

Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Presentatie raadscommissie 2 november 2022

Charles Wolters - Projectleider



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

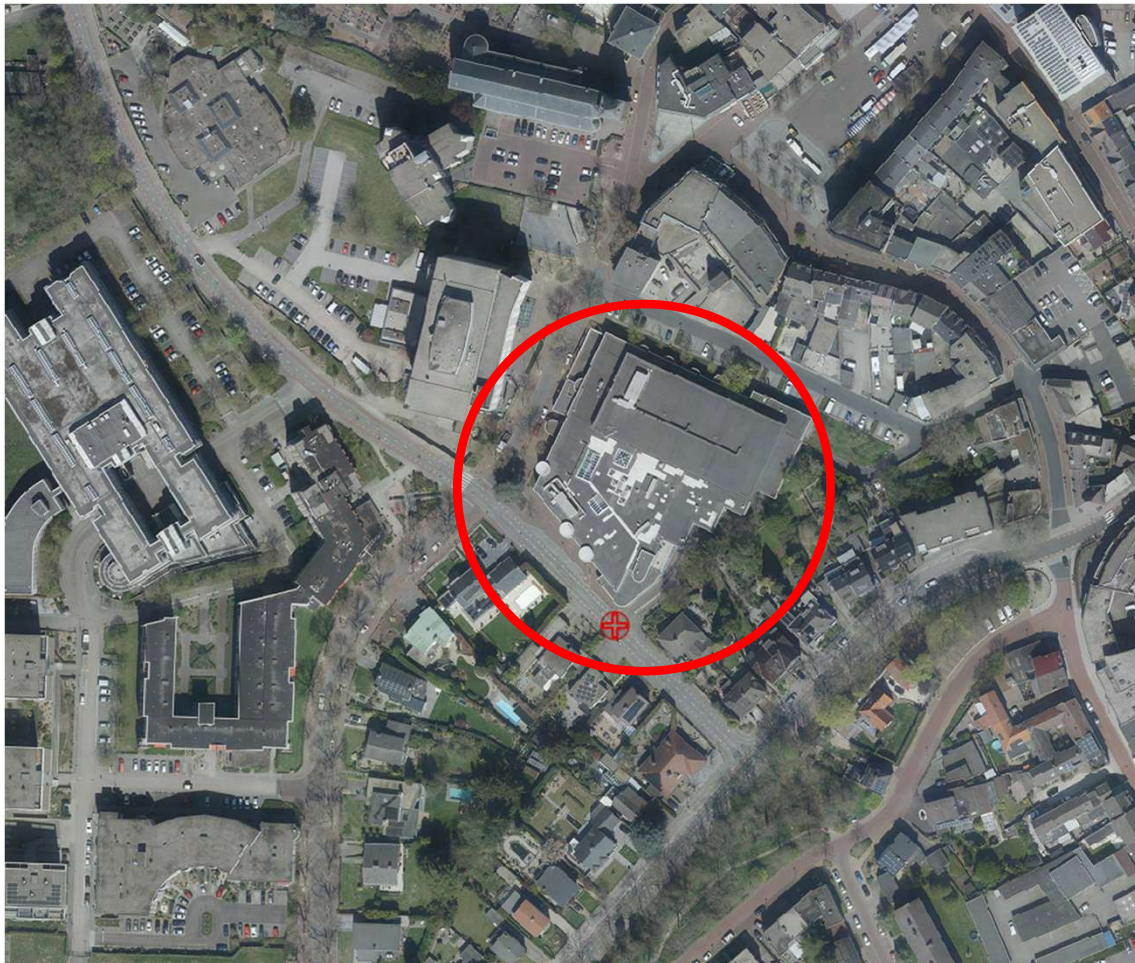
Presentatie

- Locatie en omgeving
- Stedenbouwkundige analyse
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Beeldkwaliteit
- VON-prijzen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Locatie



