

Beeldkwaliteitsplan IKC De Keyser

De raad van de gemeente Purmerend,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024,

BESLUIT:

1. Het beeldkwaliteitsplan 'IKC De Keyser' vast te stellen en te bepalen dat dit plan aangemerkt dient te worden als een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

IKC De Keyser Beeldkwaliteitsplan Middenbeemster



Unescolaan met de woningen tegenover deelplan 6B



Locatie De Keyser in Middenbeemster met deelplan 6B voor het IKC (bron luchtfoto: Google)

1 Inleiding

In Middenbeemster wordt woonwijk De Keyser ontwikkeld, een wijk met circa 590 woningen. De ontwikkeling van de woningen nadert het einde. Fase 1 is al enkele jaren geleden afgerond en van fase 2 zijn de deelplannen 4, 5 en 8 gebouwd, is deelplan 9 bijna klaar en start binnenkort de bouw van de woningen in deelplan 6A en 7.

In de in 2020 vastgestelde *Dorpsontwikkelingsvisie 2040* is in fase 2 van De Keyser ruimte aangewezen voor de realisatie van een Integraal Kind Centrum (IKC). De precieze locatie voor het IKC is in afstemming met de ruimtelijke structuur van de wijk, de woningbouw en de ontsluitingsstructuur van de wijk bepaald in deelplan 6B. Deze locatie ligt aan de Unescolaan, grenzend aan de centrale groene zone en schuin tegenover de appartementen van de Protestantse Gemeente Beemster.

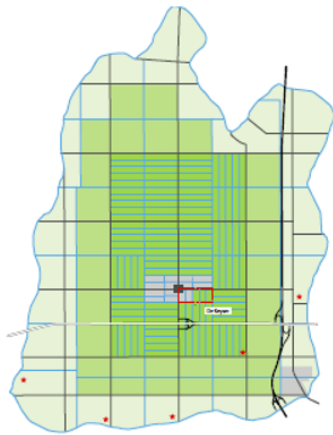
Omdat het huidige beeldkwaliteitplan niet voorziet in de realisatie van een IKC is voorliggende aanvulling gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan vormt, samen met het 'Ruimtelijke kader en beeldkwaliteitplan Plan De Keyser fase 2' (door de gemeenteraad van gemeente Beemster vastgesteld op 9 juli 2019) het ruimtelijk uitgangspunt voor de inpassing van het IKC. En daarnaast vormt dit beeldkwaliteitplan het beoordelingskader voor de welstandscommissie in het kader van de Aanvraag Omgevingsvergunning.

In het eerdere beeldkwaliteitplan voor De Keyser fase 2 staat een uitgebreide toelichting op de historie van De Beemster, het dorp Middenbeemster en het ruimtelijk kader voor De Keyser als totaal. Hierin zijn ook de kernkwaliteiten van de UNESCO Werelderfgoederen De Beemster én de Stelling van Amsterdam benoemd. In voorliggend beeldkwaliteitplan zijn op basis hiervan de uitgangspunten en de toetsingscriteria voor het IKC verwoord.

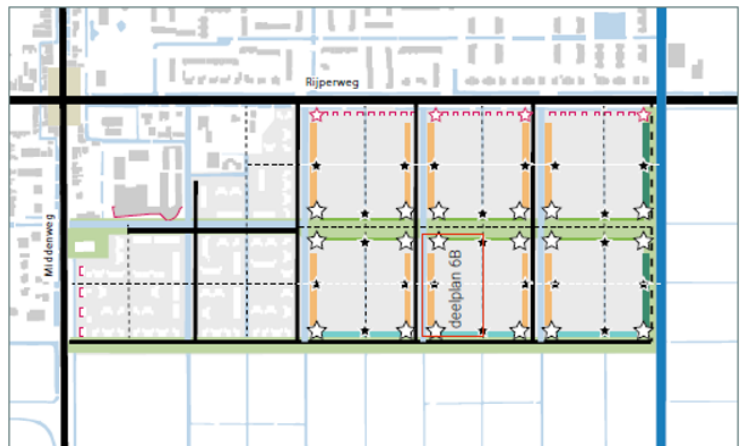
Het beeldkwaliteitplan voorziet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria voor het ontwerp van een IKC in deelplan 6B. Uitgangspunt hierbij is dat het gebouw met verschillende maatschappelijke en onderwijs functies zich op een passende en tegelijkertijd onderscheidende manier voegt in de wijk. Passend in maat en schaal, onderscheidend in architectuur, kleur en materiaal.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over de locatie van het IKC binnen de wijk, de relatie met de omgeving, de ruimtelijke kaders, de bereikbaarheid van het perceel, de positie en het bouwvolume van het IKC en tot slot de inrichting van het perceel. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor het ontwerp van het bouwplan beschreven, vertaald in toetsingscriteria.



