#	Thema:	Subthema:	Beschrijving eis + nieuwbouw	Bestaand
	Programma	Wonen	Maximaal 8 woningen nieuwbouw, maximaal 3 woningen in bestaand vastgoed.	
	Programma	Wonen	25% van het aantal woningen dient in de betaalbare categorie worden gerealiseerd.	
	Programma	Groen	De twee bomen die op de Randvoorwaardenkaart met een rode stip zijn aangeduid, dienen te worden verwijderd en binnen de ontwikkellocatie te worden herplant.	
	Verkeer	Autoparkeren	Het stedenbouwkundig plan moet aantoonbaar maken dat de volledige parkeerbehoefte ruimtelijk en verkeersveilig kan worden ingepast. Men mag gebruikmaken van de reeds bestaande parkeerplaatsen aan de Zuiderweg en deze uitbreiden naar de totale parkeerbehoefte volgens de opgegeven norm. Voor de woningen die worden gerealiseerd in het bestaand vastgoed moet parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd.	
	Ontsluiting	Overig	De bereikbaarheid voor hulpdiensten moet via De Kluft worden geborgd. Daarnaast moet tussen de Zuiderweg en De Kluft een wandelverbinding worden aangelegd (conform Handboek BOR Gemeente Midden-Groningen). De bestaande wandelroute langs de Zuiderweg blijft behouden.	
			Nieuwbouw	**Bestaand**
	Beeldkwaliteit	Bouwhoogte	Nieuwbouw: Nokhoogte maximaal 8,5m en goothoogte maximaal 3m.	Conform bestaande situatie.
	Beeldkwaliteit	Dakvorm	Langskap tov entree	Behoud van bouwdelen met kap; sloop van de bouwdelen met plat dak.
	Beeldkwaliteit	Dakhelling	40 tot 50 graden.	Conform bestaande situatie.
	Beeldkwaliteit	Rooilijn	Woningen dienen met voorgevel in ieder geval op de aangegeven rooilijn te staan (zie kavelpaspoort). Verder moet het noordelijke blok een verspringing krijgen in rooilijn van de voorgevel.	Conform bestaande situatie.

Beeldkwaliteit	Architectuur	Moderne eigentijdse architectuur.	Bestaande bouw: alles met platdak moet worden gesloopt. Wijzigingen aan het bestaande gebouw, waaronder nieuwe gevelopeningen, moeten zorgvuldig en met respect voor de bestaande architectuur worden vormgegeven. Ter plaatse van gesloopte bouwdelen moeten de vrijkomende gevels op een bijzondere en zorgvuldige wijze worden aangeheeld.
Beeldkwaliteit	Kleur en materiaal	Nieuwbouw: De gevels zijn voor minimaal 80% van hout in een kleur die past bij de omgeving. Dakpannen antraciet of rood.	Eventuele aanhelingen kunnen ook in hout uitgevoerd worden
Beeldkwaliteit	Erfafscheidingen	Rondom de collectieve ruimte is een erfafscheiding toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter, uitgevoerd als schutting of haag (zoals aangegeven op de randvoorwaardenkaart) De onderlinge erfafscheidingen tussen de achtertuinen moeten worden uitgevoerd als gaashekwerk met klimop.	Groene erfafscheidingen in de vorm van beplanting of hagen. Rondom de collectieve ruimte is een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog toegestaan (zoals aangegeven op de randvoorwaardenkaart).
Beeldkwaliteit	Installaties	Installaties uit het zicht.	Installaties uit het zicht.
Beeldkwaliteit	Gevels	Minimaal twee ramen in de kopgevels die grenzen aan de openbare ruimte. Verder is het belangrijk om de neststenen te integreren in het ontwerp van de gevel. Zie ook dove gevels onder techniek.	Neststenen integreren in het ontwerp van de gevel. Zie ook dove gevels onder techniek.
Beeldkwaliteit	Bergingen	Het noordwestelijke woningen blok heeft bergingen aan de voorzijde van de woningen dit i.v.m. geluid. Deze dienen aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdvolume / woningen.	Bergingen worden binnen het bestaande volume opgelost te worden

Beeldkwaliteit	Openbare ruimte / collectiviteit	Er moet een collectieve ruimte komen (oude schoolplein).	Er moet een collectieve ruimte komen (oude schoolplein).
Duurzaamheid	Energie	Voor de gehele ontwikkeling geldt dat de woningen moeten voldoen aan de op het moment van vergunningverlening geldende energieprestatie-eisen.	
Duurzaamheid	Klimaatadaptie	Voor de gehele ontwikkeling geldt dat een klimaatadaptief water- en maaiveldplan uitgewerkt moet worden, waarin in ieder geval waterberging, afvoerroutes, grondwaterstanden, ontwateringsdiepte en extreme neerslag worden meegenomen. Infiltratie is alleen toegestaan wanneer uit onderzoek blijkt dat de bodem hiervoor geschikt is en geen nadelige effecten voor de omgeving ontstaan. Platte daken, bijvoorbeeld van bergingen, worden uitgevoerd als vegetatiedak.	
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. Nieuwbouw: 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 Nieuwbouw: 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	

		De westgevels van de nieuwbouwwoningen moeten worden uitgevoerd als een dove gevel of een niet-geluid gevoeligegevel. Voor woningen met geluid hoger dan de standaardwaarde, zal onderzoek moeten plaatsen vinden naar de gevelweringen van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaadbaar zijn. Een dergelijk onderzoek zal bij een definitieve invulling/ontwerp van de woningen apart uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met het gezamenlijk geluid. Indien een gevel moet worden uitgevoerd als niet-geluidvoelige gevel geldt een 3dB strengere eis voor de geluidwering.
Techniek	Geluid	
Techniek	Openbare ruimte	Ontwerp en uitvoering openbaar gebied moet voldoen aan Handboek BOR
Techniek	overig	Voor de gehele ontwikkeling geldt dat rekening moet worden gehouden met de geluidsbelasting t.g.v. de N387. In de dove gevels mogen geen te openen delen zitten m.u.v. naar een verkeersruimte (de deur naar de gang).
Techniek	overig	Voor de gehele ontwikkeling geldt dat er rekening gehouden moet worden met middenspanningskabel aan de rechterzijde van het perceel.