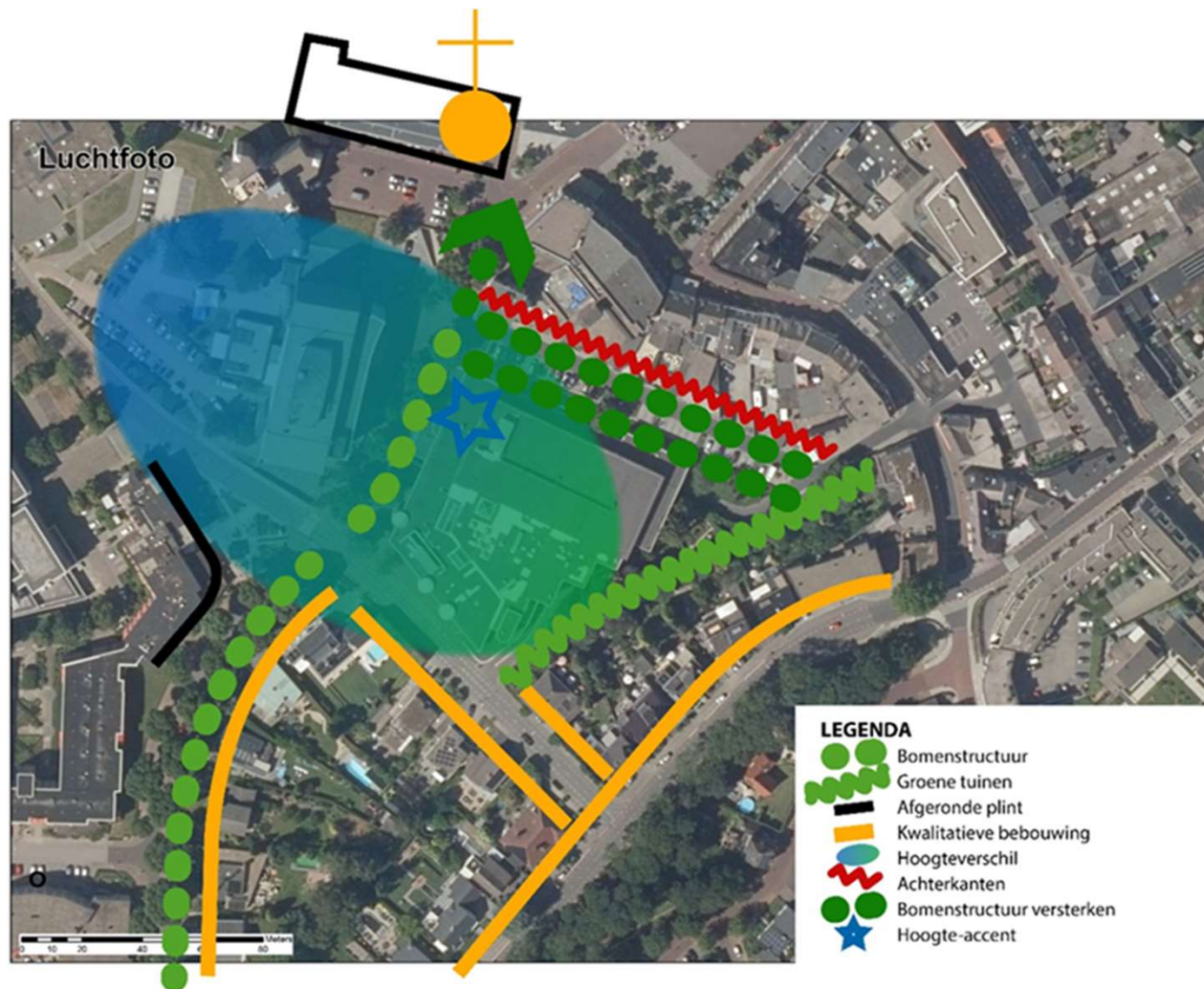
Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Omgeving