Poldergrid Beemster



Ruimtelijk kader fase 2 De Keyser met deelplan 6B

2 Locatie IKC

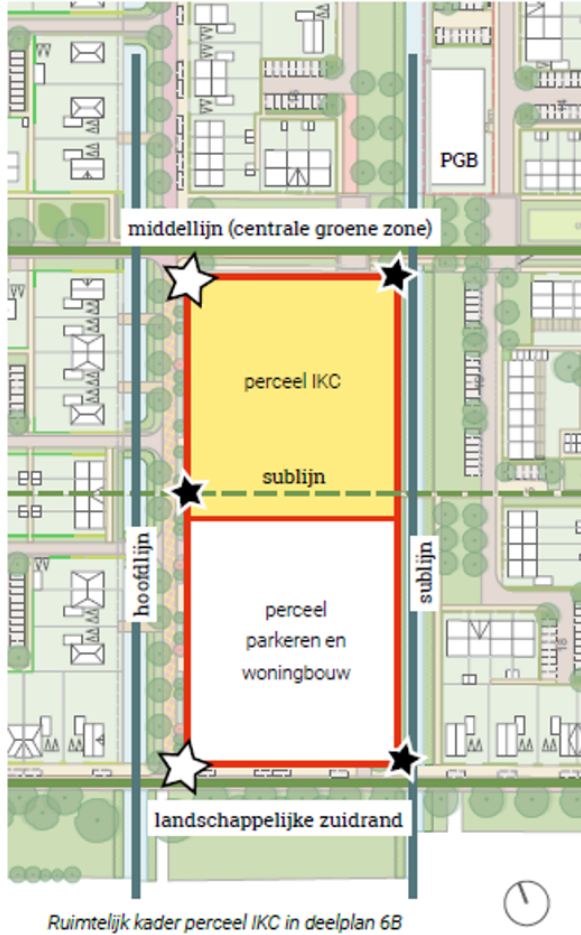
De locatie voor het IKC ligt in deelplan 6B van De Keyser. Deze locatie is centraal in de wijk en grenst binnen de ruimtelijke structuur van droogmakerij De Beemster aan een historische poldersloot, naast de huidige Unescolaan.

Situering perceel IKC

Voor De Keyser is op basis van de ruimtelijke structuur van de droogmakerij een ruimtelijk kader opgesteld. Binnen dit kader ligt deelplan 6B tussen een hoofdlijn (de historische hoofdsloot) en een sublijn. Aan de noordoostkant grenst dit deelplan aan de centrale groene zone die de middellijn van De Keyser markeert. En aan de zuidwestzijde grenst 6B aan de landschappelijke zuidrand van de wijk. De dorpsrand met woningbouw wordt ook in deelplan 6B gecontinueerd waardoor het perceel van het IKC aan de achtertuinen van deze kavels grenst.

Ruimtelijk kader locatie IKC

Bij het opstellen van het ruimtelijk kader voor De Keyser hebben de kernwaarden (Unesco) van De Keyser een belangrijke rol gespeeld. Het gaat hierbij met name om het vierkante gridpatroon, de betekenis van de verschillende lijnen, de maatvoering tussen de lijnen en de positie van de bebouwing aan de lijnen. In het ruimtelijk kader is sprake van hoofdlijnen (een vierkant grid gebaseerd op de kavelsloten uit de kopergravure) en van sublijnen (een vierkant grid gebaseerd op het kenmerkende stramien van 92,5 x 92,5 meter).



Ruimtelijk kader perceel IKC in deelplan 6B



Stedenbouwkundig plan De Keyser met locatie IKC

De hoofdlijnen hebben een sterk monumentaal karakter met een ruim profiel en een continue rij bomen langs de sloot. De bebouwing is aan beide zijden met de voorzijde naar de kavelsloot gericht en ondersteunt het monumentale en lineaire karakter van de lijn. De bebouwing staat daarbij in de rooilijn waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de continuïteit in het straatbeeld langs de Unescolaan. Hierbij is een aansluiting bij de dorpschaal en identiteit van de wijk ook belangrijk. De maximale bouwhoogte is twee bouwlagen met een verplichte kap.

