

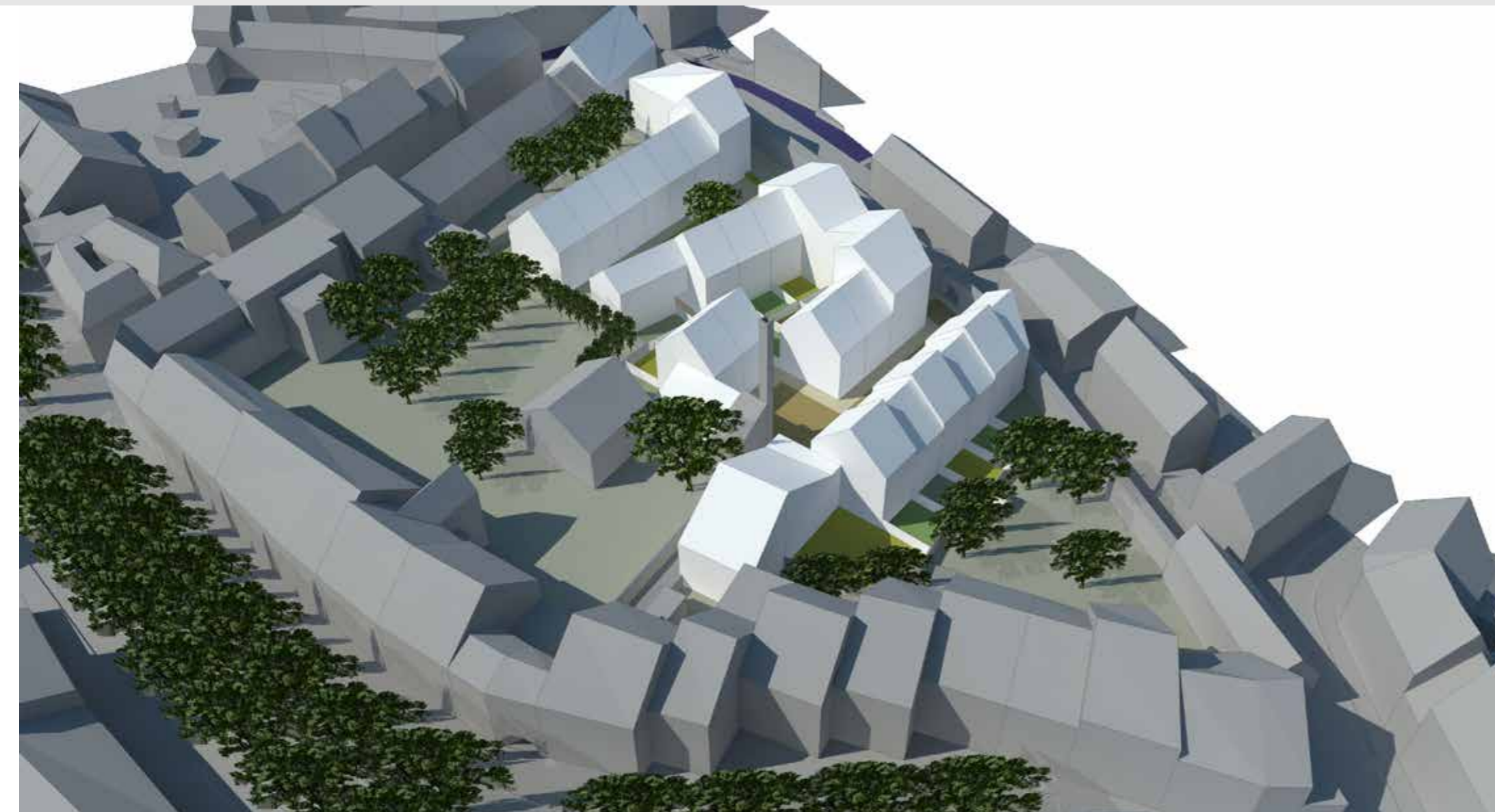


FOCUS INTERNATIONAL REAL ESTATE B.V.

