



ZANDBERGLOCATIE IJSSELMUIDEN

KADERS HERONTWIKKELING

6 juni 2024, bijgewerkt 24 januari 2025

Kampen[®]

RHO ADVISEURS

HERONTWIKKELING ZANDBERGLOCATIE IJSSELMUIDEN

IJsselmuiden is volop in ontwikkeling. Met name in gebieden in de naoorlogse uitbreidingen van het dorp liggen kansen om de stedelijke structuren te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In een eerder stadium is de Visie Dorpsvernieuwing IJsselmuiden (26 maart 2020) opgesteld. Hierin wordt een aantal ontwikkelgebieden (scholenlocaties) omschreven, waarvan de Zandberglocatie een verdere uitwerking krijgt in dit document.

Het schoolgebouw op de Zandberglocatie is in onbruik geraakt, gelijktijdig staat IJsselmuiden voor een flinke woningbouwopgave. Dit biedt kansen om het gebied te herontwikkelen, en mét deze ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In dit kader zijn de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd voor de herontwikkeling van het gebied. Het document geldt daarbij als randvoorwaardelijk kader, waarmee een marktpartij wordt uitgedaagd om de locatie tot ontwikkeling te brengen.



PLANGEBIED

De Zandberglocatie bestaat uit een voormalige schoollocatie die onderdeel uitmaakt van een bouwblok ingeklemd tussen de Zandbergstraat, de Erfgenamenstraat en de Burgemeester van Engelenweg. Het zuidelijk deel van het bouwblok bestaat uit woningen uit begin 2000. Aan de Zandbergstraat liggen twee appartementengebouwen van drie tot vier bouwlagen. Aan de Burgemeester van Engelenweg staan vijf vrijstaande woningen van twee lagen met kap. Aan de zuidzijde van het bouwblok liggen twee vrijstaande woningen, georiënteerd op het parkje aan de zuidzijde van het bouwblok.

De Zandberglocatie vormt de noordzijde van het bouwblok. Het schoolgebouw ligt centraal op het perceel.



CONTEXT



Afbeelding 1: Vrijstaande woningen aan de Burgemeester van Engelenweg, aan de zuidzijde van de Zandberglocatie



Afbeelding 2: De Zandberglocatie, door een dubbele bomenrij gescheiden van de Burgemeester van Engelenweg,



Afbeelding 3: De Zandbergstraat met de appartementen aan de zuidzijde van het plangebied



Afbeelding 4: De Zandberglocatie gezien vanaf de kruising Erfgenamenstraat/Zandbergstraat

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De bebouwing ten noorden van de locatie, langs de Erfgenamenstraat, bestaat voornamelijk uit jaren '70 woningen van twee verdiepingen met een kap. De Burgemeester van Engelenweg aan de oostzijde is een bebouwingslint, met vrijstaande lintbebouwing, variërend van één tot twee lagen met een kap.

De appartementen aan de Zandbergstraat zijn vier bouwlagen hoog. Qua typologie en bouwhoogte is dit afwijkend van de omgeving.

- parkeren
- 1 verdieping (met kap)
- 2 verdiepingen (met kap)
- 3 verdiepingen
- >3 verdiepingen



Afbeelding 5: Stedenbouwkundige context Zandberglocatie(schaal 1:1000)

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN ZANDBERGLOCATIE

Met de nieuwe ontwikkeling wordt de aansluiting gezocht met de bestaande omgeving. De nieuwe ontwikkeling maakt het mogelijk om het bouwblok Zandbergstraat – Erfgenamenstraat – Burg. van Engelenweg op een passende manier af te ronden. Aan de Burg. van Engelenweg wordt het beeld van vrijstaande en twee onder één kap woningen in het lint gecontinueerd. De woningen zijn gesitueerd op de weg en sluiten qua bouw- en nokhoogte aan op de naastgelegen bebouwing. Qua rooilijn sluiten de woningen aan op de naastgelegen woningen, ten zuiden van het perceel, met voldoende afstand tot de bomen.

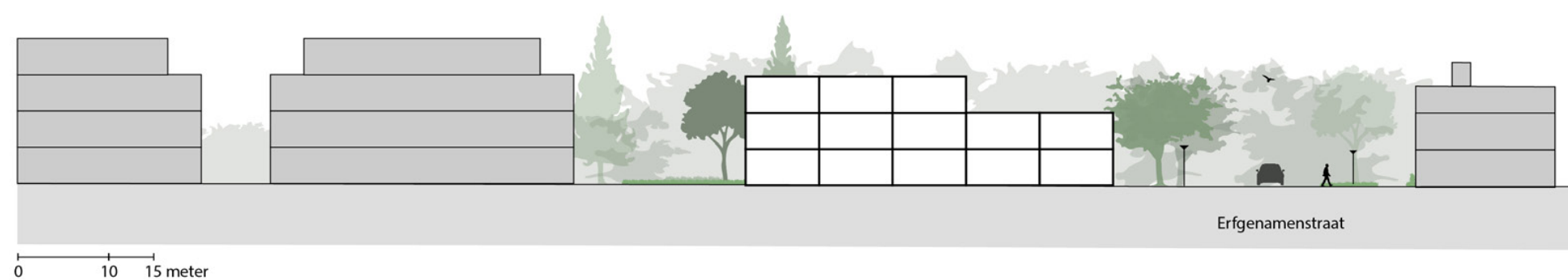
Vanwege de forse bomenrij aan de voorzijde van de percelen, wordt de ontsluiting van de percelen aan de achterzijde georganiseerd.

