

Randvoorwaarden De Kandelaar, Ameide

23 oktober 2020, aangepast 8 januari 2021 v2

Inleiding

De voormalige locatie van de basisschool De Kandelaar in Ameide, gemeente Vijfheerenlanden, is vrijgekomen door het vertrek van de school naar een nieuwe locatie in Ameide. De voormalige schoollocatie - ingeklemd tussen De Tol, Aaksterveld en de Meidoornlaan – ligt nu braak. De gemeente Vijfheerenlanden wil op deze plek nieuwe huizen laten bouwen.

Op 19 november 2019 is er een inloopavond georganiseerd waarbij bewoners hun opmerkingen mee konden geven wanneer de locatie herontwikkeld wordt.

Om nu meer handen en voeten te geven aan de toekomstige invulling van de locatie met woningbouw heeft de gemeente de voorliggende randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn tot stand gekomen op basis van een stedenbouwkundige analyse, de eerder uitgevoerde modellenstudie, de opgehaalde informatie van de inloopavond en een bomeninventarisatie.

Deze randvoorwaarden worden door de raad vastgesteld. Zij vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie en het toetsingskader voor welstand.



Globale ligging locatie De Kandelaar binnen de kern van Ameide

Projectgebied en directe omgeving

Het projectgebied van de voormalige locatie van De kandelaar ligt centraal in de kern van Ameide. Deze te ontwikkelen locatie maakt onderdeel uit van de wijk Aaksterveld. Deze wijk ligt opgespannen tussen de Broekseweg en Aaksterveld en stamt uit de periode van de jaren '50 tot begin '80 van de vorige eeuw. Ten noorden van het gebied ligt het bedrijventerrein De Zodeslagen. Het projectgebied wordt begrensd door de Aaksterveld aan de noordzijde, de

Meidoornlaan aan de oostzijde en De Tol aan de zuid- en westzijde. Het te ontwikkelen gebied (projectgebied) heeft een omvang van ca. 6.000 m².



Begrenzing projectgebied

Analyse projectgebied en directe omgeving

Directe omgeving

Het projectgebied wordt begrensd door de Aaksterveld aan de noordzijde. Langs deze weg bevinden zich zowel woningen, bestaande uit twee lagen met een kap, als lichte bedrijvigheid met een bouwhoogte van ca. 4 tot 11 meter al dan niet met een kap. De woningen zijn georiënteerd op de weg. De weg wordt aan de zijde van het projectgebied begeleid door een groenstrook met boombeplanting en een voetpad. Ter hoogte van het projectgebied maakt de weg twee maal een knik, waardoor het zicht op de locatie prominent is. Vanaf zowel de Aaksterveld, de oost- en westzijde, als de Industrierweg is er zicht op het onderhavige gebied.

De oostzijde van het projectgebied wordt gevormd door de Meidoornlaan. Langs deze weg staan aan de oostzijde korte rijwoningen en tweekappers bestaande uit twee lagen met een kap met een goot- en nokhoogte van ca. 6 en 10 meter. Alle woningen zijn georiënteerd op de weg. Aan de overzijde hiervan, direct tegen het projectgebied aan, ligt een parkeerstrook met haakspaarkeerplaatsen afgeschermd door een groenstrook met boombeplanting. Ter hoogte van het projectgebied heeft de weg een asverspringing.

De Tol vormt de zuidoostelijke grens van het projectgebied. Aan dit deel van de weg staat een aantal tweekappers en een kleinschalig appartementencomplex. Alle bouwmassa's bestaan uit twee lagen met een kap met een goot- en nokhoogte van ca. 6 en 10 meter. Direct tegenover deze woningen ligt een groenstrook van ca. 17 meter breed met aan deze zijde van De Tol boombeplanting. De woningen zijn georiënteerd op de weg en de groenstrook.

De Tol vormt ook de zuidwestelijke grens met het projectgebied. Hier kijkt een blok van rijwoningen uit op het projectgebied. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap met een goot- en nokhoogte van ca. 6 en 10 meter. Tegenover deze woningen liggen haakspaarkeerplaatsen die worden omzoomd met groen en boombeplanting. De Tol komt aan de noordzijde uit op het Aaksterveld. De weg heeft ter hoogte van het projectgebied een asverschuiving.