Parklaan 48
5613 BG Eindhoven

p/a
Postbus 315
5600 AH Eindhoven

T 040 - 233 39 20
E international@focus-vastgoed.nl
I www.focus-on-quality.com



Binnenstedelijke woningbouwontwikkeling
Terrein voormalige Vermicellifabriek

Gemeente Maastricht

15 maart 2013

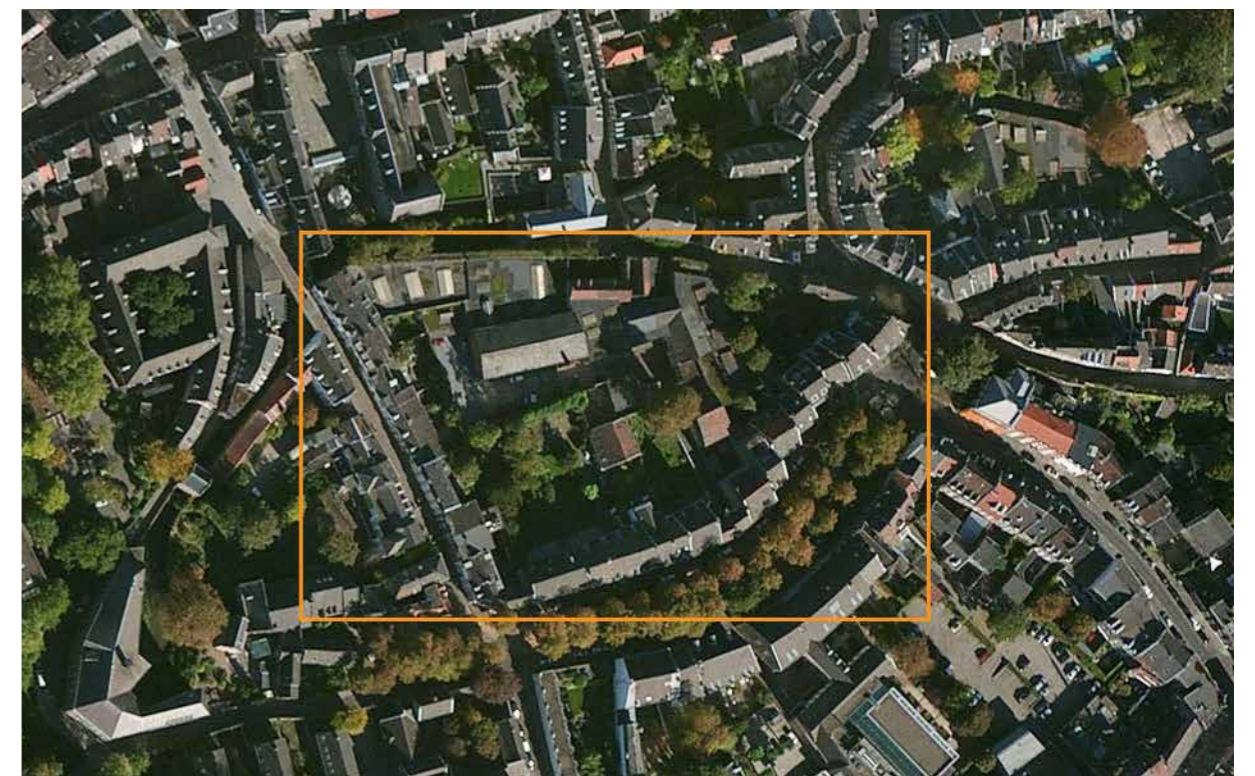
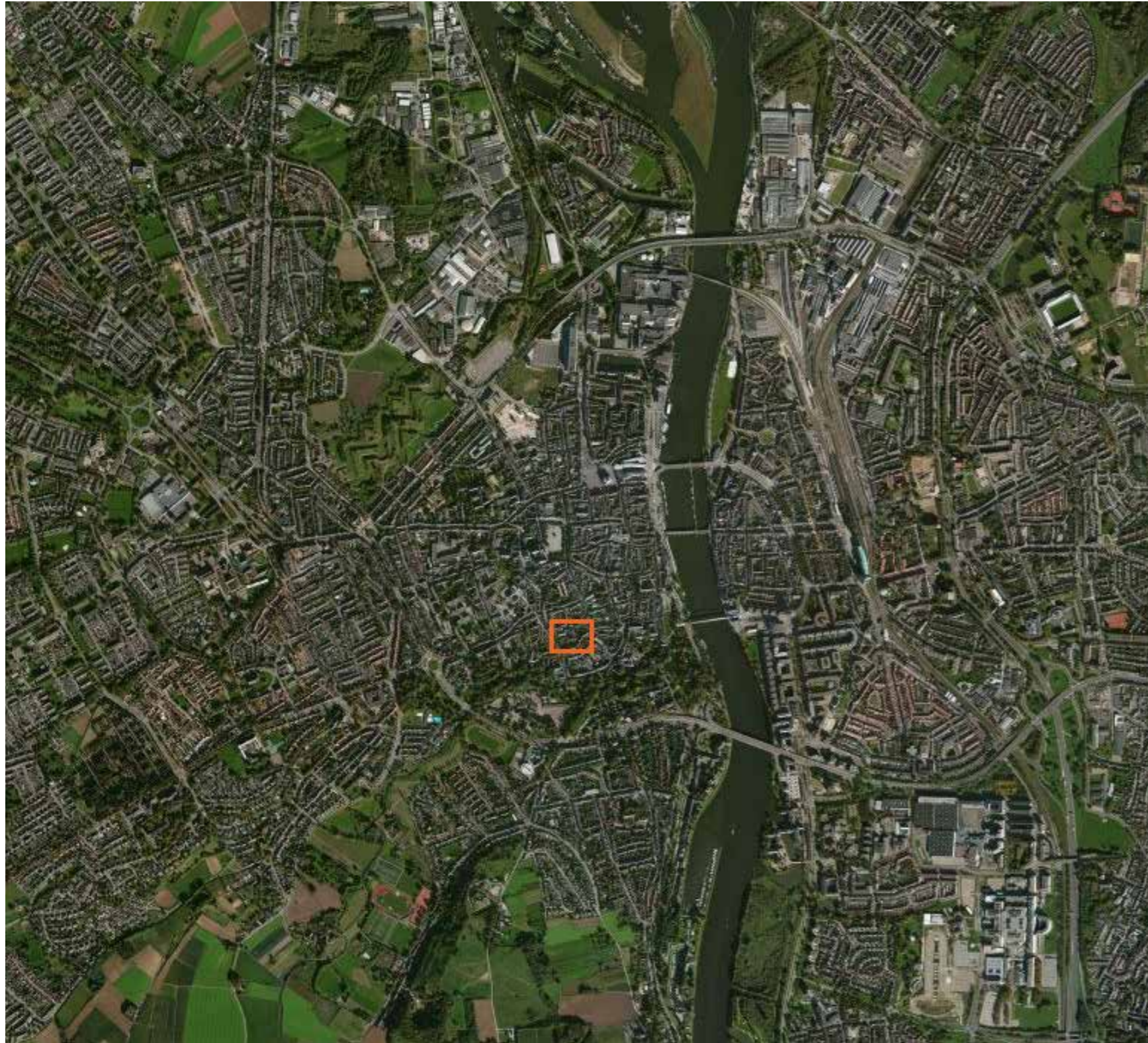
Inhoud

