

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in IJsselmeiden, with a blue overlay. A dashed white line outlines a specific area within the neighborhood. The text 'PROGRAMMA VAN UITGANGSPUNTEN' is written in large, white, bold, sans-serif capital letters across the top.

# PROGRAMMA VAN UITGANGSPUNTEN

## DROSTENERF IJSSELMUIDEN

16 januari 2025, bijgewerkt 3 november 2025

Kampen<sup>®</sup>





## INLEIDING

Dit programma van uitgangspunten beschrijft de eisen waar bij de ontwikkeling van het plan Drostenerf aan moet worden voldaan.



## OPGAVE

Het doel is om een samenhangende ontwikkeling te realiseren waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert en het dorpse karakter van IJsselmuiden versterkt wordt. Door het versterken van de ruimtelijke samenhang, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

We bouwen verder aan het verhaal van 'de plek'.

Met als beoogd programma de realisatie van woningbouw met een focus op betaalbare woningen voor de doelgroepen senioren en starters en een onderwijsfunctie. Waarbij we toekomstgericht en klimaat-adaptief ontwikkelen. Samen met inwoners en met ruimte voor vernieuwing.





## PROGRAMMA

- a) De ontwikkelaar moet minimaal 70 en maximaal 80 woningen realiseren.
- b) De ontwikkelaar dient 28 sociale huurwoningen te realiseren. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten dienste van woningcorporatie Beter Wonen. Eén en ander conform het programma van eisen ([bijlage 2](#)) en in afstemming met Beter Wonen.
- c) De prijsklasseverdeling voor het resterende programma is: 20% goedkope koop – 40% middeldure huur/koop – 40% vrije sector huur/koop.
- d) Woningen beslaan minimaal 60 m<sup>2</sup> BVO.
- e) Ontwikkelaar realiseert een nieuw integraal kindcentrum van ca. 1.909 m<sup>2</sup> BVO (incl. 200 m<sup>2</sup> kinderopvang) en een bijbehorend schoolplein van 850 m<sup>2</sup>. Eén en ander conform het programma van eisen ([bijlage 2](#)) en in afstemming met IJsselrijk.
- f) Ontwikkelaar realiseert een maatschappelijke ontmoetingsruimte van ca. 250 tot 420 m<sup>2</sup> BVO. Eén en ander conform het programma van eisen ([bijlage 2](#)) en in afstemming met WijZ Welzijn.
- g) Twee kavels in het plangebied, grenzend aan de Hogehuisstraat, zijn niet in eigendom van de gemeente. Op één van deze kavels is de fysiotherapiepraktijk van GoedZorg gevestigd. Indien overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaren van deze twee kavels over aankoop dan dient tevens onderzocht te worden in hoeverre de aanwezige fysiotherapiepraktijk onderdeel kan worden van de nieuwbouwontwikkeling. Eén en ander conform het programma van eisen ([bijlage 2](#)) en in afstemming met GoedZorg Fysiotherapie.
- h) Optioneel is er ruimte voor de ontwikkeling en verhuur van commerciële ruimte bedoeld voor zorgpartijen met een omvang van ca. 80 tot 150 m<sup>2</sup> BVO. Eén en ander conform het programma van eisen ([bijlage 2](#)).
- i) Ontwikkelaar realiseert een centrale buurtplek in de buitenruimte van het plangebied Drostenerf bedoeld voor spelen, sporten en ontmoeten met een omvang van minimaal 500 m<sup>2</sup>. De centrale buurtplek dient in ieder geval de volgende elementen te bevatten: een sportveldje, een speelplek en een wijkontmoetingspunt (WPO). Eén en ander in overleg met omwonenden en toekomstige gebruikers.
- j) Het woonprogramma dient een mix aan woningtypes (waaronder 2-, 3- en 4-kamer appartementen) te bevatten voornamelijk gericht op senioren en starters.