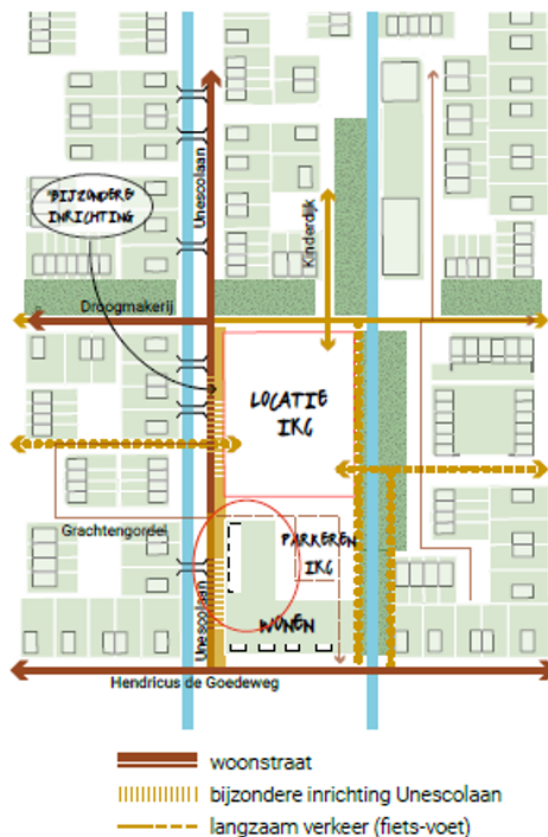
De sublijnen zijn informeler en smaller en de functie en vormgeving is, afhankelijk van de plek, verschillend. Het kan een sloot zijn, maar ook een voetpad, groene zone, straat, rij bomen of een combinatie van deze elementen. De sublijnen in noordzuidrichting blijven altijd open, zichtbaar en herkenbaar. De bebouwing langs deze sublijnen staat op een gevarieerde rooilijn. De sublijnen in de andere richting kunnen ook gestopt worden door een bebouwingsaccent langs de hoofdlijn (de zwarte sterretjes binnen het kader).

Op de kruispunten van de hoofdstructuur worden accenten aangebracht (de sterretjes binnen het kader). Dit kunnen accenten in de bebouwing of in de stedenbouwkundige verkaveling zijn.

Op het perceel van het IKC betekent dit een belangrijk ruimtelijk accent op de hoek van de Unescolaan en de centrale groene zone (witte ster). En twee subtiele accenten op de plek waar een hoofd- en een sublijn elkaar kruisen (zwart ster).

Bereikbaarheid perceel IKC

De locatie van het IKC ligt centraal in de wijk en is voor fietsers en voetgangers van alle kanten goed bereikbaar. Voor de fiets is de centrale groene zone de belangrijkste toegangszijde. Met de auto is de locatie zowel vanaf de Rijperweg als vanaf de Middenweg bereikbaar. De Unescolaan is voor de auto de belangrijkste toegangsstraat. De rijbaan van de Unescolaan krijgt ter plaatse van deelplan 6B een bijzondere inrichting met een afwijkende bestrating. Hierbij kan gedacht worden aan het instraten van een bijzonder patroon, motief of tekst. Langs de rijbaan komt een doorlopende groene berm die wordt ingeplant met verschillende bloemen- en plantensoorten. En langs het perceel van het IKC ligt een openbaar trottoir. Door de bijzonder inrichting wordt de aanwezigheid van een bijzondere functie in de wijk herkenbaar gemaakt.