Ligging van het plan	4
Locatie vogelvluchtperspectief	5
Beelden directe omgevings rondom locatie	6
Beelden van de huidige locatie	7
Stedenbouwkundig ontwerp	8
Verkeersontsluiting en parkeergelegenheid	13
Bestaande opstallen	14
Omvang van het plan en wijze van meten	15
Woonsegment	16
Historisch erfgoed	17
Beoogde architectuur	18

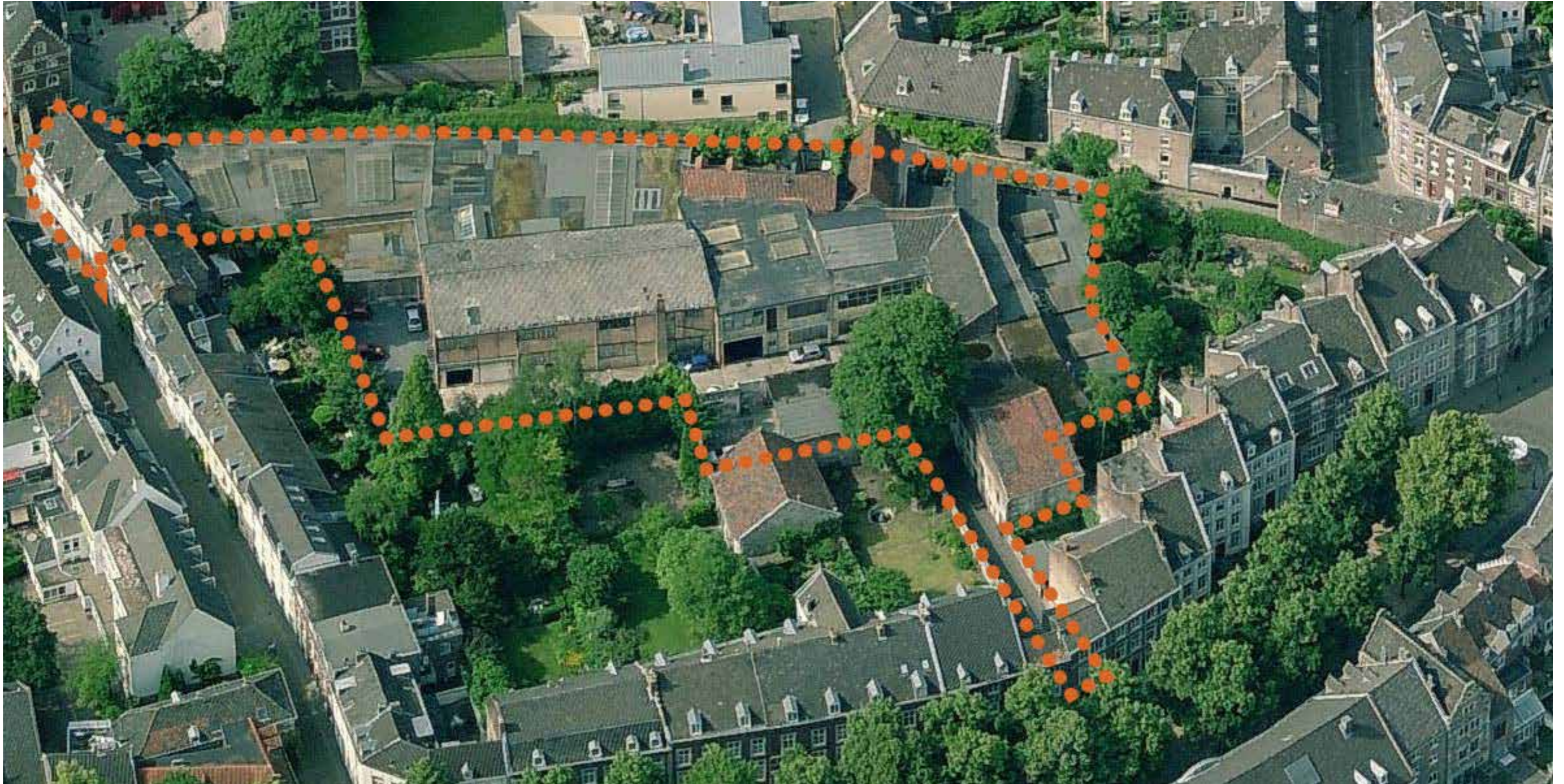
Architectuur en stedenbouw



Ligging van het plan



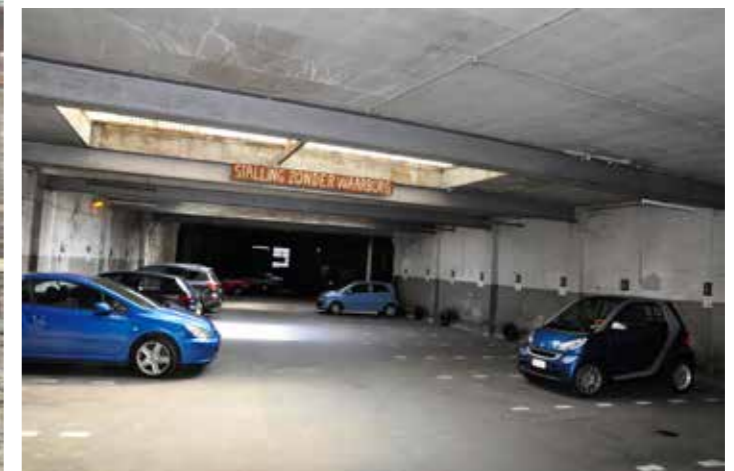
Locatie vogelvluchtperspectief



Beelden directe omgeving rondom locatie



Beelden van de huidige locatie



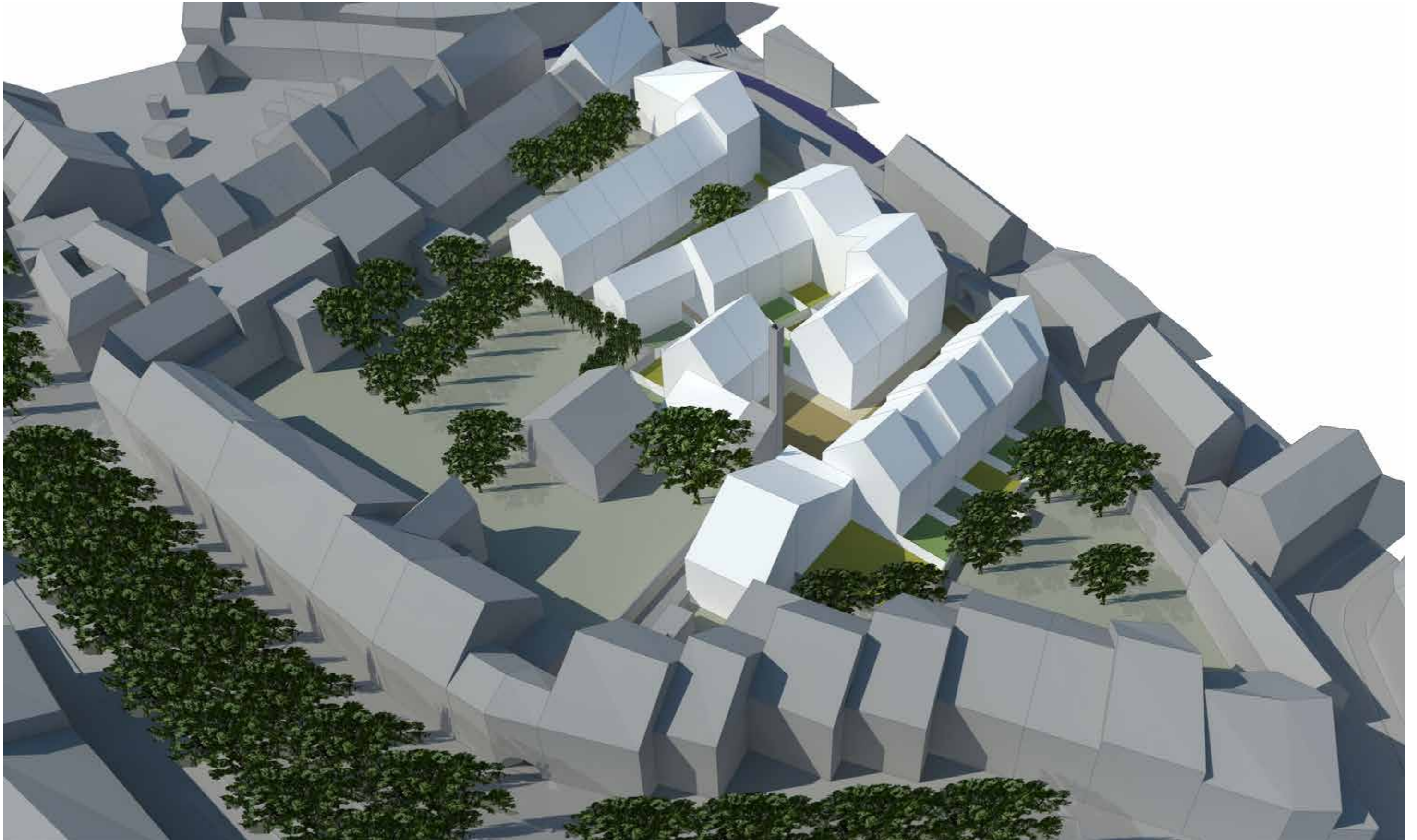
Stedenbouwkundig ontwerp | Hoofdstructuur van de planinrichting