Aan de zijde van de Zandbergstraat wordt het bouwblok afgerond met een kleinschalig appartementengebouw. Deze sluit qua rooilijn en bouwhoogte aan op het appartementengebouw aan de zuidzijde. Om een goede overgang te maken naar de grondgebonden woningen aan de noordzijde van de Erfgenamenstraat, is er sprake van een getrapte afbouw van de hoogte richting de noordzijde van 3 naar 2 lagen. Galerijen, ontsluiting en parkeren wordt aan de achterzijde georganiseerd, middels een gecombineerde inrit voor de grondgebonden woningen.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart Zandberglocatie
(schaal 1:1000)

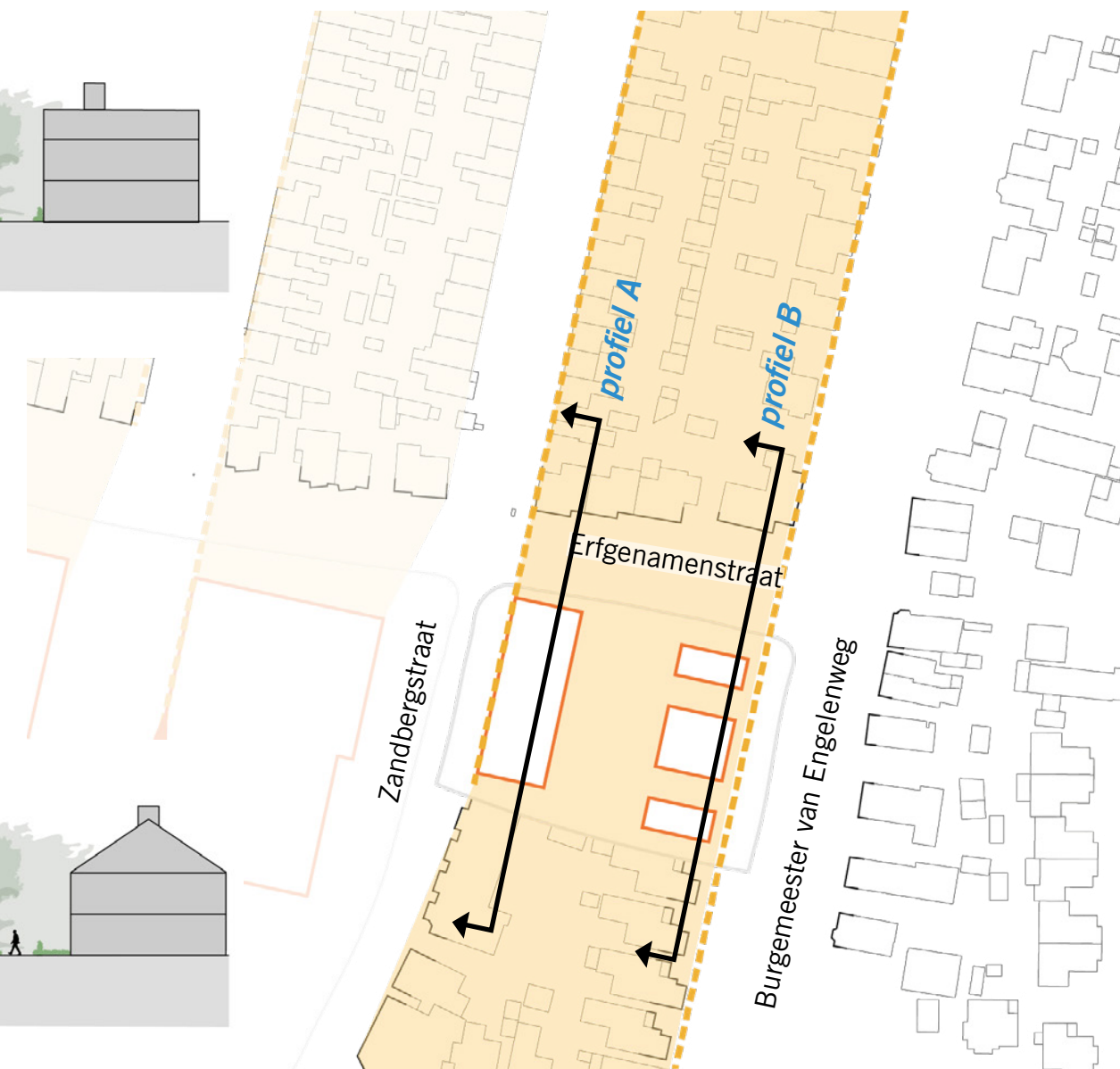
AANHECHTING VAN DE ONTWIKKELING OP DE OMGEVING



