

Eisen

PROGRAMMA

Programma	Wonen	Maximaal 72 appartementen. In ieder geval 33% zorggeschikt.
Programma	Voorzieningen	Het zorggeschikte programma dient geclusterd te zijn met nabijheid van gemeenschappelijke ruimte.
Programma	Groen	Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden let daarbij op kwaliteit van de bomen aangegeven op de kaart met kleuren. Bomen die verwijderd worden dienen op de locatie gecompenseerd te worden. Indien daar geen ruimte is moet het meegenomen worden op locaties van de gemeente binnen de wijk op kosten van de ontwikkelaar. Boom met blauwe stip dient behouden te blijven of te worden verplaatst op locatie.
Programma	Water	HWA op waterpartij ten noorden van Abraham Kuypersingel via duikers onder de weg door.
Programma	Doelgroep	In ieder geval ouderen met een zorgvraag binnen het zorggeschikte programma. Verder is er ruimte om andere doelgroepen aan te spreken met andere woningtypen.
Programma	Betaalbaarheid	Minimaal 50% betaalbaar van het totale programma dient in de betaalbare categorie te vallen. Betekenend tot 355.000 Euro VON voor koopwoningen en conform Wet Betaalbare huur en geldend waarderingsstelsel WWS voor huurwoningen.

VERKEER

Verkeer	Autoparkeren	Parkeren moet binnen het plangebied opgelost worden. Parkeerplaatsen die verwijderd worden moeten gecompenseerd worden binnen het plangebied. Het parkeren voor de toekomstige bewoners zelf moet (half)ondergronds worden opgelost. Bezoekers parkeren (0,3 van de volledige parkeernorm) mag op het maaiveld.
Verkeer	Ontsluiting	Ontsluiten van autoverkeer dient via de Mars te gebeuren. Dit geldt ook voor de bestaande parkeerplekken van ZINN Zorg.
Verkeer	Bergingen scootmobiel	Berging voor scootmobiels en de prive bergingen worden bij voorkeur opgelost in de kelder of indien mogelijk op de begane grond. Een los bergingen volume is alleen mogelijk indien dat aansluit bij de architectuur van het hoofdgebouw. Tevens dient er een ruimtelijke aanleiding voor te zijn om een volume op die plek te maken.
Verkeer	Fietspad	Fietspad in oosten van het perceel in stand houden
Verkeer	Parkeernorm	Zie sheet parkeernormen

BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit	Bouwhoogte	3 tot 5 bouwlagen exclusief (half) verdiept parkeren. Toenemend in hoogte van west naar oost. 3 lagen 11, 4 lagen 15, 5 lagen 17m.
Beeldkwaliteit	Rooilijn	Er dient in of achter de noordelijke rooilijn gebouw te worden. Een deel van het gebouw dient in de rooilijn gebouwd te worden en andere delen achter de rooilijn.
Beeldkwaliteit	Architectuur	Moderne eigentijdse architectuur, waarin de horizontaliteit overheerst.
Beeldkwaliteit	Gevels	Alzijdig volume met aan alle kanten representatieve gevels.
Beeldkwaliteit	Gevels	Geen geluidsbeperkende maatregelen nodig bij berekende waarde verkeer 58-59db.
Beeldkwaliteit	Kleur en materiaal	Materiaal: metselwerk, hout en glas.
Beeldkwaliteit	Erfafscheidingen	Achterkanten van de woningen ten westen van de locatie inpakken met een groene buffer, zorg (deels) voor wintergroene soorten
Beeldkwaliteit	Entrée	De hoofdentree ligt naar de wijk gericht dus ergens aan de Mars (zuidzijde). De noorkant dient een representatieve gevel te hebben en een nevenentree. Aan de zuidzijde dienen voldoende functies te liggen met voldoende glas om sociale veiligheid richting het voet- en fietspad te creëren. Entrees dienen er uitnodigend uit te zien.
Beeldkwaliteit	Installaties	Installaties uit het zicht.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid	Ecologie	30 neststenen (2x15 nesten bij elkaar) t.b.v. de huismus georiënteerd op het noorden en/of oosten. De nesten moeten open gemaakt kunnen worden i.v.m. schoonmaken. Voor meer informatie over de plaatsing zie bijvoorbeeld: https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/neststeen-huismus
Duurzaamheid	Ecologie	Minimaal 6 tot 12 neststenen t.b.v. de gewone dwergvleermuis. De nesten moeten geschikt zijn als paar-, kraam- en winterverblijf. Voor meer informatie over de plaatsing en de producten zie: https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis
Duurzaamheid	Ecologie	Minimaal 25 vierkante meter (5m x 5m) aan schelpendak t.b.v. de scholekster