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Stedenbouwkundige analyse



Kansen
Knelpunten
Kwaliteiten

Doelgroepen



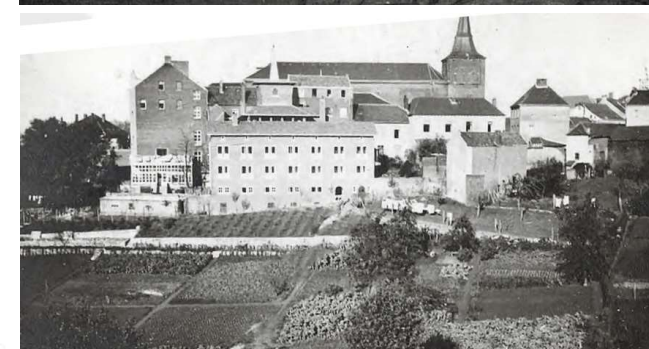
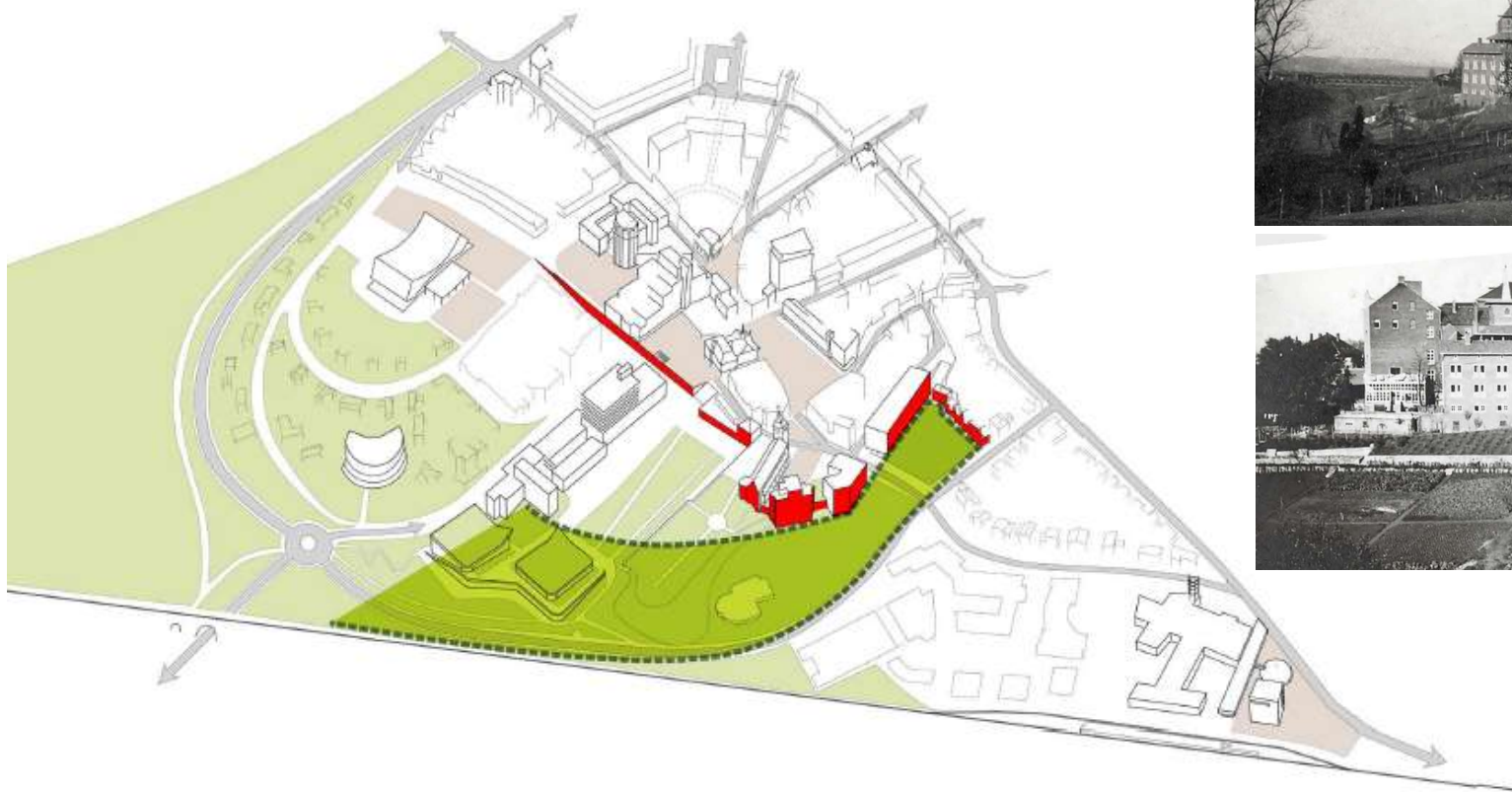
Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Martens Willems Humblé architecten – Maastricht



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Analyse en ideevorming



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbeteringen en aanpassingen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbeteringen en aanpassingen