## OPENBARE RUIMTE

- a) Een robuuste groene, openbare parkzone in het plangebied Drostenerf. Oost-west lopend aan de gehele zuidzijde (grenzend aan de Drostestraat) en aansluitend op de buurtoverstijgende groenstructuur en toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers.
- b) Een groene buffer van tenminste 10 meter tussen de noordzijde van de gebouwen in het plangebied Drostenerf en de Erfgenamenstraat.
- c) Een doorgaande wandelverbinding in de parkzone van oost naar west in het plangebied Drostenerf met aandacht voor de oversteekbaarheid bij de Hogehuisstraat en verbindingen richting de Maarlenhof en het winkelcentrum.
- d) Openbaar groen tussen de gebouwen in het plangebied Drostenerf als verbinding naar de parkzone. Gebouwen worden omzoomd door groen.
- e) Behoud van de gezonde volwassen bomen. Indien aangetoond kan worden dat bomen redelijkerwijs niet behouden kunnen worden dan is kappen van de bomen en compenseren binnen het plangebied in overleg mogelijk.
- f) Het schoolplein dient geïntegreerd te worden in de openbare ruimte en heeft een groen karakter.
- g) Afval wordt ingezameld in ondergrondse containers en containers voor GFT. Die worden ingepast conform het gemeentelijk beleid.



## OPENBARE RUIMTE

- a. Een integraal inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld. Eén en ander conform de gemeentelijke inrichtingseisen ([bijlage 3](#)).
- b. De openbare ruimte stimuleert ontmoeting en daagt uit tot spelen en bewegen op verschillende plekken in het gebied met minimaal 4 losse speelelementen of speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën één en ander conform de gemeentelijke inrichtingseisen ([bijlage 3](#)).
- c. Speelelementen zijn onderdeel van de integrale inrichting en mee-ontworpen als onderdeel van de gehele buitenruimte van het plangebied Drostenerf.
- d. Bij de soortkeuze voor planten en bomen voor de parkzone wordt een parkachtige inrichting voorzien, bijvoorbeeld door het toepassen van meerstammige bomen en passende onderbegroeing. Maar ook ruimte voor nieuwe volwassen bomen, uitgewerkt in een visie met een voorstel voor de toekomstige boomstructuur.
- e. De ontwikkelaar zorgt voor verlichting in de openbare ruimte en rondom de gebouwen. De verlichting moet passen bij de aard en het gebruik van de ruimte en zorgt dat de ruimte ook tijdens duisternis sociaal veilig is en als zodanig wordt ervaren. Eén en ander conform de gemeentelijke inrichtingseisen ([bijlage 3](#)).
- f. Bestaande nuts-voorzieningen worden ingepast in de openbare ruimte. Nieuwe nuts-voorzieningen zijn zorgvuldig ingepast en vorm gegeven. Eén en ander in afstemming met de gemeente.
- g. Een klimaat-adaptieve inrichting van de openbare ruimte waarmee aantoonbaar wateroverlast verminderd en hittestress wordt tegengegaan.

- a. Obstatelvrije zichtlijnen én routes vanuit de omgeving door het gebied Drosterf in noord-zuid richting. Een en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).
- b. Qua bouwhoogtes geldt voor het plangebied Drosterf een subtiële overgang van west naar oost met maximale bouwhoogtes van 10 naar 15 meter. Een en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).
- c. Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen in streekeigen soorten.
- d. In het plangebied Drosterf onderscheid maken in bouwhoogte binnen bouwblokken bij meerlaagse bebouwing waarbij de hoogste zijde aan het openbaar groen van de gewenste parkzone grenst en de laagste zijde aan de dichtstbijzijnde bestaande bebouwing. Een en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).
- e. De minimale afstand tussen de bebouwing voor het plangebied Drosterf onderling is 25 meter en de minimale afstand van bebouwing tot de weg is 10 meter. Een en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).
- f. Het nieuwe integrale kindcentrum (incl. schoolplein) houdt 30 meter afstand tot bestaande woningen. En voor de nieuwe woningen bovenop de school dient een goed woon- en leefklimaat te worden gerealiseerd. Een en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).
- g. Een heldere samenhang en ruimtelijke structuur voor de bebouwing met de openbare ruimte als belangrijke verbindende factor. Een en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).