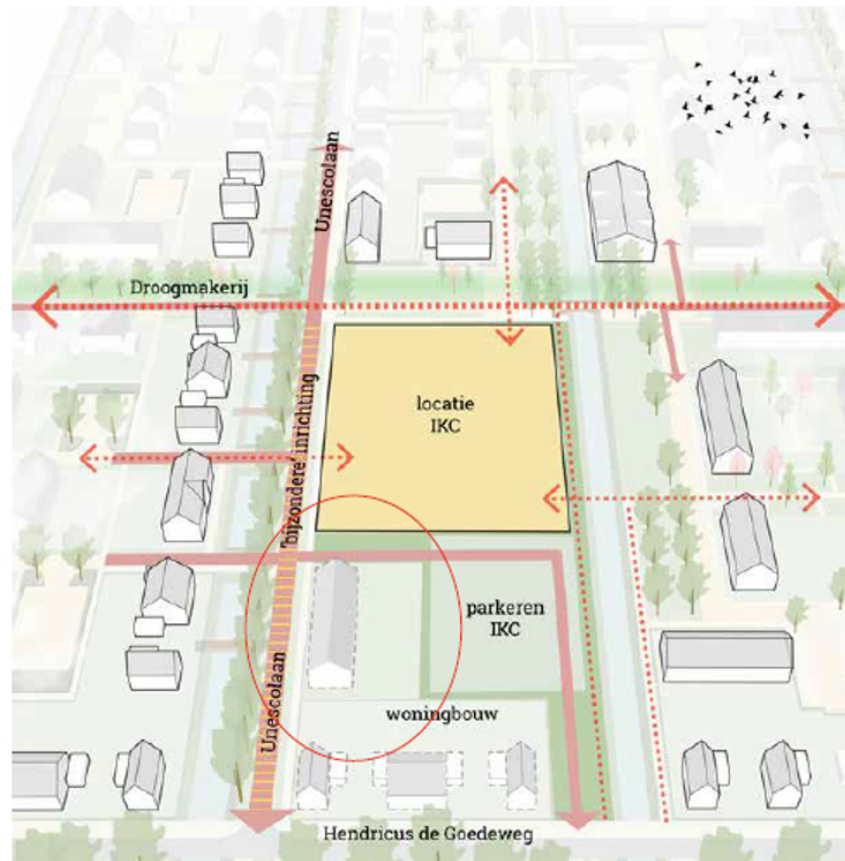


Bereikbaarheid perceel IKC

De centrale groene zone in de wijk is een autoluw gebied waar groen, spelen en verblijven de basis vormen. Van west naar oost is in deze zone een doorgaande langzaam verkeerverbinding opgenomen die aansluit op het fietscarré van Middenbeemster (zie Dorpsontwikkelingsvisie 2040). Op sommige delen van de centrale groene zone is de auto medegebruiker. Ter plaatse van het IKC is de zone autovrij

waardoor dit een geschikte en veilige toegangsplek is voor fietsers en voetgangers naar het perceel van het IKC.

Het parkeren van bezoekers en personeel van het IKC, waaronder ook het halen en brengen van kinderen naar de kinderopvang en de school, is aan de zuidzijde van het IKC gesitueerd. Dit parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Unescolaan en sluit middels eenrichtingverkeer aan op de Hendricus de Goedeweg aan de zuidrand van de wijk.



Situering perceel IKC en bereikbaarheid vanuit de wijk

Dorps bouwvolume IKC

Het IKC voegt zich op een passende en tegelijkertijd onderscheidende manier in de buurt. Passend in dorpse maat en schaal, onderscheidend in architectuur, kleur en materiaal.

Dit betekent dat het IKC een dorpse uitstraling moet krijgen die past bij de sfeer en de maat en schaal van de buurt. De bouwhoogte van het gebouw is maximaal twee bouwlagen met een kap (randvoorwaarde vanuit Unesco). Hierbij kan het volume zijn afgeleid van de appartementengebouwen van de Protestantse Gemeente Beemster (PGB) die schuin aan de overzijde langs dezelfde sublijn staan. De verschillende functies binnen het IKC bieden aanleiding een gebouw te maken dat is samengesteld uit verschillende gebouwdelen. Hierbij kan gedacht worden aan een verwijzing naar de schuurachtige gebouwen in de polder. Dit beeld kan met name aan de zijde van de subsloot tot uiting komen.

Omdat het IKC binnen de woonwijk een bijzondere functie is, mag het in architectuur, kleur en materiaal zeker onderscheidend zijn, zonder uit de toon te springen. De wens om een duurzaam, energiezuinig en natuurinclusief gebouw te maken, is een interessante aanleiding om natuurlijke materialen zoals hout toe te passen in het ontwerp. Een eigen uitstraling maar wel binnen de identiteit van de wijk.