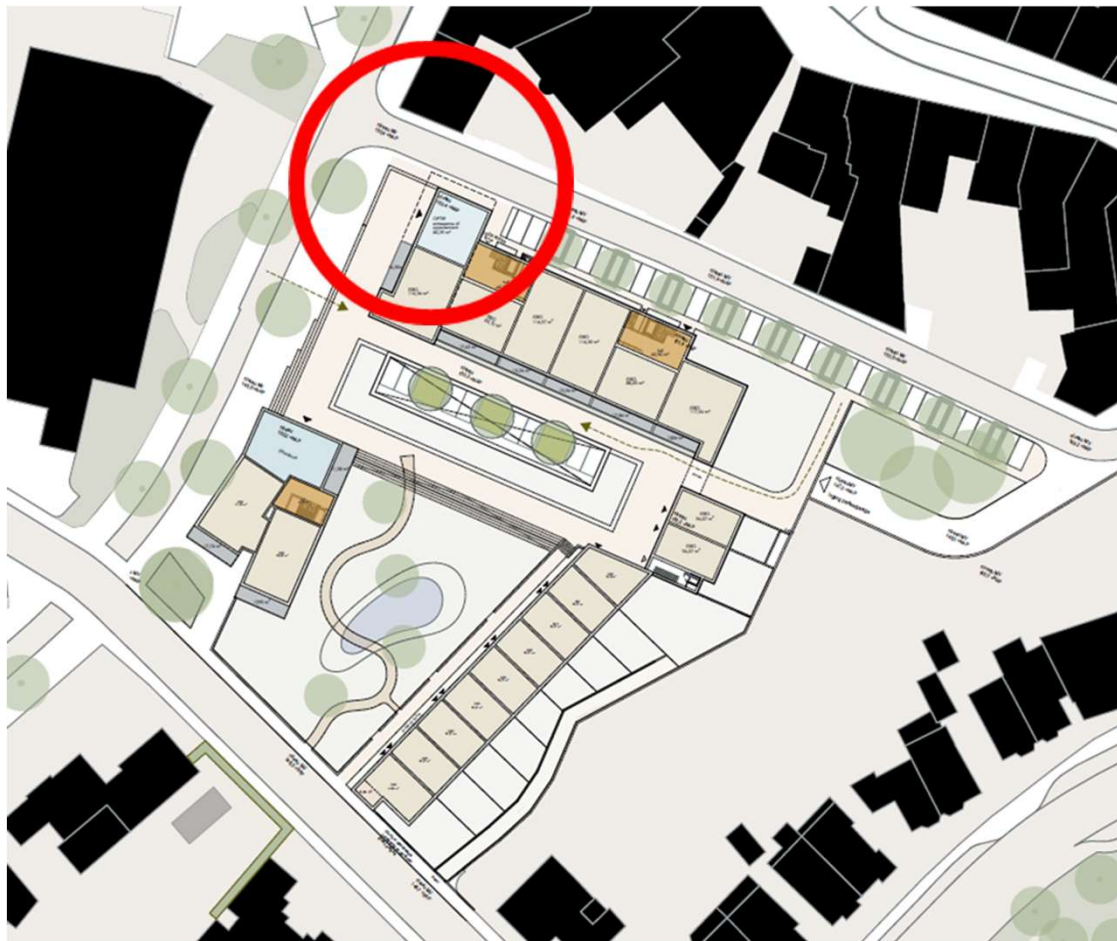


Parkappartementen – urban villa:
- van 2-3 naar 3-4 bouwlagen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbeteringen en aanpassingen



Parkappartementen – urban villa
- van 2-3 naar 3-4 bouwlagen

Appartementen
- verbreden doorgang Engerweg



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbeteringen en aanpassingen



Parkappartementen – urban villa
- van 2-3 naar 3-4 bouwlagen

Appartementen

- verbreden doorgang Engerweg
 - vergroting afstand tot achtertuinen
- Stationsstraat door minder breed gebouw



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbetering



Parkappartementen – urban villa
- van 2-3 naar 3-4 bouwlagen

Appartementen

- verbreden doorgang Engerweg
- vergroting afstand tot achtertuinen
Stationsstraat door minder breed
gebouw
- aanpassing indeling gebouw
(29 / 30 woningen)



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbetering



Parkappartementen – urban villa:

- van 2-3 naar 3-4 bouwlagen

Appartementen

- verbreden doorgang Engerweg
- vergroting afstand tot achtertuinen Stationsstraat door minder breed gebouw
- aanpassing indeling gebouw (29 / 30 woningen)

