#	Thema:	Subthema:	Beschrijving eis:
Eisen:			
	Programma	Wonen	Totaal maximaal 10 woningen: Winkelhoek 3 woningen - Narcissenstraat 7 woningen
	Programma	Betaalbaarheid	De koopwoningen zijn gericht op verschillende doelgroepen en vallen in de betaalbare catergorie.
	Programma	Groen	Voor de bomen langs de Winkelhoek geldt dat het karakter van de bestaande bomenlaan behouden moet blijven. Indien vervanging noodzakelijk is, moeten deze bomen worden vervangen door soortgelijke bomen. Een beperkte verschuiving van de positie is toegestaan wanneer dit nodig is voor de inrichting van de locatie, bijvoorbeeld voor de situering van inritten. In het kavelpaspoort is in rood aangegeven welke twee bomen in ieder geval moeten worden gekapt. Het groen in de openbare ruimte moet voldoen aan het Handboek Groen BOR.
	Water	Water	Hemelwater moet binnen het plan aantoonbaar worden verwerkt volgens vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren.
	Verkeer	Autoparkeren	De parkeerbalans moet sluitend zijn en voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de leidraad.
	Verkeer	Ontsluiting	De parkeerkoffer wordt ontsloten via de Narcissenstraat, aan de noordoostzijde van de locatie. De woningen aan de Winkelhoek mogen afzonderlijk, via een eigen inrit, op de Winkelhoek worden ontsloten.
	Nuts	Overig	Bij de planuitwerking moet rekening worden gehouden met de aanwezige elektriciteits- en waterleidingen langs de noord- en westzijde van het perceel. Indien nodig moet hiervoor een zakelijk recht of beschermingszone worden vastgelegd.
	Beeldkwaliteit	Peilhoogte	Het bouw- en maaiveldpeil moet worden bepaald op basis van een hoogte-inmeting, grondwateronderzoek en de bestaande afstromingssituatie. Daarbij moet worden voorkomen dat hemelwater afstroomt naar aangrenzende percelen en woningen.
	Beeldkwaliteit	Bouwhoogte	Voor het westelijk te realiseren bouwblok geldt een maximale nokhoogte van 8,5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Voor het oostelijk te realiseren bouwblok geldt een maximale nokhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.
	Beeldkwaliteit	Dakvorm	Rijwoningen hebben een langskap. Eventuele vrijstaande woningen en/of tweekappers moeten qua dakvorm aansluiten bij de nabijgelegen woningen aan de Winkelhoek.
	Beeldkwaliteit	Dakhelling	40 tot 50 graden.
	Beeldkwaliteit	Rooilijn	De voorgevel van de woningen moet op de aangegeven rooilijn worden gesitueerd (zie kaart).
	Beeldkwaliteit	Architectuur	Moderne eigentijdse architectuur die past in de omgeving (kijk naar de kwaliteiten van de omliggende gebouwen).
	Beeldkwaliteit	Kleur en materiaal	De woningen zijn van metselwerk in de kleur oranje/rood of rood/bruin, conform de omgeving. Dakpannen antraciet.

Beeldkwaliteit	Erfafscheidingen	Er moeten groene erfafscheidingen komen, bij voorkeur in de vorm van hagen. Onderlinge erfafscheidingen tussen de woningen worden uitgevoerd als gaashekwerk met klimop.
Beeldkwaliteit	Installaties	Installaties uit het zicht.
Beeldkwaliteit	Gevels	Minimaal twee ramen in de kopgevel die gericht is op de openbare ruimte (hoek Narcissenstraat en Winkelhoek). Verder is het belangrijk om de neststenen te integreren in het ontwerp van de gevel.
Duurzaamheid	Energie	De woningen moeten voldoen aan de op het moment van vergunningverlening geldende energieprestatie-eisen.
Duurzaamheid	Ecologie	Tuinen zijn met elkaar en met de openbare ruimte verbonden door openingen van minimaal 13cm dit i.v.m. de toegankelijkheid voor egels. Minimaal 2 nesten per woning t.b.v. de huismus georiënteerd op het noorden en/of oosten (bij voorkeur in clusters van ~15 plaatsen). 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 Minimaal 2 neststenen t.b.v. de gewone dwergvleermuis per woning. De nesten moeten geschikt zijn als paar-, kraam- en winterverblijf georiënteerd op het zuiden en/of westen. Voor meer informatie over de plaatsing en de producten zie: https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis
Techniek	Riool	De ontwikkeling dient te worden aangesloten op de bestaande riolering. Voor nadere informatie over de bestaande riolering kan na definitieve gunning contact worden opgenomen met de afdeling BOR van de gemeente Midden-Groningen.
Techniek	HWA	Hemelwater en vuilwater worden gescheiden verwerkt, waarbij hemelwater bij voorkeur op eigen terrein wordt hergebruikt, vastgehouden, geborgen of vertraagd afgevoerd. Afvoer naar het vuilwaterriool is alleen toegestaan wanneer alternatieven aantoonbaar niet mogelijk zijn.