

2. Uitgangspunten

Dit document beoogt een aantal uitgangspunten te beschrijven op basis waarvan de vastgoedleveranciers hun plannen kunnen ontwikkelen. Het stedenbouwkundige plan is in ontwikkeling. De uitgangspunten zijn verdeeld in de categorieën: Stedenbouw, Woningen en Gebouwen.

<u>Uitgangspunten Stedenbouw</u>
Het eerste uitgangspunt omschrijft de omvang en doelgroep van het project.
Het realiseren van tenminste 82 woningen waarvan maximaal 10% eengezinswoningen van 80 - 100m² GBO en minimaal 90% appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 60 tot 65m² GBO.
Tenminste 80% van de woningen kent een maximale huur van € 649,- (1-2 persoons huishoudens) of € 693,- (meerpersoonshuishoudens).
Het tweede uitgangspunt geeft een richtlijn over de begane grond van de appartementsgebouwen.
Het realiseren van zoveel mogelijk leefruimte op de begane grond door het realiseren van zoveel mogelijk woningen op de begane grond.
Het derde uitgangspunt gaat over de het voorkomen van blinde gevels.
Het realiseren van groengevels op de begane grond daar waar blinde gevels ontstaan. In verband met onderhoud en vandalisme heeft een meidoorn o.g. de voorkeur.
Het vierde uitgangspunt gaat over de integratie van trafo's.
Trafo's dienen in de gebouwde omgeving geïntegreerd te worden. Dit kan zijn, mee-ontworpen, in tuinmuren of tegen gebouwen aan. Een trafo inpandig in de plint van een gebouw is uitgesloten.
Het vijfde uitgangspunt gaat over het fiets parkeren in de openbare ruimte voor bezoekers
Realiseer op het maaiveld (op aangewezen locatie) nabij de entree van de appartementsgebouwen parkeerruimte voor fietsers (al dan niet met fietskratten), scooters en scoormobielen met een aantal van 0,3x het aantal woningen, integreer deze op landschappelijke wijze in de openbare ruimte. Houd rekening met een vrije doorgang, ook voor mindervaliden naar de entree en postkasten.

<u>Uitgangspunten Woningen</u>
Het zesde uitgangspunt zegt iets over de gewenste woning typologieën.
Het gehele woningbouwprogramma bestaat uit: eengezinswoningen (maximaal 10%, ca. 80-100m²) en appartementen bestaande uit een mix van tweekamerappartementen (ca. 30%, ca. 55m² GBO), driekamerappartementen (minimaal 50%, ca. 65m² GBO) en vierkamerappartementen (ca. 10%, ca. 75m² GBO). De eengezinswoningen in het plan dienen geschikt te zijn voor gezinnen en over tenminste drie slaapkamers te beschikken.
Het zevenden uitgangspunt zegt iets over de oriëntatie van de woningen
Hou rekening met de omliggende bebouwing door te variëren in hoogtes. Maak geen woningen met een noord / noordoostligging.
Bij zowel de woningen als de appartementen dient de (hoofd)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. De (hoofd)buitenruimten hebben een minimale netto diepte van > 1.500mm
Het achtste uitgangspunt gaat over de bergruimten van de woningen
Iedere eengezinswoning heeft een eigen bergruimte op de begane grond waar ruimte is om minimaal twee fietsen te stallen. In de appartementsgebouwen is sprake van een gezamenlijke fietsen- en scooterberging op de begane grond met toegewezen fietsparkeerplekken en een grote individuele berging in de woningen. (Amsterdamse bouwbrief). Het is ook mogelijk om hier de accu's van elektrische fietsen op te laden.
Iedere individuele fietsenberging is uitgerust met een 230V aansluiting vanuit de eigen meterkast van de bijbehorende woning.
Het negende uitgangspunt zegt iets over de levensloopbestendigheid van de woningen.
Alle woningen dienen te voldoen aan het basispakket Woonkeur, modules 1,2 en 3.

<u>Uitgangspunten Gebouwen</u>
Het tiende uitgangspunt gaat over de maat en bouwhoogte van de gebouwen.
De eengezinswoningen 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.
Het elfde uitgangspunt gaat over voorzieningen voor vervoersmiddelen anders dan fietsen.
Maak bij de appartementsgebouwen, minimaal één centrale, inpandige boosterruimte op maaiveldniveau. De boosterruimten dienen per gebouw gezamenlijk gelijk te zijn aan tenminste 10% van het aantal woningen in het betreffende gebouw. Zorg ervoor dat de boosters daar geladen kunnen worden tegen individuele verrekening. Deze boosterruimte is een apart brandcompartiment.
Het twaalfde uitgangspunt gaat over de energiegebruik in de woning
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. Uiteraard zijn de woningen gasloos. Panelen voor opwekking van energie zijn zowel op het dak als in gevel (horizontaal en verticaal) toepasbaar. PV-panelen bij de appartementsgebouwen zijn primair ten gunste van de woningen. Het doel is een zo laag mogelijke energielast (woonlast) voor de huurder te realiseren.
Het dertiende uitgangspunt gaat over het energieconcept van de woning
Maak gebruik van de trias energetica. De woningen worden ontworpen conform de principes van passief bouwen en zijn installatiearm. Dat wil zeggen dat elementen worden geengineerd en zinvol toegepast. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke principes voor verwarming, koeling en opwekking van energie. Houdt rekening met positionering van bomen in openbaar gebied. De woningen hebben een gezond binnen klimaat en het is zeer prettig verblijven tijdens alle jaargetijden. Dus niet te koud in de winter en zeker niet te warm in de zomer. Groengevels en -daken dragen bij aan de isoleren en koelende werking van de woning.
Het veertiende uitgangspunt gaat over klimaatadaptatie en ecologie
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. Horizontaal en verticaal groen word zorgvuldig vormgeven, voorkomt hittestress en draagt bij aan de leefbaarheid en energiehuishouding van de woningen. 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. Eventueel kan een regenton (met handpomp) kan gebruikt worden om tuinen te besproeien.
Het vijftiende uitgangspunt gaat over circulariteit:
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 beschouwd. Met oog op de toekomst zijn de woningen zo veel als mogelijk demontabel. De woningen worden aantoonbaar gebouwd voor de maximale milieukosten (MPG) van € 0,8 per m² BVO