Principeprofiel A appartementenblok Zandbergstraat



Principeprofiel B grondgebonden woningen Burgemeester van Engelenweg



STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES ZANDBERGLOCATIE

Oriëntatie

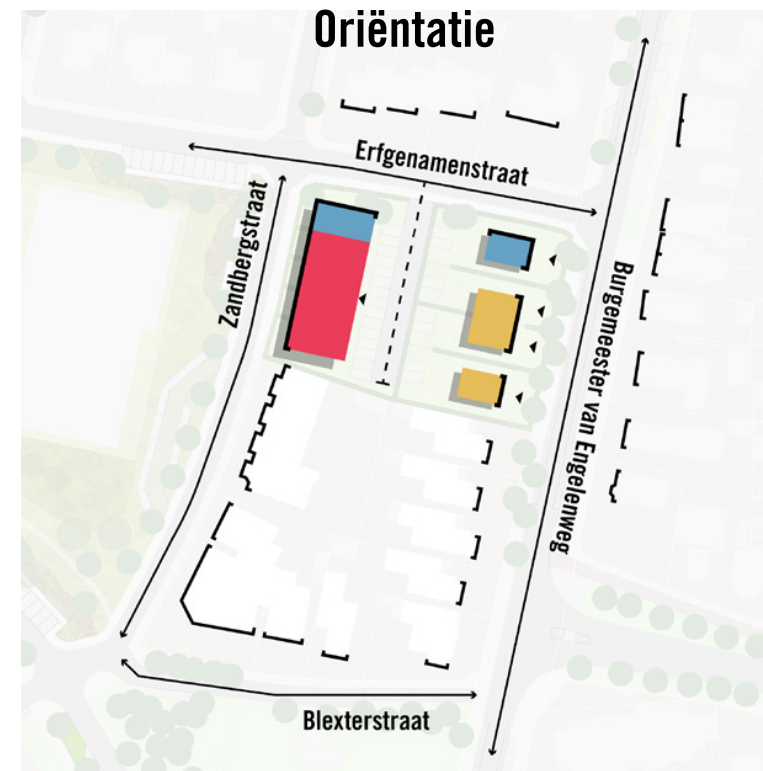
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie
- Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen met oriëntatie op de Burg. van Engelenweg.
- Appartementenblok met de voorzijde georiënteerd op de Zandbergstraat. Galerij en ontsluiting aan de zijde van de interne ontsluitingsweg

Hoogteopbouw

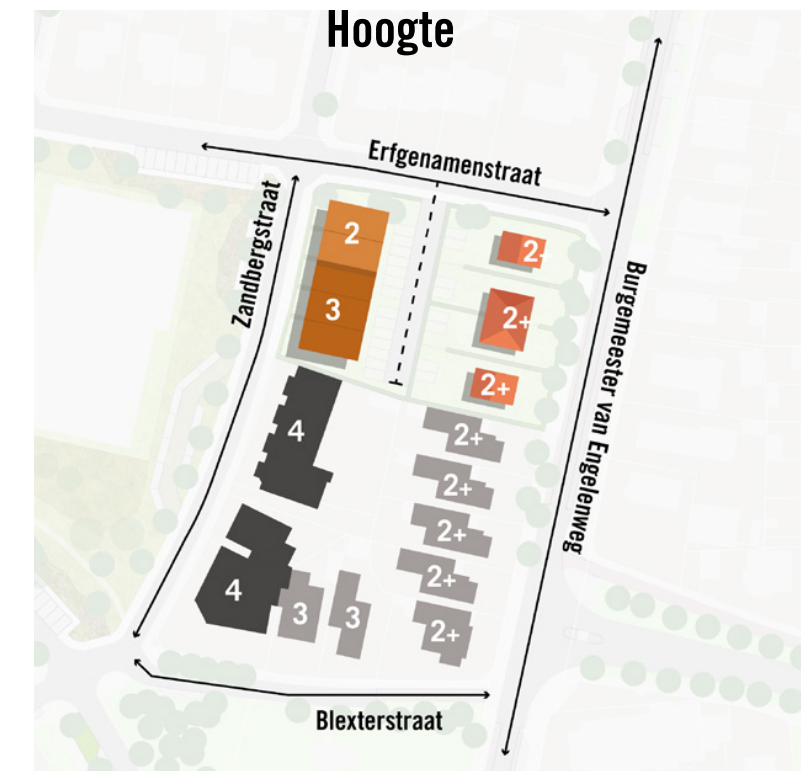
- Appartementenblok van 3 lagen als tussenlaag naast bestaande appartementencomplex van 4 lagen
- Appartementenblok bouwt af naar 2 lagen op de hoek aan de Erfgenamenstraat.
- Twee-onder-één-kap en vrijstaande woning bestaande uit 2 lagen met een kap om zo de architectuur van de Burg. van Engelenweg te volgen.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de nieuwe bebouwing is de voortuin op de weg georiënteerd en afgescheiden door een lage haag van maximaal 1 meter hoog.
- Aan de achterzijde van de grondgebonden woningen is ruimte om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.
- Aan de achterzijde van het appartementenblok bevindt zich de galerij en parkeerplaatsen.