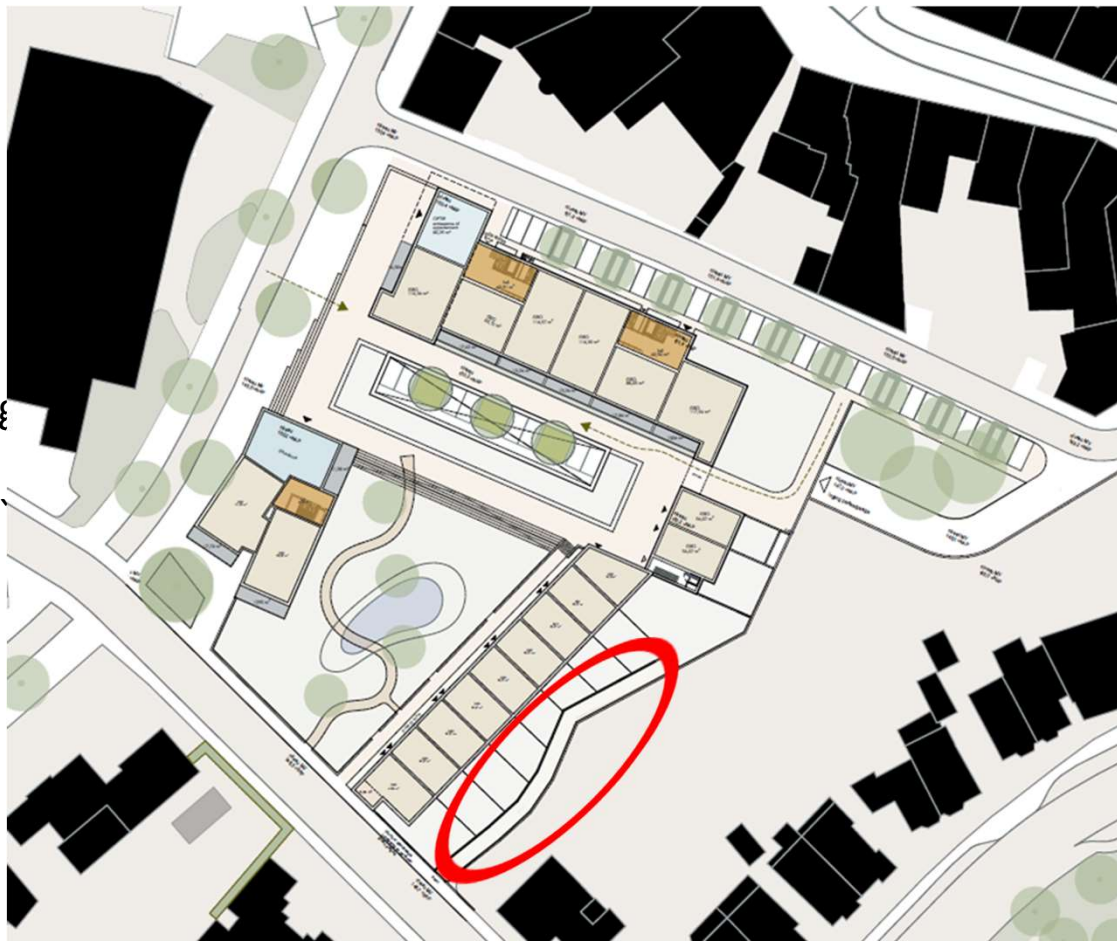
Stadswoningen

- 11 woningen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbetering



Parkappartementen – urban villa:

- van 2-3 naar 3-4 bouwlagen

Appartementen

- verbreden doorgang Engerweg
- vergroting afstand tot achtertuinen Stationsstraat door minder breed gebouw
- aanpassing indeling gebouw (29 / 30 woningen)

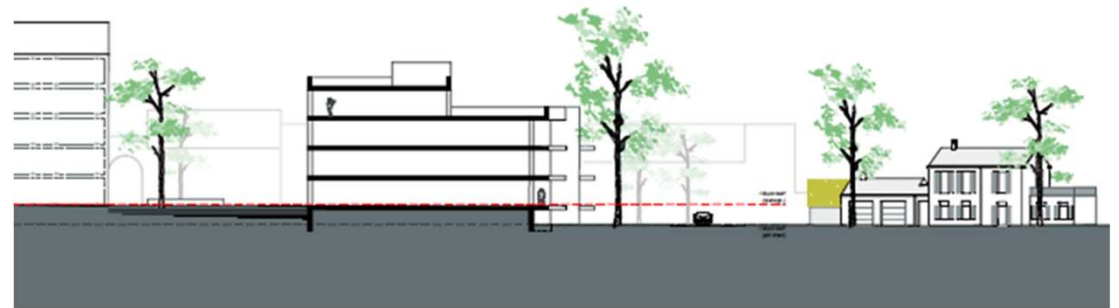
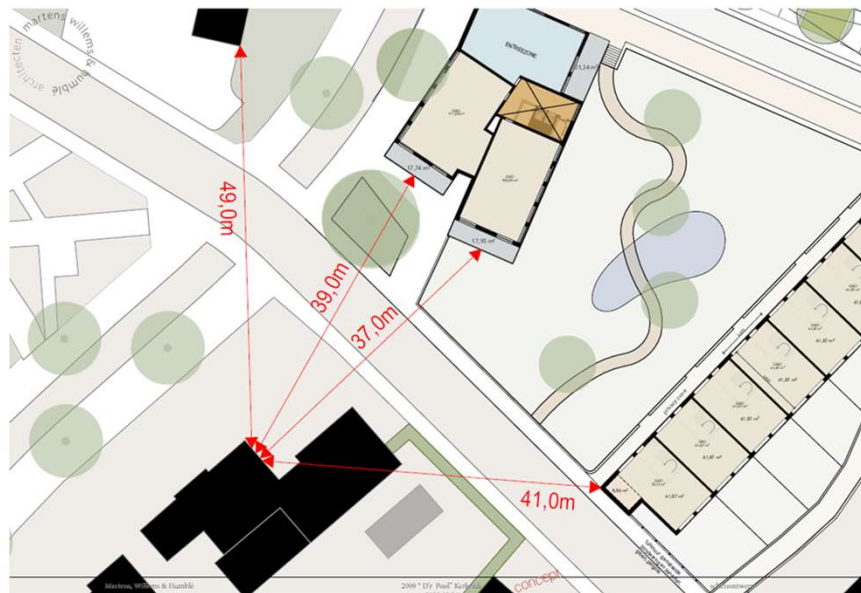
Stadswoningen