Stedenbouwkundig ontwerp | 3D-impressie Noord-West



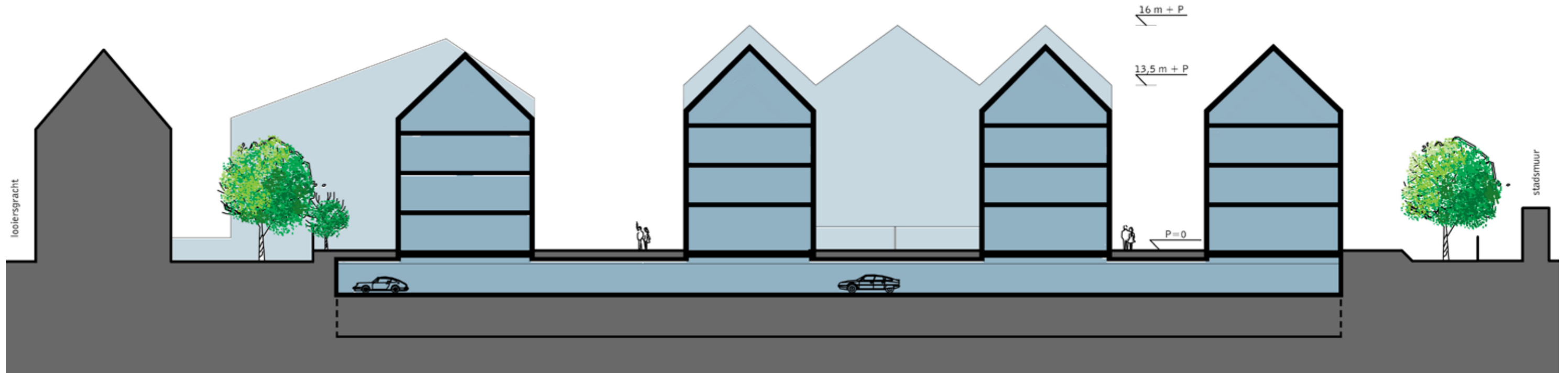
Stedenbouwkundig ontwerp | 3D-impresie Zuid-Oost



Stedenbouwkundig ontwerp | 3D-impresie nieuw hofje bij schoorsteen



Stedenbouwkundig ontwerp | Doorsnedestudie



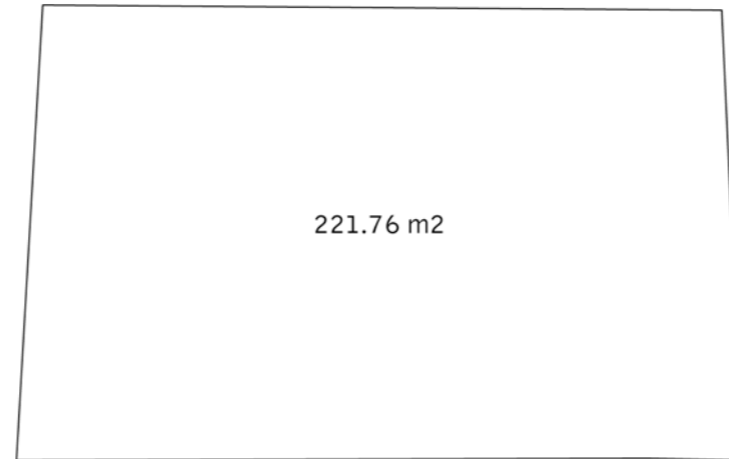
DOORSNEDE

Verkeersontsluiting en parkeergelegenheid



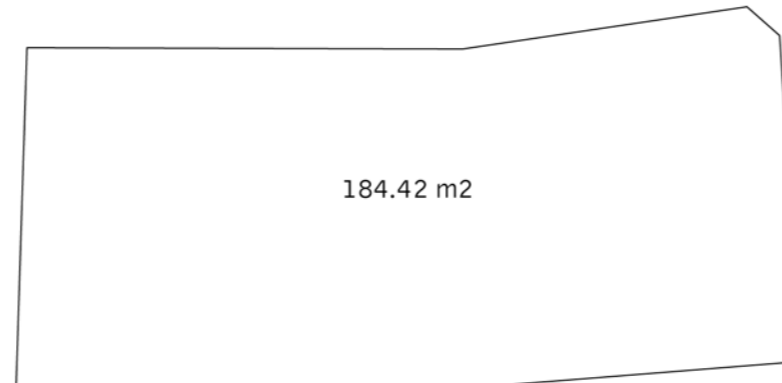
Ontsluiting van de parkeerkelder zal in één richting plaatsvinden. Ingang aan de Grote Looiersstraat, en uitgang aan de Looiersgracht, zoals aangegeven met rode pijlen
De parkeergarage biedt plaats aan 150 - 180 p.p. waarvan 60 p.p. voor de nieuwe woningen, en de rest voor de buurt. Parkeergelegenheid wordt niet openbaar.