Het gebouw is compact, wordt alzijdig ontworpen en heeft een sterke relatie met de aangrenzende (openbare) buitenruimte. In maat en schaal sluit het IKC aan bij de groene, dorpse woonbuurt. De plaatsing van de (hoofd)entrees van het IKC is cruciaal voor de logistiek vanuit aanloop- en fietsroutes uit de wijk en het dorp. Maar ook voor de samenhang van de verschillende bouwvolumes en interne functies. De entrees worden markant vormgegeven zodat deze duidelijk herkenbaar zijn.



Referentiebeelden bouwvolume IKC

Het dak draagt als vijfde gevel bij aan de alzijdigheid en versterkt het onderscheidende karakter van het volume in de wijk. De kapvorm, uitsnedes ten behoeve van buitenruimten en/of kloeke dakopbouwen dragen bij aan een verbijzondering van het bouwvolume. De randvoorwaarden van UNESCO, alle bebouwing heeft een kap en de bouwhoogte is maximaal twee bouwlagen met een kap, krijgen hierin een passende vertaling.

Het nieuwe schoolgebouw dient een duurzaam karakter te verkrijgen. Het duurzame karakter kan op een aantal manieren worden ingevuld. Een vereiste is dat het nieuwe schoolgebouw voldoende flexibel is zodat er ingespeeld kan worden op veranderende inzichten binnen het onderwijs aangaande het ruimtegebruik. Vrij indeelbare ruimtes geven eveneens voldoende mogelijkheden om groei en krimp van het leerlingenaantal op te kunnen vangen.



Referentiebeelden bouwvolume IKC

De gevelopeningen en buitenruimten vormen scherpe uitsneden in de gevels. Door de verschillende positionering, afmetingen en uitsneden van de gevelopeningen en buitenruimten krijgen de volumes een maat en schaal die past bij de groene, dorpse woonbuurt.

Het onderscheidend karakter wordt versterkt door een eigen kleurstelling en materialisatie te kiezen. Door het gebouw uit te voeren in een eigen kleur, onderscheidt zij zich van de meer roodbruine en bruingrijze tinten van de omliggende woningen. Voor de materialisatie vormt duurzaamheid en natuurlijke materialisatie een belangrijk uitgangspunt. Voor het dak draagt een materiaal anders dan pannen bij aan het onderscheidende karakter.

Positie en oriëntatie IKC

Het IKC wordt zodanig op het perceel geplaatst dat het zich zorgvuldig voegt in de orthogonale, ruimtelijke structuur van de wijk. Een formeel karakter naar de hoofdlijn (Unescolaan) en een informeel beeld naar de sublijn. Maar altijd passend binnen het dorpse, groene karakter van De Keyser. Langs de Unescolaan staat het gebouw zoveel mogelijk met de gevel in de rooilijn langs de Unescolaan. De kap is overwegend evenwijdig aan de straat. En ter plaatse van de ruimtelijke accenten kunnen verbijzonderingen in het volume, de kapvorm en/ of de gevel worden gemaakt.