- 11 woningen
- geen doorlopende verbinding Engerweg - Putgang



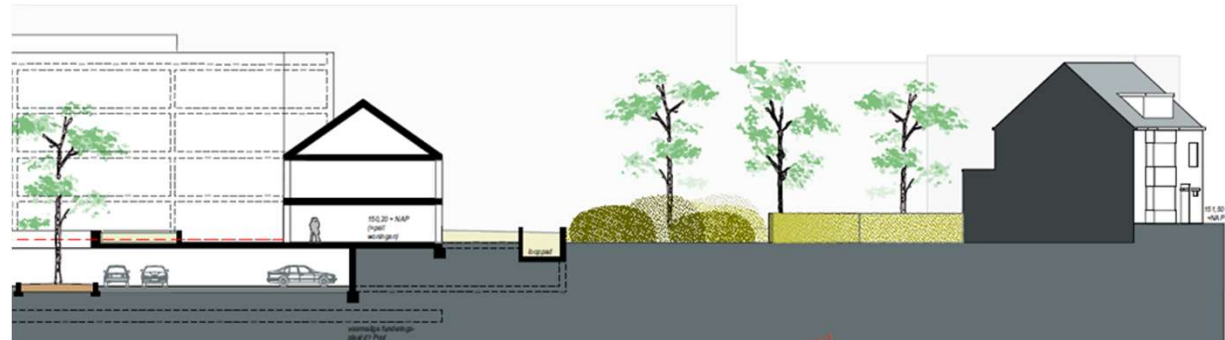
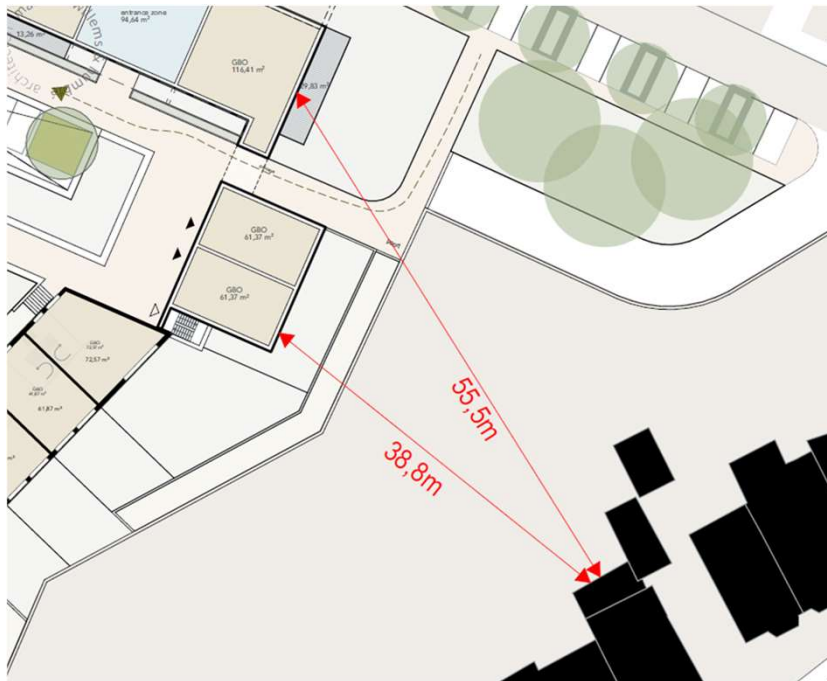
Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Uitwerking / verbeteringen en aanpassingen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