TECHNIEK

Techniek	Afvalinzameling	Ondergronds.
Techniek	Riool	Loopt nu om het perceel heen. Vuil water op aansluiten
Techniek	HWA	HWA op waterpartij ten noorden van Abraham Kuypersingel.
Techniek	Lift	Brancard toegankelijke lift indien zorggeschikte woningen zijn gestapeld.

Wensen

PROGRAMMA

Programma	Voorzieningen	Creeren mogelijkheid tot bewegen in de openbare ruimte. Voor zowel nieuwe als huidige bewoners
Programma	Groen	Bij half verdiept parkeren onder het appartementencomplex kan gespeeld worden met geleidelijke groene heuvels (eventueel uitlopend in een wadi).
Verkeer	Autoparkeren	Parkeren uit zicht.
Verkeer	Laadpalen	In de openbare ruimte is er geen laaddekking in de buurt. Initiatiefnemer kan voor bewoners/bezoekers op het terrein twee parkeerplaatsen voorzien van één laadpaal.
Verkeer	Deelmobiliteit	Verkennen mogelijkheden deelmobiliteit.

BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit	Architectuur	Inpandige balkons met op een paar delen expressieve uitkragende balkons.
Beeldkwaliteit	Materiaal	Hoogglanzende en tevens snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid	Hittestress	Realiseren zonwering, isolatiematerialen met hoge warmtecapaciteit groenbeplanting
Duurzaamheid	Energie	In verband met het voorkomen van netcongestie is bij toepassing van zonnepanelen een oost-west oriëntatie gewenst. Toepassing van accu's voor het opvangen van piekspanning midden op de dag wordt daarmee minder noodzakelijk.
Duurzaamheid	Energie	Daarnaast is er een voorkeur voor toepassing van gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning en zomernachtventilatie. In combinatie hiermee is extra aandacht voor luchtdichtheid van de woning nodig, het gewenste niveau is hierbij klasse 2, goed, met een vereiste dichtheid (qv10) tussen 0,3 en 0,6 (waarmee ook een hogere Beng 1 kan worden bereikt)
Duurzaamheid	Energie	Gunstigere Beng-waarden om energiebehoefte en energiekosten voor bewoners te verlagen
Duurzaamheid	Energie	Toepassing van herbruikbare materialen.

TECHNIEK

Techniek	Materiaalgebruik	Neststenen integreren in het ontwerp.
Techniek	Materiaalgebruik	Installaties uit het zicht.

Zorggeschiktheid

Zorggeschiktheid	Voorzieningen	Zoeken naar hoe de ontwikkeling bestaande voorzieningen kan versterken en andersom.
Zorggeschiktheid	Specificaties	Aansluiten op bestaande specificaties voor zorggeschiktheid zoals Bouwadvies Toegankelijkheid (BAT) 3 en 4 of Woonkeur certificaat 5 of 6.

Parkeernormen

Type woning		
Gestapelde woning	Koop	Huur
< 60m2 GO	$1,1 + 0,3 = 1,4$	$0,7 + 0,3 = 1,0$
60-80m2 GO	$1,1 + 0,3 = 1,4$	$0,7 + 0,3 = 1,0$
80-100m2 GO	$1,2 + 0,3 = 1,5$	$0,8 + 0,3 = 1,1$
100-120m2 GO	$1,4 + 0,3 = 1,7$	$1,1 + 0,3 = 1,5$
>120m2 GO	$1,4 + 0,3 = 1,7$	$1,1 + 0,3 = 1,5$
Zorggeschikte woning	0,8 = Incl.	NVT
Opladen scootmobielen elektrische fietsen in pandig.		
Stalling voor bezoekers met de fiets voor het pand met ong. 15 fietsrekjes		
E-bike = 1 fiets per 1m2		
Normale fiets = 3 fietsen per 2m2		
Scootmobiel = 1 per 2,5 m2		