Erfafscheiding



Bebouwingsstructuur





PROGRAMMA VAN EISEN

Wonen

- 16 woningen.
- Minimaal 4 grondgebonden woningen vrije sector.
- Minimaal 12 appartementen middelduur (betaalbaar).

Openbare ruimte

- De ontwikkeling vindt geheel plaats op eigen terrein, de toegangsweg aan de achterzijde van de woonpercelen en de parkeerplaatsen bij het appartementengebouw worden onderdeel van de openbare ruimte.

ONTWIKKELCRITERIA: KADER EN MAATVOERING

Met de ontwikkeling van de Zandberglocatie wordt het bouwblok ingeklemd door de Zandbergstraat, Erfgenamenstraat en de Burg. van Engelenweg, op een stedenbouwkundig passende wijze afgerond. Er is sprake van een mix van woningtypologieën.

Aan de oostzijde van de locatie wordt met grondgebonden woningen aangesloten bij het bebouwingsbeeld aan het lint van de Burg.van Engelenweg. Qua bouwhoogte en typologie wordt aangesloten bij het bebouwingsbeeld in de omgeving. De bestaande bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd, de woningen worden via de achterzijde ontsloten. Parkeren en bijgebouwen worden ook aan de achterzijde ontsloten. Bijgebouwen aan het hoofgebouw zijn mogelijk.

Aan de zijde van de Erfgenamenstraat is ruimte voor een kleinschalige appartementengebouw. De voorzijde is gericht op de straat, de galerijen aan de achterzijde, daar waar wordt geparkeerd. Er is sprake van een getrapte hoogteopbouw, waarbij met een bouwhoogte van drie lagen wordt aangesloten op het vierlaagse appartementengebouw aan de zuidzijde van de ontwikkeling. Aan de zijde van de Erfgenamenstraat is sprake van een maximale bouwhoogte van twee lagen, zodat er een goede overgang ontstaat naar de woningen aan de Erfgenamenstraat.

-  kavel
-  maximaal bouwvlak
-  zone uitbouw
-  rooilijn
-  zone parkeerplaats



Afbeelding 7: Kader Zandberglocatie (schaal 1:500)

INRICHTINGSEISEN OPENBARE RUIMTE

Bomen

1. Bestaande bomen handhaven.
2. Bij voorkeur handhaven. Boomkruin + 1,5m is vrij van bebouwing. Indien niet te handhaven dan (financieel) compenseren.
3. Te verwijderen bomen
4. Nieuwe bomen (maat 30-40)

Materialisering

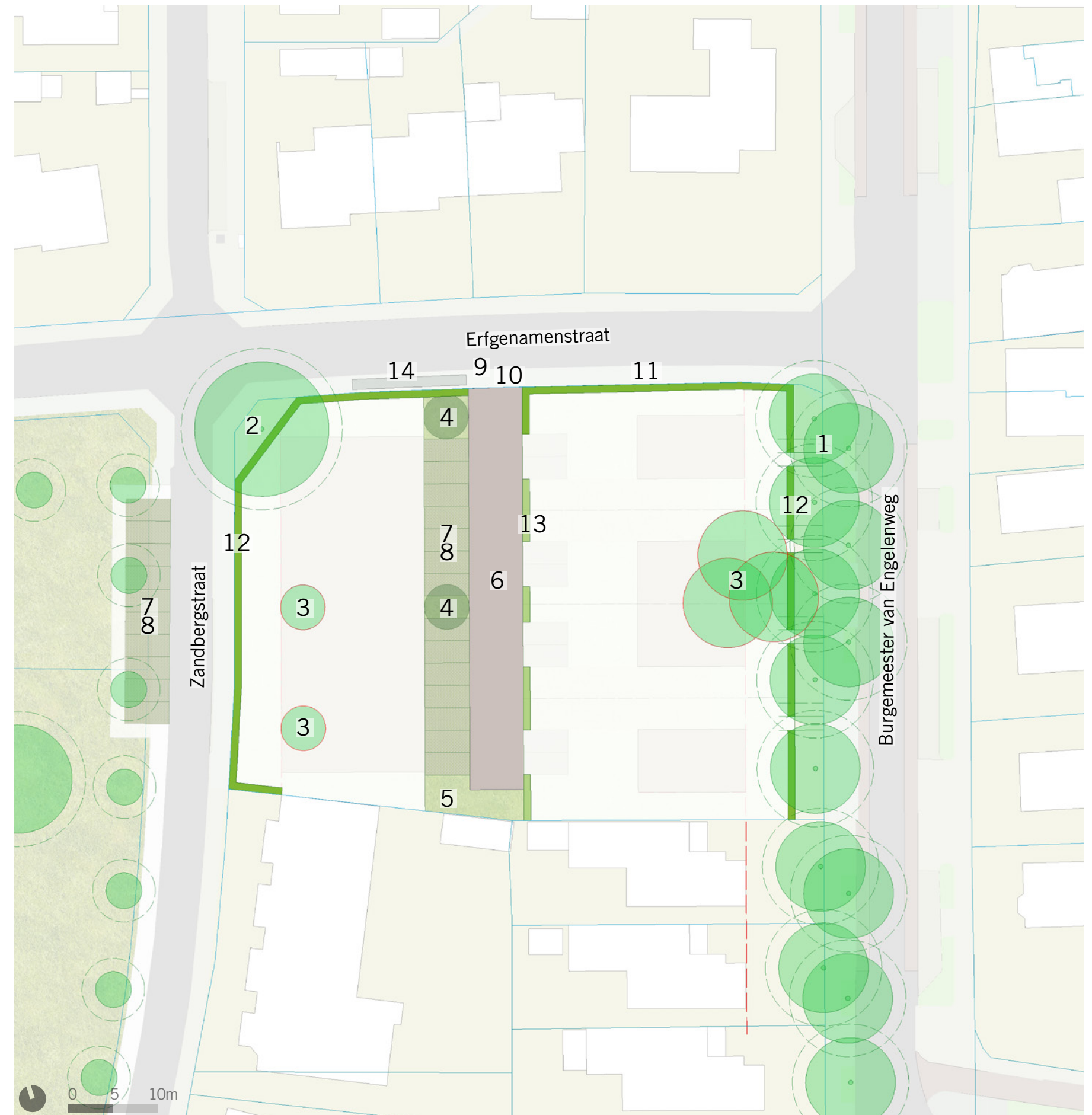
5. Openbaar groen, inrichting met dichte beplanting met lage bloeiende heesters.
6. Gebakken klinkers, dikformaat, kleur: rood-bruin-paars, keperverband
7. Parkeervakken in grasbeton: NCB betonklinker type 1, afm. 315x115 mm, 100 mm dik, grijs, halfsteensverband;
8. Uitstapstrook en markering in grasbeton: NCB betonklinker, type 2, afm. 315x115 mm, 100 mm dik, grijs, halfsteensverband.
9. Inritconstructie: inritblokken: 75 cm diep, grijs.
10. Trottoir in betontegels, 30x30, grijs, dikte afhankelijk van de functie.