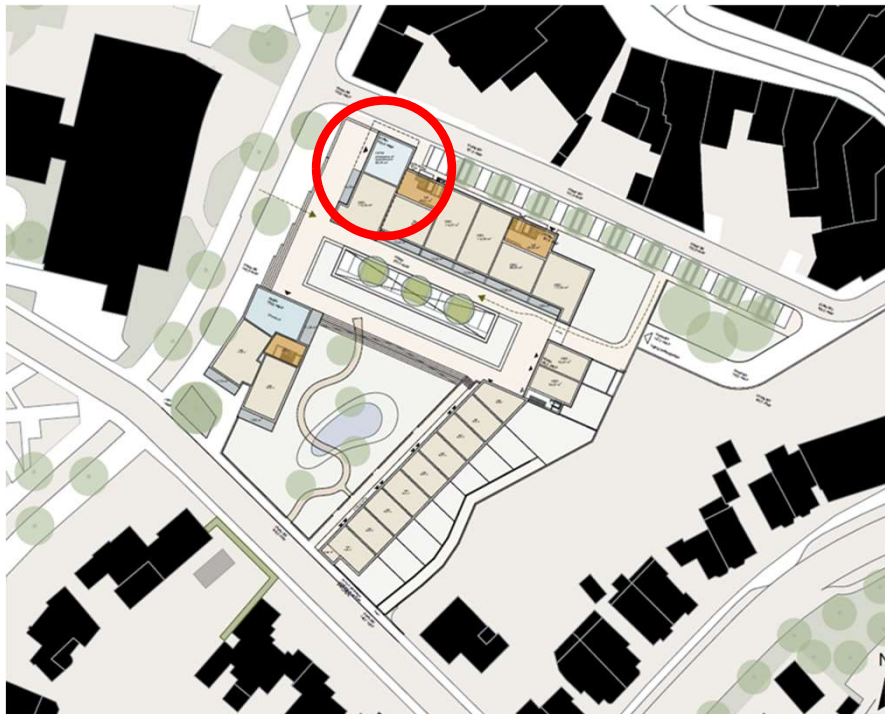
Uitwerking / verbeteringen en aanpassingen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Woningaantallen

Parkappartementen – urban villa:	9 appartementen
Appartementengebouw:	29 / 30 appartementen
Stadswoningen:	11 woningen
Totaal:	49 / 50 woningen