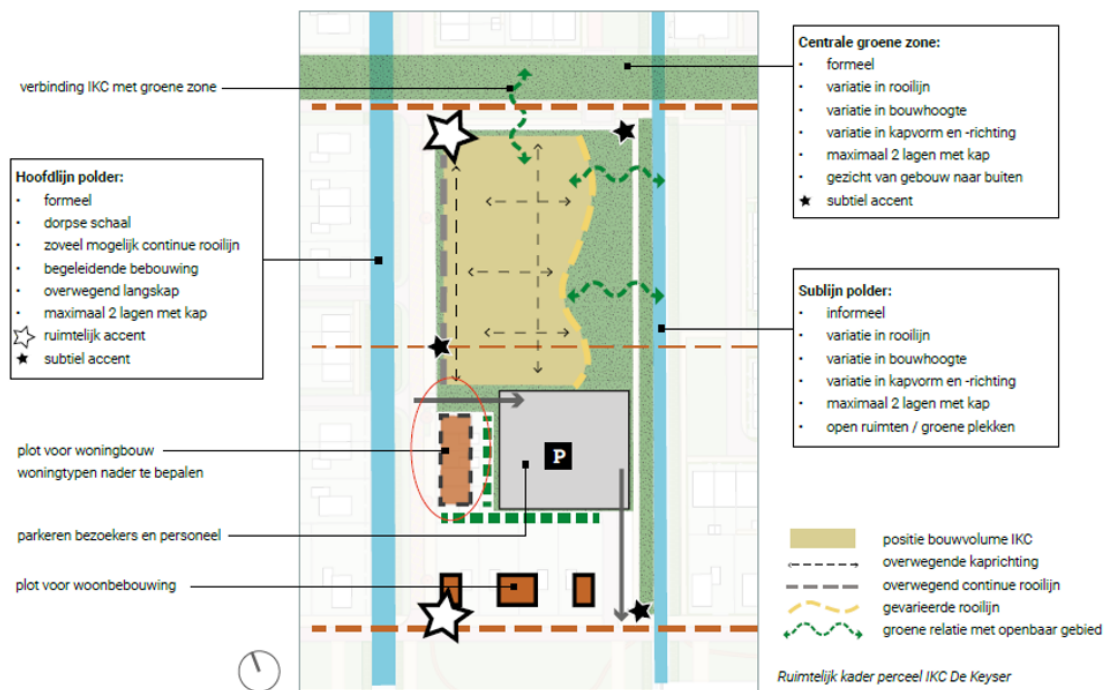
Naar de sublijn geldt een vrijere, meer informele invulling waarbij de bouwhoogte, de rooilijn en de kaprichting kunnen variëren. De buitenruimte van de school ligt aan deze zijde van het gebouw en ook de entree van de school is aan deze zijde.

Aan de centrale groene zone staat de bebouwing evenwijdig aan de openbare ruimte. Hierbij zijn er subtiele verschillen in de rooilijn en kapvorm mogelijk en is de bebouwing op de groene zone georiënteerd.

Op het kruispunt van de Unescolaan en de centrale groene zone krijgt de hoek van het deelplan een verbijzondering. Dit kan een bebouwingsaccent zijn maar ook een open hoek in de vorm van een pleintje is mogelijk. Op twee andere kruispunten van stramienlijnen zijn subtiele accenten voorgeschreven, zoals bijvoorbeeld een (kleine) sprong in de rooilijn, een andere kaprichting of een bijzondere dakopbouw.

Inrichting perceel

De inrichting van het perceel is groen. Ook de aansluiting van het perceel naar de openbare ruimte krijgt een groen karakter met bijvoorbeeld hagen. De ruimte tussen de perceelgrens en het gebouw wordt aan de Unescolaan en de centrale groene zone zoveel mogelijk groen ingericht waarbij het vergroten van de biodiversiteit het uitgangspunt vormt. Aan de zijde van de subsloot draagt de inrichting van het schoolplein bij aan een groene verbinding met het talud langs de sloot. Rond en op het parkeerterrein worden hagen toegepast gecombineerd met bomen tussen de parkeerstroken.



3 Toetsingscriteria beeldkwaliteit IKC

Het IKC wordt een bijzondere functie te midden van woonwijk De Keyser in Middenbeemster en dat mag zeker zichtbaar en herkenbaar zijn. Doordat het gebouw groter wordt dan de woningen zal het vanzelfsprekend opvallen. Maar juist in dat opzicht moet het gebouw met maximaal twee bouwlagen, het verplicht toepassen van een kap en een dorpse maat en schaal zoveel mogelijk opgaan in de dorpse sfeer van de wijk. Het onderscheidende komt vooral door de uitstraling van het gebouw, de architectuur, de kleur en het materiaal waarbij de rijke historie van de polder, de symmetrie en orthogonale structuren inspiratie zijn. De keus voor een duurzaam gebouw met natuurlijke materialen en natuurinclusieve maatregelen en een groene, biodiverse buitenruimte dragen hier zeker aan bij. Het gebouw is alzijdig. Hiermee maakt het deel uit van de wijk en voegt het zich op een vriendelijke manier in deze gewaardeerde woonomgeving.

Situering bebouwing

- Het perceel voor het IKC is binnen deelplan 6B aan de zijde van de centrale groene zone gesitueerd, tussen de hoofd- en de sublijn van het ruimtelijk kader.
- Het bouwvolume heeft een orthogonale opzet volgens het orthogonale grid van De Beemster.
- Het IKC krijgt een gezicht naar de Unescolaan en de centrale groene zone.
- Aan de Unescolaan staat het gebouw overwegend in de rooilijn met overwegend een langskap en sluit het aan bij de dorpse maat en schaal langs deze straat.
- Aan de centrale groene zone is de rooilijn in lijn met aangrenzende bebouwing.