Erfafscheidingen

11. Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden ingericht als hagen van 80 cm breed bestaande uit liguster, veldesdoorn en/of haagbeuk.
12. De hagen aan de kant van de Burg. van Engelenweg en Zandbergstraat zijn max. 1 meter hoog.
13. Een hekwerk met hедера-klimplanten (4 stuks per meter) is mogelijk ter vervanging van een haag op plekken waar een bijgebouw grenst aan de openbare ruimte.'

Overige eisen

14. Opstelstrook voor afvalcontainers
15. Verlichting ontwerpen volgens Beleidsplan Openbare Verlichting van de gemeente Kampen. Een voorstel afstemmen met de gemeente.
16. Rioleringsstelsel gescheiden aanbrengen met hemelwaterafvoer (HWA) en afvalwater (DWA) en deze vervolgens koppelen op het bestaande DWA-stelsel in de Zandbergstraat of Erfgenamenstraat aan de bestaande putten. Voor de uitvoeringseisen geldt het 'Handboek BOR riolering' van 12 april 2021.
17. Maatregelen worden toegepast die bijdragen aan het beter benutten en/of langer vasthouden van regenwater. Minimaal 3 maatregelen bovenop de reeds gestelde inrichtingseisen.



Afbeelding 8: Inrichtingseisen openbare ruimte Zandberglocatie (schaal 1:500)

UITGIFTEKAART

Kadastraal sectie B, nr. 7039 (ged.)