# STEDENBOUW



- h. Nieuwe bebouwing gaat een relatie aan met de omgeving door aan te sluiten op de bestaande bebouwing en vormt een logische stedenbouwkundige overgang tussen de buurten ten zuiden en noorden van het plangebied. Eén en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk [\(bijlage 1\)](#).
- i. Met de inrichting wordt aansluiting gezocht met de omgeving, zowel qua zichtrelaties, routes, rooilijnen, bouwhoogtes, als inrichting van de openbare ruimte. Eén en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk [\(bijlage 1\)](#).
- j. Behoud van het dorps karakter door een groene opzet, parkeren uit het zicht, kleinschaligheid, terugliggende bouwlaag of een kap of andere vorm van geleiding en voordeuren direct aan de straat.
- k. Zorgvuldige aansluiting op omliggende buurten. Eén en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk [\(bijlage 1\)](#).
- l. Zorgvuldige overgangen tussen bebouwd en onbebouwd waarbij de ruimte tussen de gebouwen zoveel mogelijk vrij is van obstakels zodat zichtlijnen niet geblokkeerd worden. Eén en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk [\(bijlage 1\)](#).
- m. Aandacht voor sociale veiligheid door voldoende zichtlijnen vanuit de openbare ruimte en vanuit de gebouwen op de ruimte.





## BEREIKBAARHEID

- a. Ontsluiting van de gebouwen en het parkeren gebeurt in het plangebied Drostenerf aan de noordzijde van de bebouwing. De zuidzijde van het plangebied blijft vrij van verharding en auto's. Eén en ander conform het stedenbouwkundig raamwerk ([bijlage 1](#)).
- b. Voldoende parkeerplaatsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid ([bijlage 4](#)). Minimaal 25% van de parkeerplaatsen wordt verdiept of half-verdiept uitgevoerd.
- c. Parkeren voor auto's en fietsen uit het zicht deels onder de gebouwen en deels tussen de gebouwen in het groen (bijvoorbeeld halfhoge haag). Bij parkeren op maaiveld wordt half-verharding toegepast alleen voor het deel van de parkeerplaatsen. Eén en ander conform de gemeentelijke inrichtingseisen ([bijlage 3](#)).
- d. Kiss-and-ride zone aanbrengen bij het nieuwe kindcentrum op de plek waar ook de entrees van de school aan grenzen en vrijliggend van de aangrenzende weg, zodat een heldere en verkeersveilige inrichting ontstaat.
- e. Fietzers worden gefaciliteerd met voldoende fietsparkeervoorzieningen nabij de voorzieningen in het plangebied. Eén en ander conform het gemeentelijk parkeerbeleid ([bijlage 4](#)).
- f. Hiërarchie in ontsluitingswegen aanbrengen. Erfgenamenstraat vormt de primaire ontsluiting. Hogehuisstraat vormt de verbinding tussen het westelijk en oostelijk deel van het plangebied Drostenerf en moet als zodanig benut kunnen worden. Na de herontwikkeling moet de bevoorrading van het nabijgelegen winkelcentrum via de Hogehuisstraat ten minste even vlot en veilig kunnen plaatsvinden als in de huidige situatie.
- g. Veilige doorgaande wandelverbindingen aanbrengen in het groen met aandacht voor de verbinding naar het winkelcentrum en de Maarlenhof.
- h. In de uitwerking het STOMP-principe hanteren waarbij prioriteit gegeven wordt aan meer duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en ov).



