

KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPI'S) VOOR HET PROJECT 'GEELVINCK'
Dit PvE Vastgoed beoogt een aantal Kritische Prestatie Indicatoren (KPI) te beschrijven op basis waarvan de vastgoedleveranciers hun plannen kunnen ontwikkelen. Daartoe wordt dit document aangevuld met een aantal (woon-)technisch eisen. In samenhang met de vast te stellen beleidsregels “Richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving” vormt dit de basis voor verdere ontwikkelingen. Dit PvE vastgoed is tevens bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor dit project tussen Woonopmaat en Gemeente Heemskerk. De KPI's zijn verdeeld in de categorieën: Stedenbouw, Woningen en Gebouwen
<u>Stedenbouw</u> De eerste KPI omschrijft de omvang en doelgroep van het project. KPI 1: Het realiseren van 28 eengezinswoningen van 80 - 100 m² GBO en het realiseren van 44 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van ca. 60m² GBO. Tenminste 80% van de woningen kent een maximale huur van € 632,- (1-2 persoons huishoudens) of € 678,- (meerpersoonshuishoudens). De tweede KPI geeft een richtlijn over de begane grond van de appartementsgebouwen KPI 2: het voorkomen van een dichte gevel op de begane grond door de realisatie van tenminste twee woningen. De derde KPI gaat over de het voorkomen van blinde gevels KPI 3: Het realiseren van groengevels op de begane grond daar waar blinde gevels ontstaan. De vierde KPI gaat over de integratie van trafo's KPI 4: Trafo's dienen in de gebouwde omgeving geïntegreerd te worden. Dit kan zijn, mee-ontworpen, in tuilmuren of tegen gebouwen aan. Een trafo inpandig in de plint van een gebouw is uitgesloten. De vijfde KPI gaat over het fiets parkeren in de openbare ruimte voor bezoekers KPI 5: realiseer op het maaiveld (op aangewezen locatie) nabij de entree van de appartementsgebouwen parkeerruimte voor fietsers met een aantal van 0,3x het aantal woningen, integreer deze op landschappelijke wijze in de openbare ruimte.

<u>Woningen</u>
KPI zes zegt iets over de gewenste woning typologieën.
KPI 6: de 28 eengezinswoningen in het plan dienen geschikt te zijn voor gezinnen en over tenminste vier slaapkamers te beschikken. De appartementsgebouwen bestaan uit een mix van ca. 25% studio's, ca. 50% drie- en ca. 25% vierkamerappartementen. (studio's ca. 40m², driekamerappartement ca. 60m² en vierkamerappartementen ca. 75m²)
De studio's dienen op eenvoudige wijze aangepast te kunnen worden naar een tweekamerappartement
KPI zeven zegt iets over de oriëntatie van de woningen
KPI 7: de appartementsgebouwen dienen alzijdig ontworpen te worden, waarbij buitenruimte aan de zijde van het uitvaartcentrum zijn uitgesloten. Maak geen woningen met een noord / noordoostligging.
Bij zowel de woningen als de appartementen dient de buitenruimte een gunstige zonligging te hebben. Woonkamers zijn bij voorkeur georiënteerd op het zuiden en slaapkamers op het noorden. Zonlicht treedt niet alleen toe tot de buitenruimten maar ook tot de woonkamers. Buitenruimten hebben een minimale netto breedte van > 1.500mm
KPI acht gaat over de bergruimten van de woningen
KPI 8: iedere woning heeft een eigen bergruimte op de begane grond waar ruimte is om minimaal twee fietsen te stallen. In de appartementsgebouwen is een aparte fietstoegang tot de bergingen.
Iedere berging is uitgerust met een 230V aansluiting vanuit de eigen meterkast van de bijbehorende woning.
KPI negen zegt iets over de levensloopbestendigheid van de woningen.
KPI 9: Alle woningen en het gebouw als geheel moeten minimaal een 3-sterren grijswijzer classificatie hebben.

<u>Gebouwen</u>
KPI tien gaat over de maat en bouwhoogte van de gebouwen.
KPI 10: De appartementsgebouwen bestaan maximaal uit zes bouwlagen, buitenruimten dienen binnen het bouwvlak van maximaal 25*25 meter te vallen. De gebouwen zijn alzijdig met een centrale entree gericht naar de parkeerkoffers.
De eengezinswoningen hebben een langskap en zijn maximaal drie bouwlagen hoog.
Houd rekening met een borstwering van minimaal 1.250mm hoog bij het (platte) dak van de appartementsgebouwen in verband met veilig werken.
KPI elf gaat over voorzieningen voor vervoersmiddelen anders dan fietsen.
KPI 11: Maak bij de appartementsgebouwen een centrale, inpandige boosterruimte op maaiveldniveau voor 10% van het aantal woningen per gebouw. Zorg ervoor dat de boosters daar geladen kunnen worden. Deze boosterruimte is een apart brandcompartiment.
KPI twaalf gaat over de energieopwekking van de gebouwen
KPI 12: De woningen gebruiken zo min mogelijk energie en voldoen aan BENG eisen aangevuld met NOM-ready. Zo min mogelijk installaties is het uitgangspunt. Zongerichte dakvlakken worden maximaal ingezet voor energieopwekking. Dakopeningen komen daardoor zoveel mogelijk aan de schaduwzijde van de woningen. PV-panelen bij de appartementsgebouwen zijn primair ten gunste van de woningen.
Iedere woning wordt voorzien van eigen bemetering en nutsaansluitingen (inclusief water), ook warmte wordt individueel verrekend. Houd in alle woningen rekening met het kunnen plaatsen van een accu voor energieopslag van stroom voor eventueel off-grid woningen in de toekomst. Panelen voor opwekking van energie zijn zowel op het dak als in gevel (horizontaal en verticaal) toepasbaar.
KPI dertien gaat over de het verwarmen en koelen van de woningen:
KPI 13: Maak zoveel mogelijk gebruik van principes van passief bouwen voor passieve opwarming en koeling. Pas passieve zonwering toe en houd rekening met positionering van bomen in openbaar gebied. Glasoppervlakten dragen bij aan woongenot, maar ook aan energiehuishouding.
KPI veertien gaat over klimaatadaptatie en ecologie
KPI 14: Groen staat ten dienste van de klimaatadaptatie en de biodiversiteit. De inrichting is gericht op het vasthouden van water en het realiseren van groentypologie met een zo groot mogelijke soortenrijkdom. Verticaal groen word zorgvuldig vormgeven.
Toon aan dat er in het ontwerp aandacht en ruimte is gereserveerd voor het "huisvesten" van flora en fauna (natuur inclusief) en tref maatregelen voor wateropvang en zo mogelijk her-benutten van water. De regenwaterafvoeren van de gebouwen worden niet aangesloten op het rioolsysteem. Vergaande inpassing van groengevels en -daken en ecologie in de woningen worden als positief beschouwd.
KPI vijftien gaat over circulariteit:
KPI 15: Pas zoveel mogelijk circulaire materialen toe, werk met een materialenpaspoort voor de toe te passen materialen. Materialen hebben een zo klein mogelijke CO2 footprint. Hergebruik afkomende materialen van de bestaande woningen en gebiedsinrichting wordt als positief beoordeeld.