



# Bouwenvelop

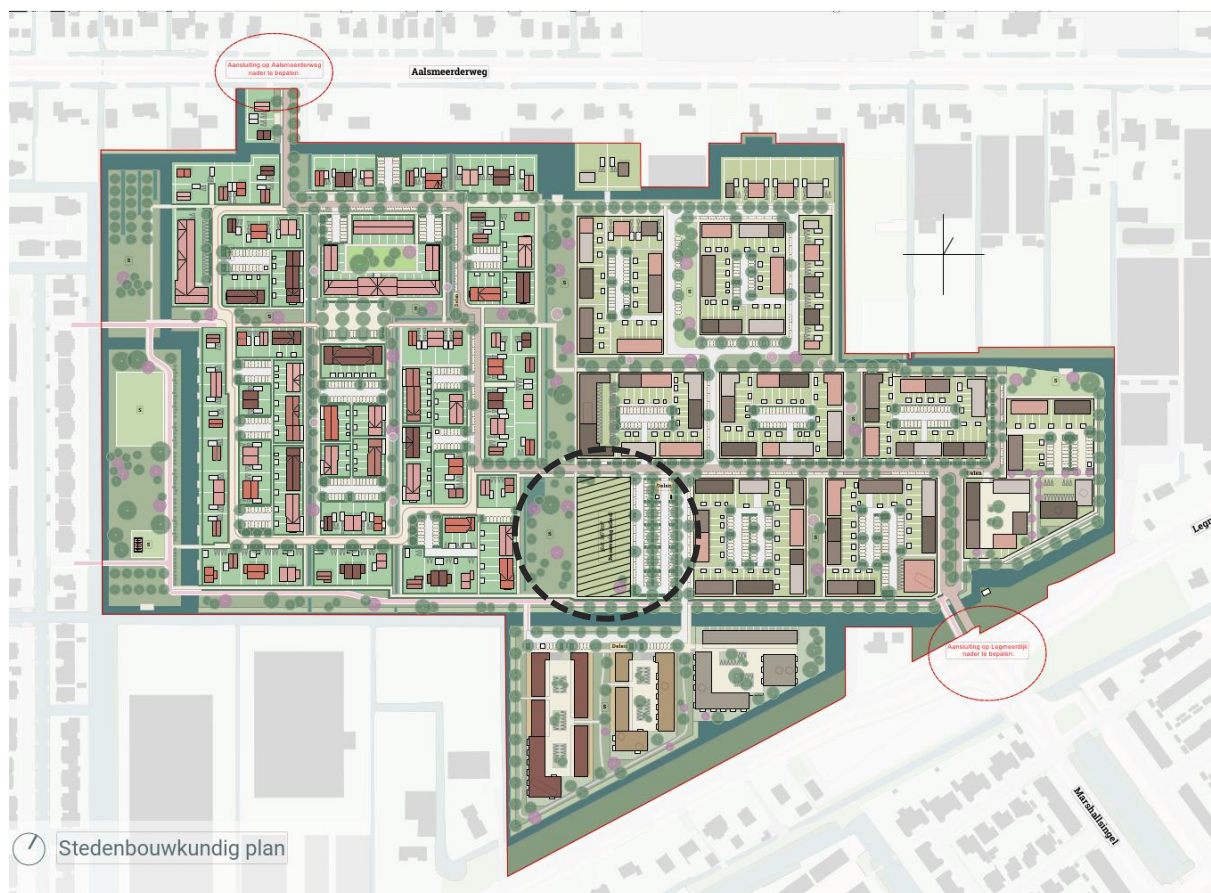
Integraal Kind Centrum Oosteinde Driehoek  
Aalsmeer

## **Inleiding**

De bestaande wijk Nieuw Oosteinde zal aan de westkant worden uitgebreid met een woonwijk bestaande uit circa 850 woningen. Onderdeel van deze uitbreiding is het realiseren van een integraal kindcentrum centraal gelegen in de wijk. Het planologisch kader voor dit kindcentrum is vastgelegd in het bestemmingsplan Oosteindedriehoek, vastgesteld bij raadsbesluit van 13-07-2023. Voor de gehele woonwijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