Uitgeefbaar terrein

 = 3.054 m²

Indicatie uitgeefbare percelen

 = 2.404 m²

Perceel A
930m²

Perceel B
424m²

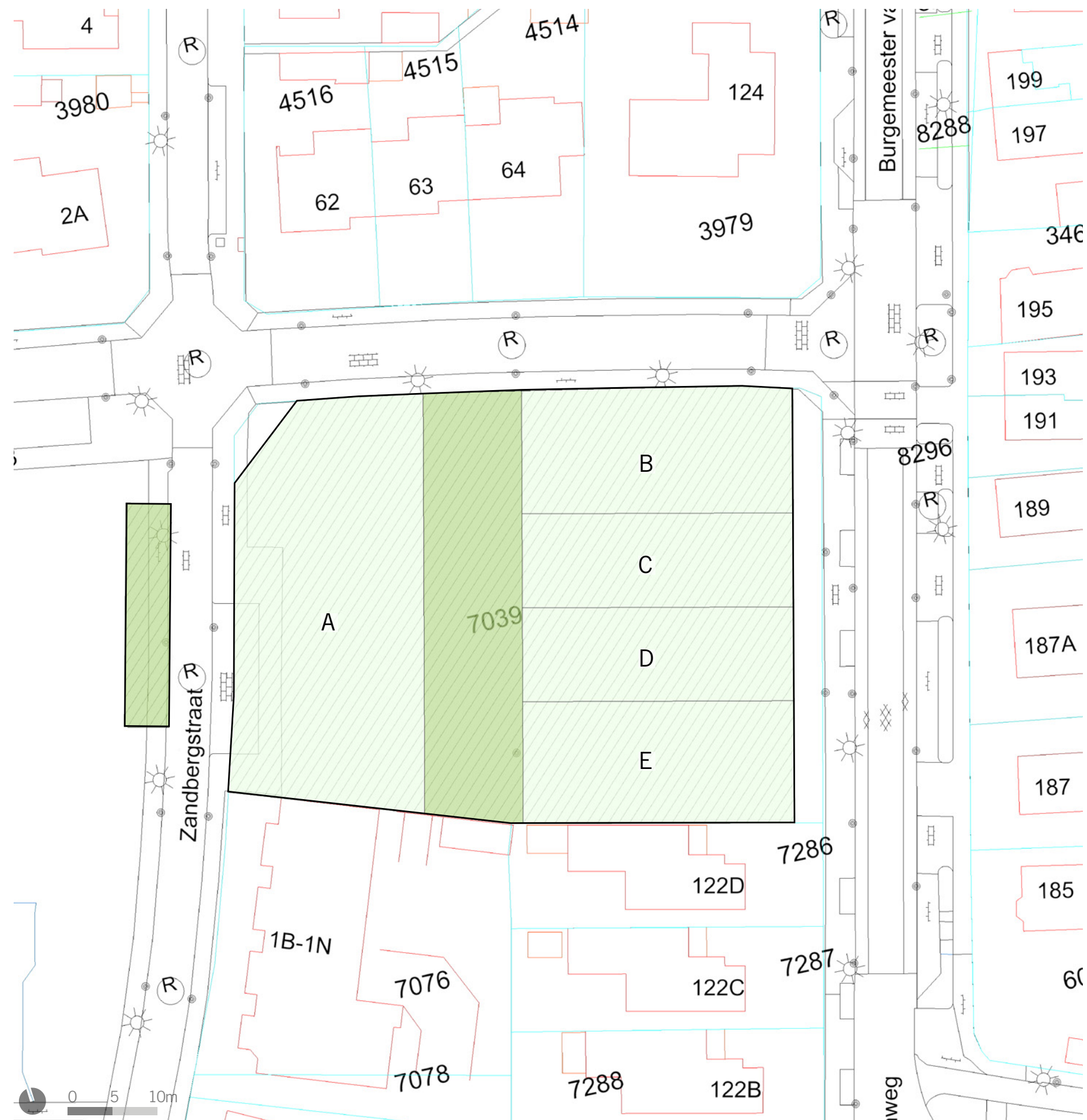
Perceel C
318m²

Perceel D
318m²

Perceel E
413m²

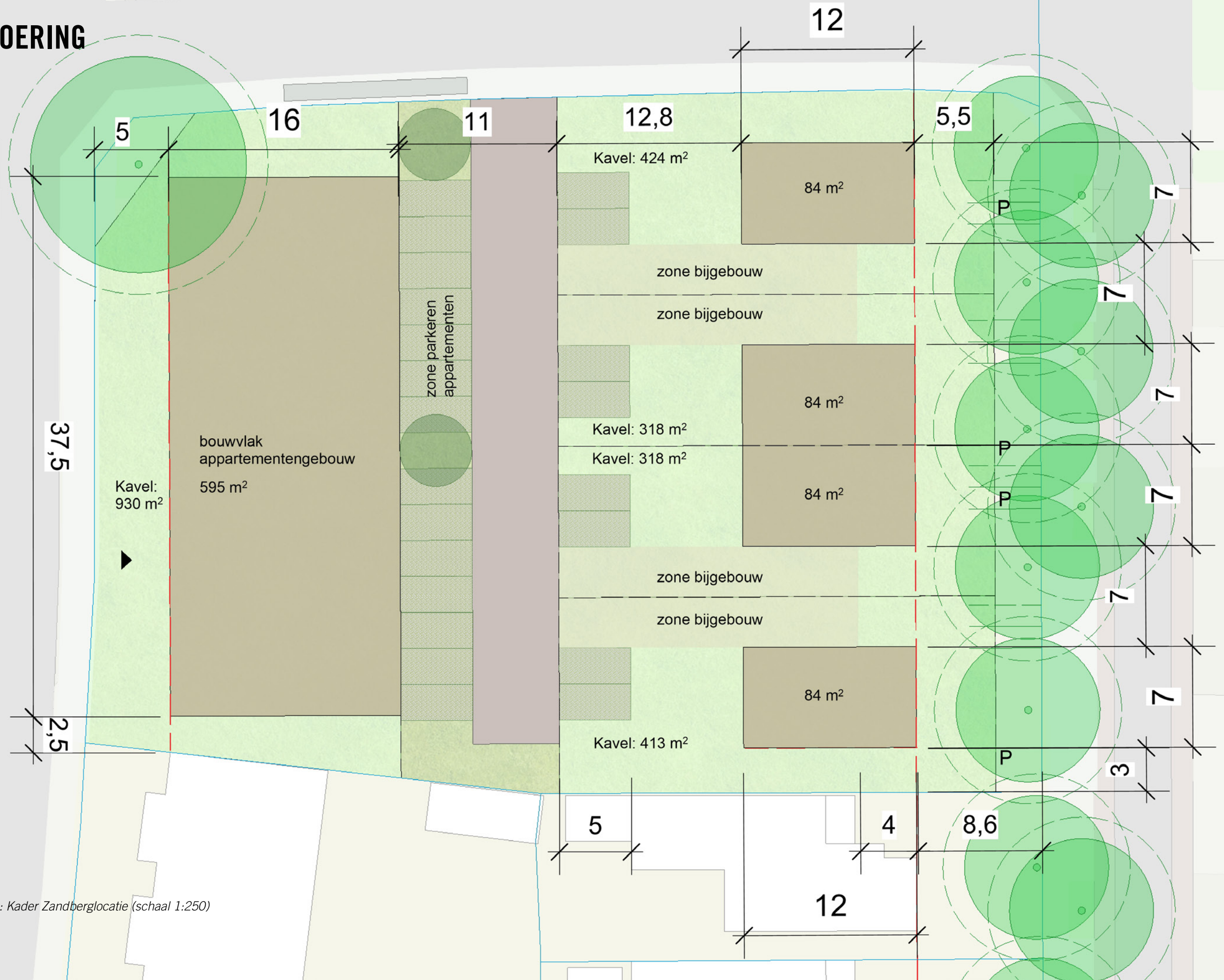
Terug te leveren

 = 650 m²



Afbeelding 9: Uitgiftekaart Zandberglocatie (schaal 1:500)

MAATVOERING



Afbeelding 10: Kader Zandberglocatie (schaal 1:250)

ONTWIKKELCRITERIA - ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

BURGERMEESTER VAN ENGELWEG

Plaatsing

- Langs de Burg. van Engelenweg staan de woningen in de rooilijn die aansluit op de woningen aan de noord- en zuidzijde.
- Plaatsing is zowel in de haaks- als langsrichting ten opzichte van de weg mogelijk, aansluitend op het beeld van een organisch gegroeid bouwlint.

Hoofdvorm en kap

- De bebouwing heeft een traditionele hoofdvorm en heeft een kap.
- De goothoogte is maximaal 6m, bouwhoogte maximaal 11m.
- Woningen hebben twee lagen met kap.
- De kapvorm van de vrijstaande woningen bestaat uit een zadeldak haaks op de straat.
- Voor de twee onder één kap woningen zijn diverse kapvormen mogelijk zoals een zadeldak, mansardedak of een samengestelde kap. Dakkapellen zijn toegestaan, mits duidelijk onderdeel van de architectuur.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.

Gevelbeeld

- De woningen zijn georiënteerd op de straat, hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Alle gebouwdelen binnen de kavels vormen een samenhang in architectuur;
- De uitwerking mag, binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering, ook een hedendaagse uitstraling hebben.



Afbeelding 12: Referenties nieuwbouw



Afbeelding 11: Huidige bebouwing: tweelaags vrijstaande woningen met een bijzondere kapvorm

ONTWIKKELCRITERIA - ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

BURGERMEESTER VAN ENGELWEG

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk.