## BEELDKWALITEIT

- a) De gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie.
- b) Vanuit de woningen is er een groene overgang naar buiten (directe koppeling tussen openbaar en privé). De afscheiding met de openbare ruimte wordt verduidelijkt met een haag of muurtje.
- c) Bergingen worden geïntegreerd in de bouwblokken.
- d) De verschillende gebouwen zijn als één familie ontworpen en zijn als opeenvolgende elementen gepositioneerd in het groen, waarmee sprake is van een samenhangend beeld.
- e) De gebouwen hebben een eenduidige uitstraling en gaan op eenzelfde wijze een relatie aan met het groen.
- f) De bebouwing heeft een kleinschalig karakter passend bij IJsselmuiden. Dit komt tot uiting in de herkenbaarheid van de individuele woning of beuk, de directe relatie tussen de woningen en de openbare ruimte (voordeur aan de straat) en een gelaagd gevelbeeld (verdiepte vensters en/of reliëf in de gevels).
- g) Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het terughoudend karakter van de bebouwing ten opzichte van het groen. Een lichte, aardse gevelsteen, of hout met een natuurlijke uitstraling is een passende materiaalkeuze.
- h) Geveldetails, kozijnen en overige bouwkundige elementen zijn ingetogen qua kleurgebruik en ondergeschikt aan het gevelmateriaal.
- i) De entree van een bouwblok is herkenbaar (eventueel als accent) vormgegeven en heeft een duidelijke relatie met de straat.
- j) Gebouwen worden intern ontsloten met één toegang per gebouw (met uitzondering van het gebouw waar het integraal kindcentrum komt). Galerijen aan de zijde van de openbare ruimte worden voorkomen.
- k) De woningen in de plint en de grondgebonden woningen zijn zoveel mogelijk individueel ontsloten (voordeuren aan de straat).
- l) De plinten zijn aantrekkelijk vormgegeven waarbij een gesloten gevelbeeld voorkomen wordt.
- m) De voorgestelde bebouwing is passend bij de opgenomen referentiebeelden ([bijlage 5](#)).





## DUURZAAMHEID

- a) De ontwikkeling is klimaatbestendig. Hevige buien ( $t=100$  jaar 2085) leiden niet tot overlast en schade. Aantoonbaar maken hoe dit ingevuld wordt.
- b) Naast de waterbergingsopgave die dit plan vraagt ook invulling geven aan extra waterberging van 1.700 m<sup>3</sup> in het plangebied Drostenerf en eventuele mogelijkheden voor nog meer waterberging benutten. Uitwerken op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- c) Hemelwater wordt binnen het plangebied Drostenerf opgevangen en waar mogelijk geïnfiltreerd, afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem (minimaal  $K=0,5$  m/d).
- d) De bebouwing voldoet aan de minimaal geldende regelgeving ten aanzien van de energieprestatie met een ambitie voor een volledig energieneutraal en zichtbaar duurzame ontwikkeling. Voor zover duurzaamheidseisen zijn opgenomen in het programma van eisen voor het verzamelgebouw, geldt dit programma als eis [\(bijlage 2\)](#).
- e) Maatregelen voor duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur en geïntegreerd in het ontwerp.
- f) Zoveel mogelijk hergebruik van materialen en/of funderingen in het gebied. Uitwerken op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- g) Kansen voor het versterken van de biodiversiteit benutten. Voorzieningen creëren voor vogels, vleermuizen en insecten in het gebied. Uitwerken op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- h) Er wordt gestreefd naar meer bio-based bouwen. Uitwerken op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.

## SAMENWERKING



- a) Het plangebied dient gefaseerd ontwikkeld te worden waarbij eerst een nieuw kindcentrum, een nieuwe fysiotherapiepraktijk en een commercieel te verhuren zorgruimte worden gerealiseerd alvorens de basisschool en de huidige fysiotherapiepraktijk buiten gebruik worden gesteld.
- b) Bij de planvorming wordt samengewerkt met een stakeholdersgroep van huidige en mogelijk toekomstige gebruikers/afnemers. Zij worden actief betrokken bij de planuitwerking.
- c) Er is ruimte voor omwonenden om inbreng te leveren op de plannen door minimaal twee inspraakavonden te organiseren, de ingebrachte zaken af te wegen en terug te koppelen wat met de input is gedaan.
- d) Het plan wordt in één doorgaande ontwikkeling gerealiseerd.
- e) Gedurende de realisatie van het nieuwe integrale kind-centrum, de fysiotherapiepraktijk en de commerciële zorgruimte blijven de bestaande voorzieningen functioneren.
- f) De ontwikkelaar dient een omgevingsmanager aan te stellen die als eerste aanspreekpunt voor bewoners functioneert.
- g) Overlast voor de omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt. Uitwerken op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.