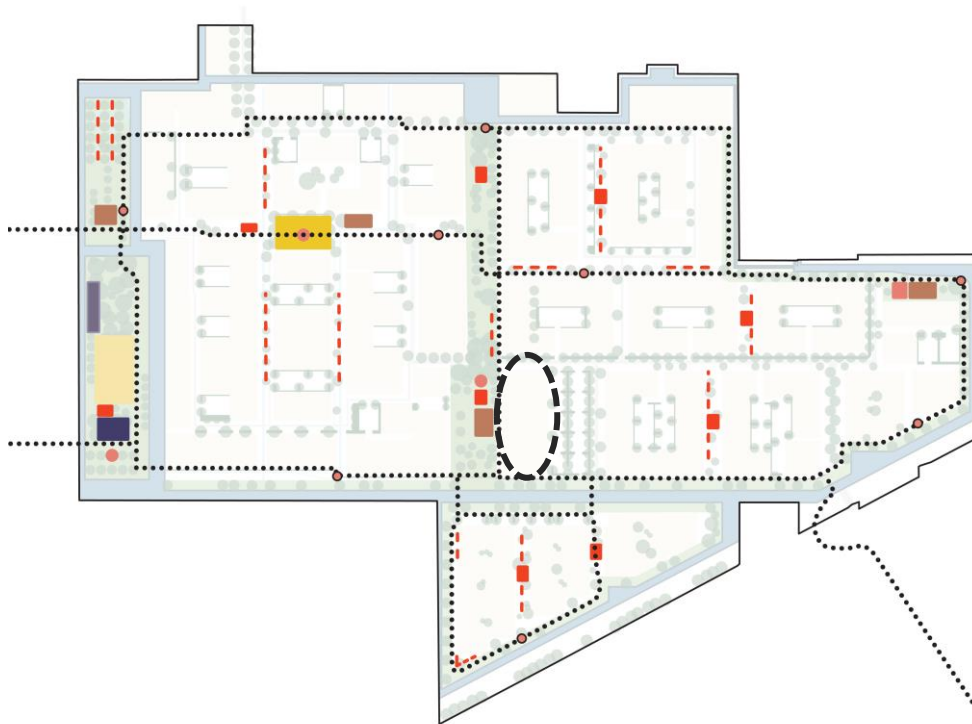
Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor deze bouwenvolope. Deze bouwenvolope geeft nadere randvoorwaarde en invulling aan deze locatie.

# Stedenbouwkundig plan



Op de overgang van buurt 3 naar het buurtpark is tussen de fietsroute langs de Midentocht en de woonstraat in de buurt, een Intergraal Kind Centrum (IKC) gesitueerd. Dit eigenzinnige gebouw gaat een sterke relatie aan met het groene landschap van het buurtpark en bestaat uit verschillende gebouwdelen met een maximale hoogte van circa drie bouwlagen met een kap. De overgang van het perceel naar het openbaar gebied krijgt een eigen specifieke vormgeving, die past bij de plek, de functie en het gebouwontwerp waarbij het groene en landschappelijke karakter leidend zijn.





Ligging van de schoollocatie nabij het buurtpark en de daarbij behorende sport en spel voorzieningen.



Referenties sport en spel park

# Beeldkwaliteitsplan



Het Integraal Kind Centrum (IKC) is een eigenzinnig gebouw op de overgang van buurt 3 naar het buurtpark. Het gebouw staat als alzijdig volume in buurt 3 en gaat een sterke relatie aan met het groene landschap van het buurtpark. Het gebouw krijgt een natuurlijke uitstraling waarbij thema's als natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid belangrijke uitgangspunten zijn voor het ontwerp. Onderstaande criteria gelden voor het gebouwontwerp.

- In architectuur, beeld en sfeer krijgt het IKC een duidelijke eigen identiteit die aansluit bij het buurtpark en refereert aan de kassen die hier ooit stonden;
- Het gebouw krijgt grotendeels hellende dakvlakken die refereren aan de kassen die hier ooit stonden;
- Het is een eigenzinnig gebouw met een herkenbare opdeling van verschillende bouwvolumes en/of toevoegingen als dakopbouwen;
- De bouwvolumes zijn twee tot drie lagen, grotendeels met een hellend dak;
- Een vriendelijk, open en speels gevelontwerp sluit aan bij de groene omgeving. De gevelopeningen krijgen een losse positionering;