- Het metselwerk bestaat uit rode / aardse tinten, schakeringen zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Stucwerk als gevelbekleding is niet toegestaan.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen.
- Aan- en uitbouwen in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf. Afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel;

Detailering

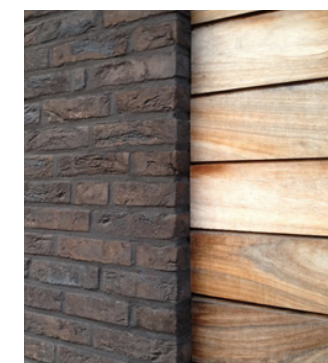
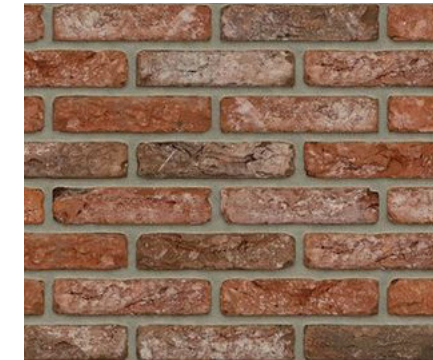
- Geveldetails zoals kozijnen, dakranden en deuren zijn uitgevoerd in hout of houtlook en in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, crème wit, en grijs tinten.
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals glas, hout of metaal.
- Er is sprake van een sober gevelbeeld, te rijke detailering is niet passend.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen, zonnepanelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- De woningen zijn energieneutraal (ENG).
- De woningen hebben een MPG-score van 0,5 (excl. zonnepanelen).
- Het kleurgebruik van de zonnepanelen is afgestemd op het dak.
- Zonnepanelen hebben geen lichte lijst.
- Bestrating op de woonkavel is geminimaliseerd, bestrating die wordt toegepast bestaat uit waterdoorlatende bestrating.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen in streekeigen soorten;
- Erfafscheidingen aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen. Erfafscheidingen zijn mogelijk twee meter hoog mits deze staan op één meter afstand tot het openbaar



ONTWIKKELCRITERIA - ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED ZANDBERGSTRAAT

Plaatsing

- Het appartementengebouw doet qua plaatsing, beeld en bebouwingsritmiek mee in het straatbeeld van de Zandbergstraat.
- Het appartementengebouw staat in een verplichte rooilijn, balkons mogen uitkragen.
- Het bouwblok is georiënteerd op de Zandbergstraat en de Erfgenamenstraat
- Een woning op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd.