## BIJLAGEN

Bijlage 1: stedenbouwkundig raamwerk

Bijlage 2: programma van eisen verzamelgebouw met school, sociale huurwoningen, fysiotherapiepraktijk, maatschappelijke ontmoetingsruimte en commerciële zorgruimte

Bijlage 3: inrichtingseisen openbare ruimte

Bijlage 4: gemeentelijk parkeerbeleid

Bijlage 5: referentiebeelden



## BIJLAGE 1

### STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK DROSTENERF

Langs de zuidrand van het gebied is in de parkzone een voor een ieder goed toegankelijke en eenduidig ingerichte langzaamverkeersverbinding van west naar oost door het gebied. Hiermee wordt aangesloten op de grotere wijkstructuren.

minimale afstand bebouwing tot de weg is 10m

De nieuwe bebouwing sluit qua stedenbouwkundige structuur aan op de directe omgeving. De rooilijnen zijn hard.

In het omgevingsplan wordt een mogelijkheid opgenomen om met maximal 10% af te wijken van de maximale maatvoering van de bebouwing, indien voldoende kan worden gemotiveerd dat deze afwijking recht doet aan de ruimtelijke, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de totale ontwikkeling.

Het bestaande transformatorhuisje en de kabels en leidingen worden ingepast.

Plot A  
bebouwing is max  
30m breed  
max 10m hoog

Plot B  
bebouwing is max  
30x30  
max 11m hoog

Plot C  
bebouwing is max  
35x40  
max 12,5m hoog

Plot D  
bebouwing is max  
40x65  
max 15m hoog

De nieuwe bebouwing sluit qua stedenbouwkundige structuur aan op de directe omgeving. De rooilijnen zijn hard.

De ruimte tussen de bebouwing is zo veel mogelijk vrij van obstakels zodat zichtlijnen van en door het gebied niet worden geblokkeerd. Parkeren op maaiveld is tussen de gebouwen mogelijk.

In de oostelijke parkzone is de minimale afstand van de bebouwing tot de weg 20m

Bebouwing is alzijdig ontworpen en is met de representatieve zijde naar de parkzone gericht. Er is sprake van een zorgvuldige overgang van bebouwing - openbare ruimte. Bebouwing is compact en qua architectonische uitstraling één familie. Er is sprake van een samenhangend beeld in oost-west richting waarbij de verschillende bouwblokken zich voegen naar het groen.

bouwblokken worden vanaf de noordzijde ontsloten. (half) verdiept parkeren onder de gebouwen is mogelijk.

De ruimte tussen bebouwing en de weg wordt groen ingericht, waardoor een zachte overgang naar de omgeving ontstaat.

De minimale afstand tussen de bouwblokken onderling is 25m

Ten aanzien van de positie van de school is sprake van een richtafstand van 30m ten opzichte van bestaande bebouwing, ten aanzien van geluid.

Aan de oostzijde van de school is tussen de weg en het gebouw ruimte om een kiss-and-ride zone in te richten, rekening houdend met de bestaande bomen. De kiss-and-ride zone is verkeersveilig ingericht en maakt het mogelijk om de school via meerdere toegangen te ontsluiten.

In de parkzone is ruimte om het schoolplein in te passen, het schoolplein wordt meegedacht als onderdeel van de buitenruimte maar is wel voorzien van een hek rondom. Het plein is buiten schooltijden openbaar toegankelijk.

Bij bouwblok B en C is sprake van een hoogteopbouw binnen het bouwblok, vormgegeven door een terugliggende bovenste verdieping aan de noordzijde (set-back / kap). Hierdoor grenst de hoogste zijde van het gebouw aan de parkzone en bouwt deze qua hoogte af richting de grondgebonden woningen aan de noordzijde. Voor bouwblok D geldt dat voor de derde en eventuele vierde bouwlaag sprake is van een terugliggende bouwlaag of kap, zowel aan noordzijde als aan de oostzijde. Op deze manier is er sprake van een meer geleidelijke overgang qua bouwhoogte richting de omgeving.

0 10 20 30 40 50m  
schaal 1:1000 / A3



## BIJLAGE 2

### Programma van eisen verzamelgebouw (plot D)

*Nog aan te leveren*

## BIJLAGE 3

### Inrichtingseisen openbare ruimte

*12 september 2025, bijgewerkt 31 oktober 2025*

*Voor verdere eisen verwijzen wij naar het Handboek Beheer Openbare Ruimte. Indien er een tegenstrijdigheid is tussen het Handboek en onderstaande inrichtingseisen dan gaan onderstaande inrichtingseisen voor op het Handboek.*

### BOMEN

1. Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven. Boomkruin +1,5 meter is vrij van bebouwing. Indien handhaven niet mogelijk is dan (financieel) compenseren volgens de gemeentelijke voorwaarden.
2. Openbaar groen inrichten met dichte beplanting en laag bloeiende heesters.
3. Soortkeuzes, groottes, plantvakverbetering etc. in overleg met en na akkoord van groenbeheerders.