Analyse projectgebied en directe omgeving

Het projectgebied

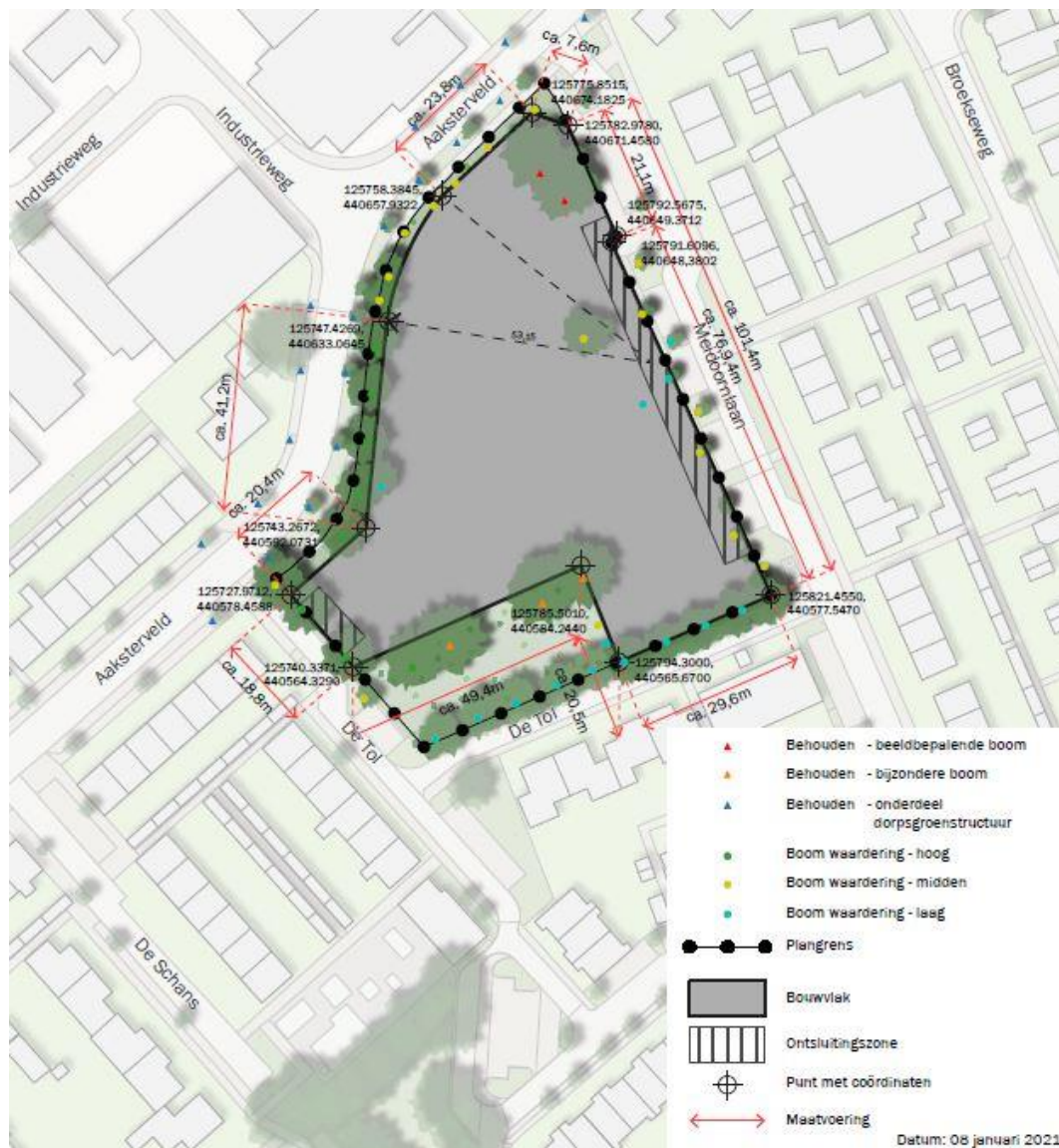
Het projectgebied zelf wordt gekenmerkt door een groene 'omlijsting' aan de noord-, zuid- en westzijde van de inmiddels gesloopte school. De andere zijde wordt gekenmerkt door een meer verharde inrichting van het voormalige schoolplein die wordt afgeschermd door een groene rand met lage beplanting. Een enkele solitaire boom zorgde voor schaduw en enig groen op het schoolplein.

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd (zie bijlage 1: 'Vooronderzoek bomen Kandelaar - Ameide d.d. 22 juli 2020). In dat verband zijn de bomen gewaardeerd en is aangegeven of deze behouden dienen te blijven danwel vervangen kunnen worden en onder welke condities.

Rondom het gehele schoolterrein staat een hekwerk van ca. 1 meter hoog. Het schoolgebouw zelf bestond uit een langgerekt volume evenwijdig aan de Meidoornlaan. Haaks hierop stonden de lokalen met tussenruimtes ingevuld met groen als onderdeel van de 'omlijsting'. De bebouwing bestond uit één of twee lagen al dan niet met een kap en had een goot- en nokhoogte van ca. 4 en 7 meter.