- Aan de sublijn is de situering informeel met variatie in de rooilijn en kaprichting waardoor er verschillende (groene) ruimten ontstaan.
- De hoofdentree van het IKC is zichtbaar en herkenbaar aan de Unescolaan.

Bouwwolumes

- Het gebouw is compact.
- De bebouwing van het IKC heeft een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met (op alle gebouwdelen verplicht een) kap.
- De goothoogte van de school is maximaal 7 meter en de nok maximaal 11,5 meter.
- Het gebouw is samengesteld uit meerdere verschillende bouwwolumes, elk met een eigen kap.
- Dit beeld kan met name aan de zijde van subsloot tot uiting komen.
- De verschillende volumes passen bij de maat en de schaal van zowel de dorpse buurt als de functie. Een relatie met de volumes van de PGB appartementen kan worden gelegd.
- Het bouwvolume wordt alzijdig ontworpen met een open en uitnodigende uitstraling naar alle kanten.
- Het volume van de gymzaal is een intergraal onderdeel van het gebouw, het past binnen de maat en schaal en krijgt een zoveel als mogelijk open en transparante uitstraling.
- Toevoegingen als dakopbouwen, terugliggende entrees, uitstekende vensters dragen bij aan het dorpse schaal van het gebouw.
- De entrees van het IKC zijn helder vorm gegeven waarmee ze herkenbaar zijn in de gevel.
- Het dakvlak is onderdeel van het alzijdige volume.



Referenties sfeer, bouwvolume, materialisatie IKC

- Losse bijgebouwen zoals een (buiten)berging of gebouwde fietsenstalling worden zoveel mogelijk integraal opgenomen in het hoofdvolume.
- Eventuele losse bijgebouwen worden kwalitatief ontworpen, zorgvuldig gepositioneerd en krijgen als los volume eenzelfde uitstraling met kap als het IKC.