## MATERIALIZERING

4. Rijbaan dient te bestaan uit gebakken klinkers (min. 80 mm hoog, kwaliteit A4/12), dikformaat, kleur: rood-bruin-paars, keperverband en waar mogelijk hergebruik.
5. Verhoogde kruisingsvlakken aanbrengen in de verbinding Hogehuisstraat. Verhoogde kruisingsvlakken bestaan uit beton klinkers (min. 80 mm hoog, kleurvast), keiformaat, kleur: rood-zwart-wit, elleboogverband en waar mogelijk hergebruik.
6. Drempels aanbrengen nabij in- en uitritten. Drempels bestaan uit beton klinkers (min. 80 mm hoog, kleurvast), keiformaat, kleur: rood-zwart-wit, elleboogverband en waar mogelijk hergebruik.
7. Parkeervakken langs de Erfgenamenstraat aanleggen in beton klinkers (min. 80 mm hoog, kleurvast), dikformaat, kleur: rood-bruin-paars, elleboogverband en waar mogelijk hergebruik.
8. Parkeervelden in het binnengebied aanleggen in grasbetonstenen, NCB betonklinker type 1, afm. 315x115 mm, 100 mm dik, grijs, hafsteensverband. Uitstapstrook en markering in het grasbeton bestaat uit: NCB betonklinker, type 2, afm. 315x115 mm, 100 mm dik, grijs, halfsteensverband.
9. Trottoirbanden zoveel mogelijk hergebruiken.
10. Trottoirs in betontegels, 30x30 cm, grijs, dikte afhankelijk van de functie:
  1. 6 cm voor normaal trottoir, alleen bedoelt voor voetgangers
  2. 8 cm voor inritten, laad- en loszones etc., daar waar veel (vracht)verkeer rijdt
11. Wandelpaden door het groen uitvoeren in beton (demontabele delen of gestort). Dit kan in kleur en streetprint.
12. Inritconstructies bestaan uit inritblokken, 75 cm diep, grijs.
13. Ontwerp passend bij de ARBO-eisen t.a.v. machinaal aanbrengen van bestrating.



## AFVAL

14. Inpassen van een opstelstrook en aanduiden d.m.v. symbooltegels voor containers langs de Erfgenamenstraat.
15. Bij ieder appartementencomplex dient een GFT-zuil te komen.
16. Restafval en papier in ondergrondse containers. Loopafstanden tot ondergrondse containers max. 200 meter.

## SPELEN

17. Speel-, sport- en ontmoetingsplek inrichten voor of basketbal (asfaltveldje) of pannakooi/trapveldje. Daarnaast een speelplek met aandacht voor glijden, klimmen, schommelen en balans. Deze combineren met een Wijk Ontmoetings Punt volgens de gemeentelijke standaarden.
18. Langs het wandelpad in het groen minimaal 4 losse sportelementen. Uitgaan van natuurlijk spelen voor de doelgroep 0-14 jaar.
19. Toestellen toepassen van het merk Robinia.
20. Ondergrond geschikt maken voor spelen incl. drainage.

## OVERIGE EISEN

21. Verlichting ontwerpen volgens Beleidsplan Openbare verlichting van de gemeente Kampen en in afstemming met de gemeente.
22. 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.
23. Maatregelen worden toegepast die bijdragen aan het beter benutten en/of langer vasthouden van regenwater.

## BIJLAGE 4

### Gemeentelijke parkeerbeleid

Link naar: [Nota parkeernormen gemeente Kampen – Lokale wet- en regelgeving](#)



## REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



Een robuuste groene, openbare parkzone in het plangebied Drostenerf oost-west lopend aan de gehele zuidzijde



Bij de soortenkeuze voor de parkzone wordt een parkachtige inrichting nagestreefd oa door meerstammige bomen



Openbare ruimte die ontmoeting stimuleert en uitdaagt tot spelen en bewegen op verschillende plekken in het gebied



Speelelementen zijn onderdeel van de integrale inrichting en mee-ontworpen als onderdeel van het geheel.