Hoofdvorm

- De bebouwing varieert van drie tot twee lagen zonder kap, met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 10 tot 7 m.
- Er is geen sprake van aan- of uitbouwen.
- Bergingen worden inpandig opgelost.

Gevelbeeld

- De gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat.
- Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Woningen op de begane grond hebben een nadrukkelijke relatie met de Zandbergstraat door middel van een eigen voordeur aan de straat.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- Verticale geleding in het gevelbeeld moet bijdragen aan de herkenbaarheid van de individuele woning in het bouwblok, waardoor iedere individuele woning binnen de collectiviteit van het blok herkenbaar is.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleding.
- Balkons aan de zijde van de Zandbergstraat en galerijen aan de achterkant van het bouwblok maken integraal onderdeel uit van het gevelbeeld.



Afbeelding 13: Rerentie nieuwbouw, appartementen op de begane grond in directe verbinding met de straat.

ONTWIKKELCRITERIA - ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED ZANDBERGSTRAAT

Materiaalgebruik

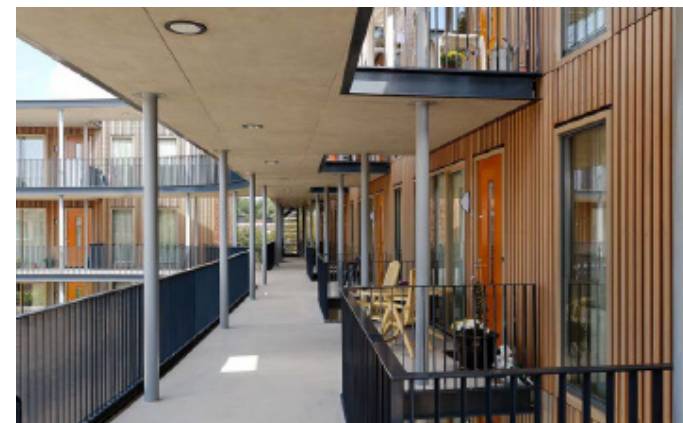
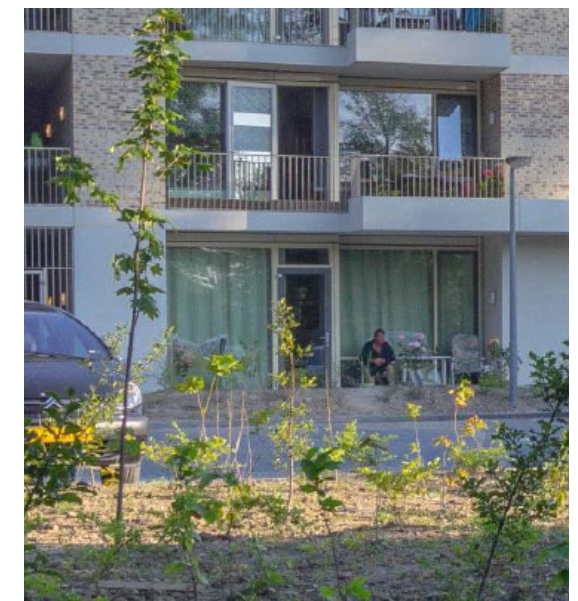
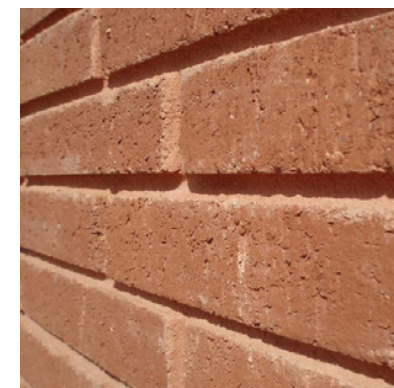
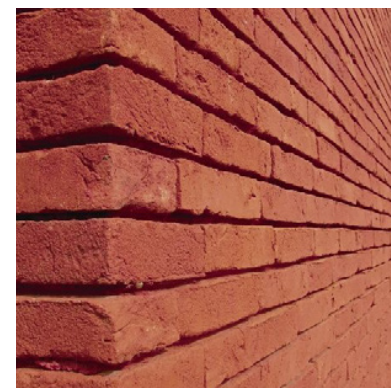
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout.
- Metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Hout heeft een natuurlijke uitstraling en een materiaal eigen kleur, vergrijsd of antraciet gebeitst. Kunststof is uitgesloten
- Er is aandacht voor textuur en reliëf. Afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Relatie met de openbare ruimte

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte, de voordeuren van de woningen op maaiveld grenzen zo veel mogelijk direct aan de straatzijde.
- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen in streekeigen soorten, met doorgangen om toegang tot de woningen op maaiveld mogelijk te maken.
- Erfafscheidingen aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen.
- Het parkeren achter het gebouw, wordt groen vormgegeven bijvoorbeeld met dakplatanen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur. Pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- De woningen zijn energieneutraal (ENG).
- De woningen hebben een MPG-score van 0,55 (excl. zonnepanelen).
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.



Kampen[®]

RHO ADVISEURS