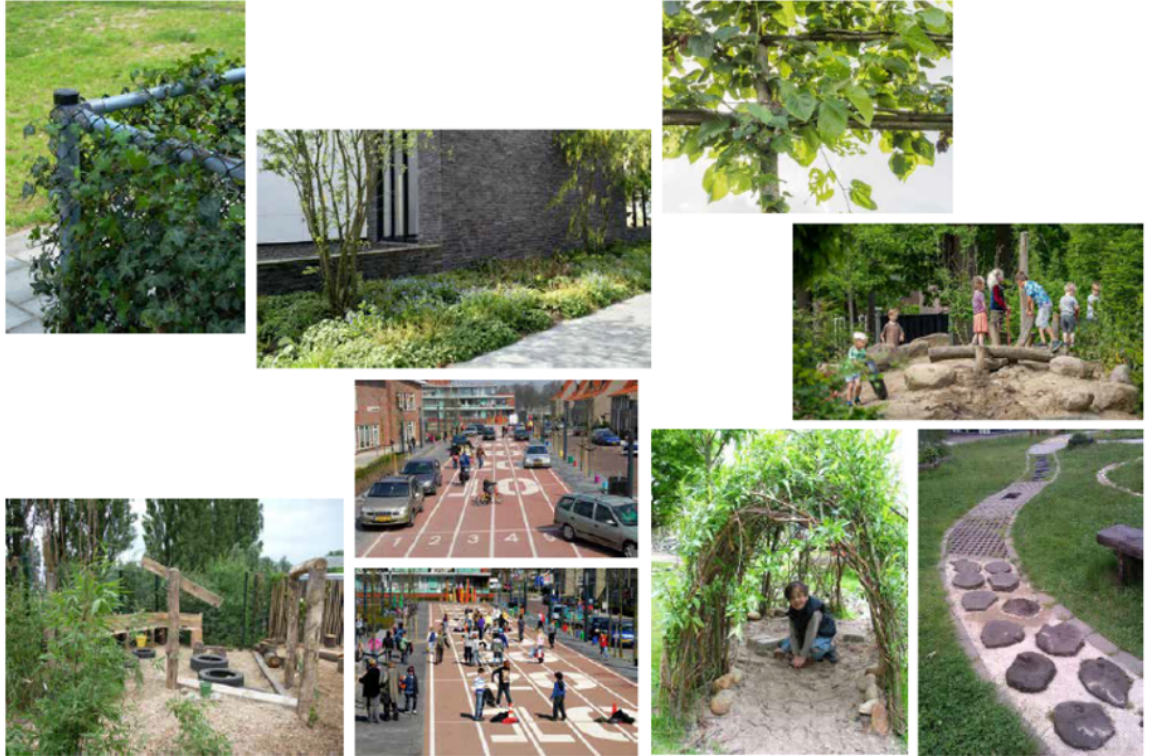


Architectuur en detaillering

- Het IKC is een stoer gebouw met duurzame materialen, een rustige uitstraling en een robuuste detaillering.
- De architectuur geeft zich rekenschap van de rijke architectuurtraditie van het dorp en de polder.
- Het gebouw sluit aan bij het dorps-landelijk karakter van Middenbeemster waarbij een schuur-achtig beeld het uitgangspunt vormt.
- De architectuur van het IKC draagt bij aan het onderscheidende karakter van het gebouw binnen de wijk en is passend binnen de dorpse identiteit. Het gebouw heeft één integrale, eenduidige uitstraling waarbij de verschillende gebouwdelen herkenbaar zijn.
- Entrees zijn onderdeel van het gevelontwerp en zijn duidelijk zichtbaar en herkenbaar.
- Het toepassen van natuurlijke materialen zoals hout draagt bij aan het duurzame karakter van het gebouw.
- De detaillering is robuust en stoer.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het onderscheidende karakter van de school en is fris en warm van kleur.
- De keus van kleuren en materialen draagt bij aan een rustig en harmonieus gebouwontwerp.
- Duurzame en natuurlijke materialen vormen zowel voor het exterieur als het interieur het uitgangspunt.
- Het dakvlak wordt mee ontworpen met het duurzame karakter van het IKC. Het toepassen van sedum wordt aangemoedigd.
- Natuurinclusieve maatregelen als nestkasten, plekken voor vleermuizen en insectenhôtels zijn standaard onderdeel van het (gevel) ontwerp.



Referenties buitenruimte en erfscheiding IKC

Buitenruimte en erfscheiding

- De overgang van het perceel naar het aangrenzende openbaar gebied is groen in de vorm van een haag, al dan niet gecombineerd met een hek.
- Aan de zijde van de Unescolaan en de centrale groene zone is de overgang tussen gebouw en openbaar gebied zoveel mogelijk groen in de vorm van een beplante tuinzone of geïntegreerde plantenbakken al dan niet gecombineerd met plekken om te zitten.
- De buitenruimte van het IKC is representatief en passend bij de locatie van het IKC in de groene en dorps wijk.
- Het ontwerp voor het schoolplein is onderdeel van het gebouw ontwerp.
- Voor het schoolplein vormt een groene en biodiverse inrichting het uitgangspunt waarbij verharding tot een minimum wordt beperkt en alleen functioneel wordt ingezet.
- Plekken voor het stallen van fietsen op het schoolplein worden gecombineerd met groen in de vorm van hagen en bomen.
- Verharding wordt uitgevoerd in natuurlijke materialen, die tevens goed te beheren zijn.
- Bij de entree(s) van het IKC aan de Unescolaan/ centrale groene zone voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen van bezoekers opnemen.
- Het schoolplein is aan de zijde van de sublijn gesitueerd en staat in logische verbinding met de centrale groene zone.
- Losse bijgebouwen zoals een (buiten)berging of fietsenstalling worden integraal opgenomen in het hoofdvolume of krijgen eenzelfde uitstraling met kap als het IKC.

Overig

- 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.
- De hemelwaterafvoer wordt geïntegreerd in het gebouwoffontwerp en sluit aan op een duurzame vorm van waterberging of -afvoer. Dit kan bijvoorbeeld op een sedumdak of in plantenbakken bij de uitloop van de hemelwaterafvoer.
- Technische installaties, zoals rookkanalen, ventilatie, etc. moeten architectonisch integraal in het ontwerp zijn meegenomen.
- Aandacht voor de positionering en materialisatie van de naamsaanduiding en in losse letters aanbrengen op de gevel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 28 maart 2024

*De griffier,
R.J.C. van der Laan*

*de voorzitter,
E. van Selm*