Een doorgaande wandelverbinding in de parkzone



## REFERENTIEBEELDEN STEDENBOUW



De verschillende gebouwen zijn als één familie ontworpen en zijn als opeenvolgende elementen gepositioneerd in het groen



Een kap draagt bij aan het dorpse karakter



Zorgvuldige overgangen tussen bebouwd en onbebouwd



De gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie



Kleinschalige architectuur draagt bij aan het dorpse karakter



De ruimte tussen de gebouwen is zoveel mogelijk vrij van obstakels zodat zichtlijnen niet geblokkeerd worden.



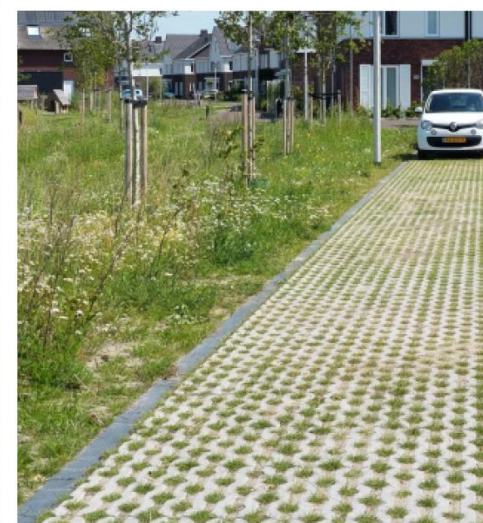
## REFERENTIEBEELDEN BEREIKBAARHEID



Halfverdiept parkeren onder een dek tussen de bouwblokken



Halfverdiept parkeren onzichtbaar vanaf de straat



Groenparkeren in half open bestrating



Parkeren in de openbare ruimte wordt omzoomd met groen



Parkeren in de openbare ruimte in het groen



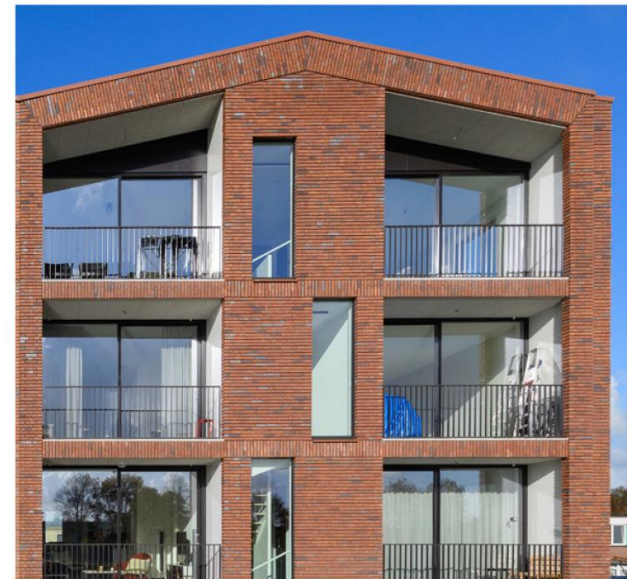
## REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT DROSTENERF



Herkenbaarheid van de individuele woning of beuk



Kleinschaligheid in architectuur onder andere door de samengestelde kapvorm



Een gelaagd gevelbeeld draagt bij aan de kleinschaligheid in architectuur



Er is sprake van een directe koppeling tussen openbaar en privé



Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het terughoudende karakter van de bebouwing ten opzichte van het groen



## REFERENTIEBEELDEN DUURZAAMHEID



Groendak / sedumdak



Geïntegreerde zonnepanelen meeontworpen in dakvlak



Combinatie waterberging en speelmogelijkheid (droog en nat) als zichtbare duurzaamheidsmaatregelen in de openbare ruimte.



Meeontworpen kunstnest in de bebouwing



Meeontworpen kunstnest in de bebouwing



Hooggras / bloemenmengel, extensief beheer van de openbare ruimte is positief ten aanzien van de biodiversiteit