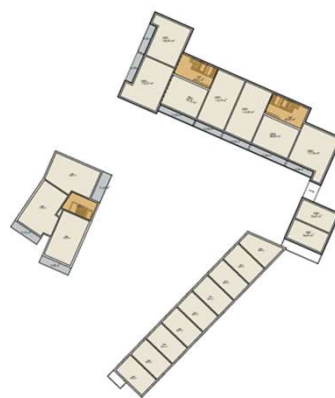


Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

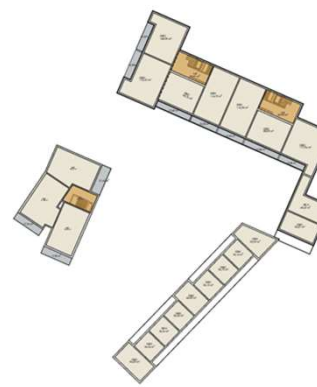
Woningaantallen - bouwlagen



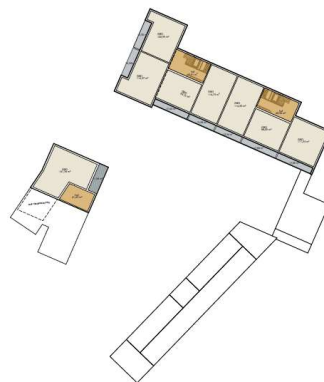
1^e bouwlaag



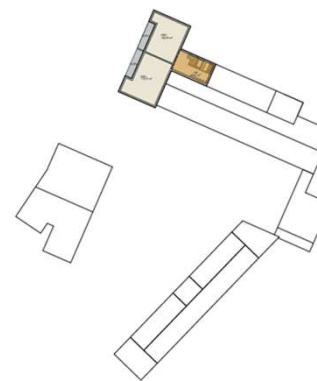
2^e bouwlaag



3^e bouwlaag



4^e bouwlaag

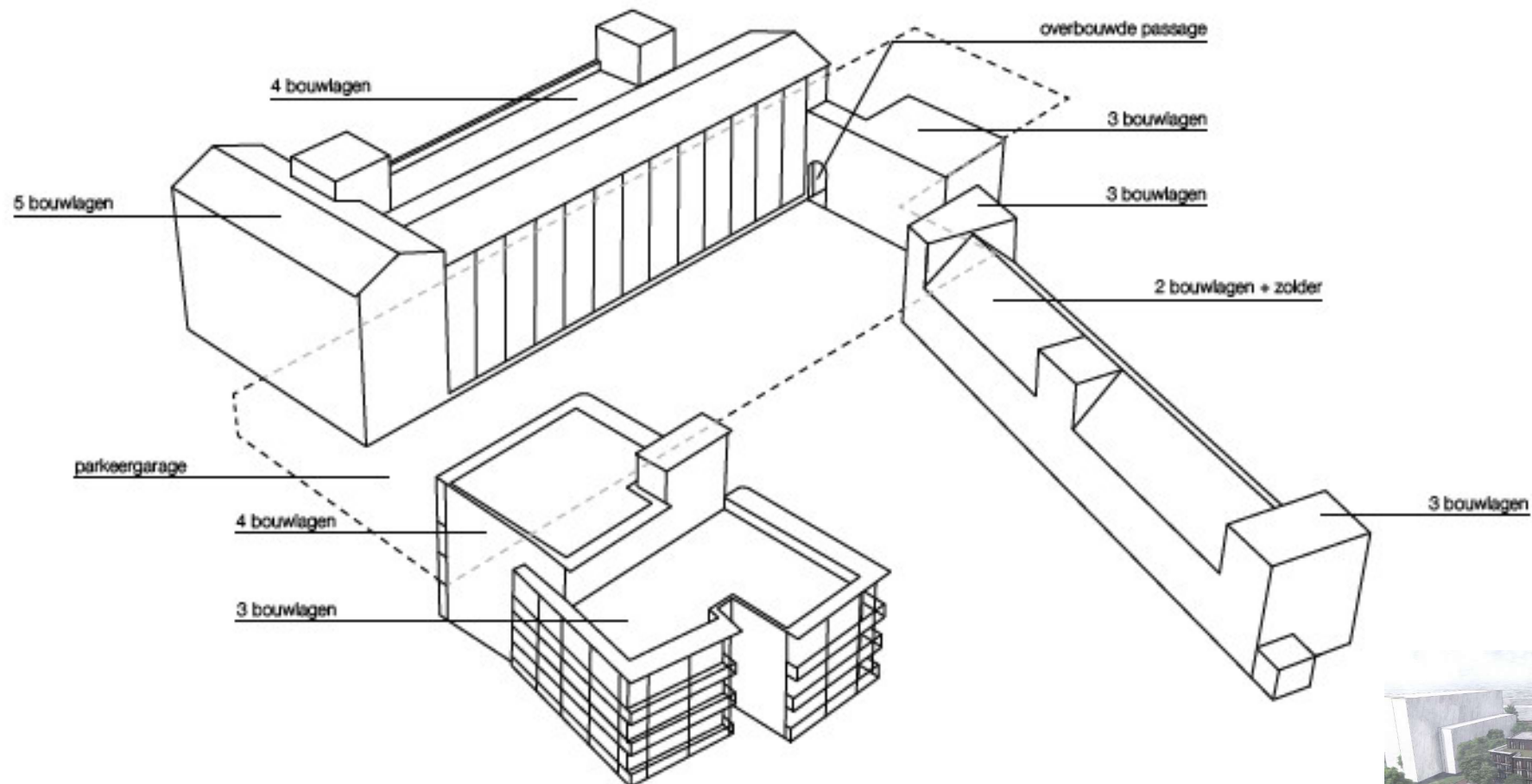


5^e bouwlaag



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Structuur en bouwlagen: uitwerking in nieuw bestemmingsplan met beeldkwaliteit



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Beeldkwaliteit



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Beeldkwaliteit



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Parkeren – grex – aanpassing parkeernorm

Parkeernorm: 1,8 parkeerplaats per woning:

- 1,5 parkeerplaats voor bewoners (73)
- 0,3 parkeerplaats voor bezoekers op eigen terrein (15)
- totaal 1,8 parkeerplaats per woning
- 88 parkeerplaatsen

In totaal 88 parkeerplaatsen voor 49 woningen

- totaal 39 extra parkeerplaatsen t.o.v. aantal woningen
 - 24 extra parkeerplaatsen voor bewoners
 - 15 plaatsen voor bezoekers



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Parkeren – grex – aanpassing parkeernorm

Parkeernorm: 1,8 parkeerplaats per woning:

- 1,5 parkeerplaats voor bewoners (73)
- 0,3 parkeerplaats voor bezoekers op eigen terrein (15)
- totaal 1,8 parkeerplaats per woning
- 88 parkeerplaatsen

In totaal 88 parkeerplaatsen voor 49 woningen

- totaal 39 extra parkeerplaatsen t.o.v. aantal woningen
- 24 extra parkeerplaatsen voor bewoners
- 15 plaatsen voor bezoekers

Doelgroepen: - appartementen: 55-plussers en senioren

- stadswoningen: doorstromende gezinnen en tweeverdieners

Aantal wenselijke parkeerplaatsen, rekening houdende met doelgroepen en ligging

- 1,2 parkeerplaats voor bewoners appartementen
- 2 parkeerplaats voor bewoners stadswoningen
- bezoekersparkeren elders
- totaal 68 p.pl. i.p.v. 88 p.pl. : -/- 19 parkeerplaatsen



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

VON-prijzen

Urban villa: -3 x 100 m²: 9 x 110 m² GO = Euro 407.000 incl. 1 p.pl.
100 m² - 140 m²

Appartementengebouw Engerweg: 29 x 105,7 m² GO = Euro 370.000 von incl. 1 p.pl.
90 m² - 115 m²

Stadswoningen: 11 x 150 m² GO = Euro 436.000 von incl. 2 p.pl.
148 m² - 185 m²

Woonlasten: hypotheek
kosten energie (BENG-normen – geen gas maar elektra)



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling D'r Pool

Dank voor uw aandacht!