- Voor het speelse gevelontwerp worden diepe neggen afgewisseld met de plaatsing van gevelopeningen in, of incidenteel net buiten het gevelvlak;
- Het gebouw gaat een maximale relatie aan met het groen waarbij het (deels) uitvoeren van de gevels in hout zeer passend is;
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer;
- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied dan als rechthoekig vlak;
- Panelen zijn antraciet en voorzien van donkere randen. Technische installaties worden uit het zicht geplaatst;
- De overgang van het perceel naar het openbaar gebied krijgt een natuurlijke vormgeving, passend bij de plek, de functie en het gebouwoffwerp, bijvoorbeeld een schapenhek of bijzondere haag;
- Het gebouw vormt een integraal ontwerp met de buitenruimte;
- Losse bijgebouwen zoals een berging of fietsenstalling worden integraal opgenomen in het hoofdvolume of krijgen eenzelfde uitstraling met kap als het IKC;
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, vleermuis- en bijenstenen zijn standaard onderdeel van het gevelontwerp;
- Het schoolgebouw heeft een alzijdig representatief karakter;
- Het gebouw dient zoveel mogelijk naar de centrale groene ruimte georiënteerd te zijn;
- De entrees van de verschillende functies in het gebouw dienen duidelijk herkenbaar te zijn;
- Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken.
- Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- Felle contrasterende kleuren dienen voorkomen te worden;
- Gevels bestaan overwegend uit hout, daarnaast toegestaan metselwerk of vergelijkbaar steenachtig materiaal al dan niet bekleed met houten beschot, eventueel met stucwerk en staalementen;
- Een combinatie met puin, houten beschot of panelen behoort tot de mogelijkheden;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of aluminium;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend mee ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.
- Naamsaanduiding aan de gevel in losse letters.





Voorbeelden van schoolgebouwen geïnspireerd op kassen architectuur.

# Bestemmingsplan



## Bestemmingsomschrijving (de regels)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderdag- en buitenschoolse opvang;
- c. Kiss & Ride parkeren;
- met de daarbij behorende:
  - d. wegen en paden;
  - e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
  - f. fietsenstallingen;
  - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - j. speelvoorzieningen;
  - k. tuinen, erven en terreinen;
- met daaraan ondergeschikt:
  - l. nutsvoorzieningen;
  - m. straatmeubilair.

## **4.2 Bouwregels**

### **4.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden (maximaal 14 meter);
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden (maximaal 80%).

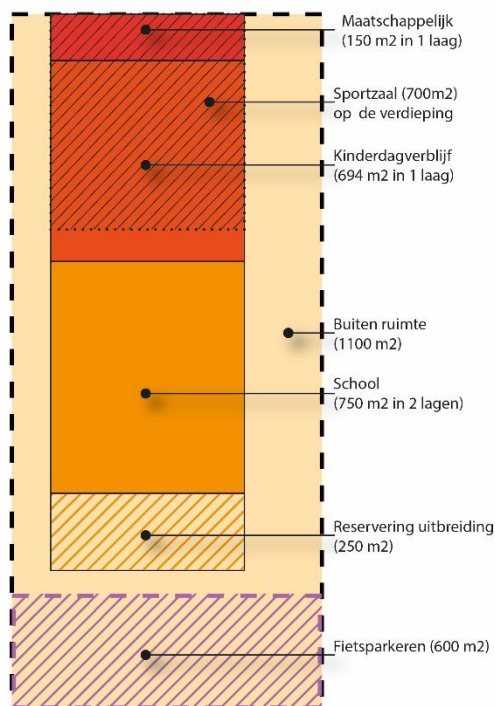
### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

## Overige spelregels

- Het gebouw wordt aan de parkzijde voor tenminste 80% in de rooilijn gebouwd;
- De hoofdmasa van het gebouw heeft een herkenbare ruimtelijke geleding;
- De plint van het gebouw is transparant ter bevordering van de verbinding met het omliggende landschap;
- Het schoolplein wordt voor een groot deel (> 50%) groen ingericht met o.a. natuurlijke speelaanleidingen;
- Het verharde schoolplein dient tevens als K&R tijdens de haal- en brengtijden;
- De afscheiding van de buitenruimte sluit aan bij het karakter van het aansluitende gebied, t.w. hard aan de oostzijde aansluitend bij het stedelijk gebied, zacht aan de parkzijde aansluitend aan de landschappelijke parkstrook;
- De hoofdentree van de school is duidelijk herkenbaar en georiënteerd op de K&R zone/verhard schoolplein;
- De fietsenstallingen voor de kinderen worden op het schoolplein gerealiseerd en zijn toegankelijk vanaf het aanliggende fietspad;
- Fietsenstalling voor personeel wordt inpandig opgelost;
- Containerruimten worden inpandig opgelost;
- Bevoorrading en afvalverzameling vindt plaats vanaf de oostzijde van het plangebied;
- Aandacht voor klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen.



Indicatief ruimtegebruik kavel

# Ruimtelijke Randvoorwaardenkaart



## **Hardheidsclausule**

In deze Bouwenvelop zijn richtlijnen opgenomen voor de typologie van de bebouwing, de onbebouwde ruimten en de architectonische uitwerking. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor het schoolgebouw en aansluitend terrein wordt ingediend dat niet aan alle in dit document genoemde eisen voldoet maar wel van een positief advies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen van deze Bouwenvelop af te wijken.