Randvoorwaarden

Op basis van de beknopt uitgevoerde stedenbouwkundige analyse, de modellenstudie, de opgehaalde informatie tijdens de inloopavond van 19 november 2019 en de bomeninventarisatie zijn onderstaande randvoorwaarden geformuleerd. Deze randvoorwaarden, die worden vastgesteld door de raad, dienen als vertrekpunt voor de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw en vormen het toetsingskader voor welstand.



Randvoorwaardenkaart (bron: Buro SRO, d.d. 8 januari 2021)

Stedenbouwkundig en programmatisch:

- Het projectgebied wordt getransformeerd naar woningbouw;
- Maximaal 22 woningen;
- Een gedifferentieerd programma (woningtypen) van b.v. appartementen, tweekappers, patio's en rijenwoningen;
- Bebouwing dient binnen het op de randvoorwaardenkaart aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden;
- Nieuwe bebouwing dient op een minimale afstand van 20 meter van de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- 30% van de woningen dient sociaal te zijn (huur en/of koop);
- Maat, schaal en beeld van de nieuwbouw dient passend te zijn binnen de dorps omgeving. Aan de zijde van de Meidoornlaan geen aaneengesloten gevelbeeld;
- Ruimtelijke structuur in richting laten afwijken van aangrenzende woonwijk;

- De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap met een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 10 meter, of 3 lagen met een plat dak, waarvan één zijde (de voorzijde) substantieel terugliggend en met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- Oriëntatie van de nieuwe woningen zoveel als mogelijk op het aansluitende openbaar gebied.

Vormgeving

- De architectuurstijl waarin de woningen worden gebouwd is vrij; er geldt geen verplichting tot een traditionele of juist een moderne bouwstijl. Wel gelden de algemene welstandsregels;
- Uitgangspunt materiaalgebruik: natuurlijke materialen die mooi verouderen;
- Kleurgebruik is vrij mits geen felle opvallende kleuren voor zowel gevelelementen als houtwerk worden toegepast;
- Zonnepanelen -indien van toepassing- integreren in het ontwerp;

Groen en openbare ruimte

- De groene 'omlijsting' van en de bestaande bomen in het projectgebied dienen zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden en vormen de basis voor de herontwikkeling (zie bijlage 1), waarbij:
 - de als 'Behouden – Beeldbepalend' en Behouden – Bijzondere boom' moeten behouden blijven.
 - bomen die onderdeel vormen van de dorpsgroenstructuur moeten behouden blijven. Eventuele inritten (ca. 3-4 meter breed) tussen de bomen zijn hier mogelijk evenals een beperkte verplaatsing;
 - bomen met een hoge, midden of lage waardering mogen beperkt worden gekapt onder de volgende voorwaarden:
 - Waardering – Hoog (bij kap van 1 boom minimaal 1 boom met dezelfde potentiële waardering terug planten);
 - Waardering – Midden (bij kap van 1 boom minimaal 1 boom met dezelfde potentiële waardering terug planten);
 - Waardering – Laag (bij kap van 2 bomen minimaal 1 boom met potentiële hoge waardering terug planten);
- Op de hoek van de Aaksterveld en Meidoornlaan een stedenbouwkundig accent in de vorm van b.v. een architectonische verbijzondering, rooilijnverdraaiing in een 'groene' ruimte;
- Openbare ruimte in beeld, kwaliteit en functionaliteit laten aansluiten bij de directe omgeving conform de eisen van de gemeente (Handboek inrichting openbare ruimte);
- Rekening houden met duurzaamheidsambities zoals: biodiversiteit, klimaatadaptatie, ondiepe waterberging, hittestress, etc.

Verkeer en parkeren

- De auto-ontsluiting van woningen in het projectgebied via de Meidoornlaan en De Tol, tenzij woningen gesitueerd zijn aan bestaande wegen;
- Langzaamverkeersverbindingen aansluiten op bestaande structuren;
- Bestaande parkeerplaatsen langs Meidoornlaan en De Tol handhaven dan wel compenseren;
- Voor de nieuwbouw kan geen gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving;
- Het noodzakelijke parkeren dient binnen het projectgebied opgelost te worden;
- Grote parkeervelden vermijden en zoveel als mogelijk aan het zicht onttrekken;
- Parkeernormen conform CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', of diens rechtsopvolgers, uitgaande van 'weinig stedelijk' en de gemiddelde norm.
- Verharding tot het noodzakelijk minimum beperken en parkeerplaatsen zoveel als mogelijk vergroenen.

Bijlage 1. Vooronderzoek bomen Kandelaar - Ameide