Bestaande opstallen



bestaand pand Looiersgracht

begane grond	: 150 m ² BV0
verdieping	: 221 m ² BV0
verdieping onder schuine kap	: 221 m ² BV0
totaal	: 592 m² BV0



bestaand pand voormalig magazijn

begane grond	: 184 m ² BV0
verdieping	: 184 m ² BV0
verdiepingen onder schuine kap	: 184 m ² BV0* 1/2
totaal	: 644 m² BV0



bestaand pand Grote Looiersstraat

begane grond	: 00 m ² BV0
verdieping 1	: 33 m ² BV0
verdieping 2	: 33 m ² BV0
verdieping onder schuine kap	: 33 m ² BV0
totaal	: 99 m² BV0

<u>bestaande schoorsteen</u>	
bebouwd oppervlak	: 25 m ² BV0

Omvang van het plan

Bestemmingsplan:				Aantal woningen:
Netto woonoppervlakte maximaal	3500 m ²			35
Maximale afwijking 10%	350 m ²			3,5
	3850 m²			38,5
Bruto woonoppervlakte	factor 1,2	aanname		
Bestemmingsplan:				
Bruto woonoppervlakte maximaal	3500	1,2	4200 m ²	
Maximale afwijking 10%	350	1,2	420 m ²	
Totaal bruto woonoppervlakte nieuw			4620 m²	38
Bestaand pand Looiersgracht	592 m ²			4
Bestaand pand voormalig magazijn	644 m ²			5
Bestaand pand grote Looiersstraat	99 m ²			
Totaal bruto woonoppervlakte bestaand			1335 m²	9
Totaal bruto woonoppervlak			5955 m²	47

De bestaande elementen 'armenhuisje' en 'ketelhuisje' staan buiten deze opsomming

Wijze van meten

Plangebied	Bruto woonoppervlak	Netto woonoppervlak	Alle onderdelen
Plangebied	Bruto woonoppervlak	Netto woonoppervlak	Verticaal verkeersoppervlak t.b.v. parkeren
			Horizontaal verkeersoppervlak t.b.v. parkeren
			Glaslijncorrectie
			Buitenruimten & tuinen
			Parkeerruimte, rijwielstallingen en (buiten)bergingen
			Ruimten voor gebouwinstallaties t.b.v. parkeervoorzieningen
			Verticaal verkeersoppervlak toegankelijkheid woningen
			Horizontaal verkeersoppervlak toegankelijkheid woningen
			Ruimten voor gebouwinstallaties t.b.v. woonfuncties
			Indelingsverlies
			WO
			Sanitaire ruimten
			Separatiewanden
			Verticaal verkeersoppervlak binnen een wooneenheid
			Horizontaal verkeersoppervlak binnen een wooneenheid
			Ruimten lager dan 1,5m
Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties			
Niet-toegankelijke leidingschachten			
Statische bouwdelen			

Woonsegment

Differentiatie in het topegment		
	Appartement	Grondgebonden (stedelijk of stadsranden)
Koop	<ul style="list-style-type: none"> • V.o.n. gemiddeld > € 400.000 per wooneenheid met een minimum van € 320.000 per wooneenheid • Gemiddeld woonoppervlak van de woningen in het plan bedraagt minimaal 130m² per wooneenheid, met een minimum van 104m² per wooneenheid • Gemiddelde vierkante meterprijs komt hiermee uit op > 3.000/m² 	<ul style="list-style-type: none"> • V.o.n. > € 500.000 per wooneenheid per wooneenheid met een minimum van € 400.000 per wooneenheid • Gemiddeld woonoppervlak van de woningen in het plan bedraagt minimaal 165m² per wooneenheid, met een minimum van 132m² per wooneenheid • Gemiddelde vierkante meterprijs komt hiermee uit op > 3.000/m²
Huur	<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddeld > € 1.300/mnd per wooneenheid, met een minimum van € 1.040/mnd • Gemiddeld woonoppervlak van de woningen in het plan bedraagt minimaal 120m² per wooneenheid, met een minimum van 100m² per wooneenheid. • Gemiddelde vierkante meterprijs komt hiermee uit op > € 11/m² 	<ul style="list-style-type: none"> • > 2.000/mnd per wooneenheid, met een minimum van € 1.600/mnd • Gemiddeld woonoppervlak van de woningen in het plan bedraagt minimaal 170 m² per wooneenheid, met een minimum van 136m² per wooneenheid. • Gemiddelde vierkante meterprijs komt hiermee uit op > € 12/m²

Planspecifieke uitzonderingen

Armenhuisje in de oude stadsmuur én het ketelhuisje bij de schoorsteen(studio) vallen buiten deze kaders (zie onderstaande afbeeldingen)



Ketelhuisje en schoorsteen



Armenhuisje in de oude stadsmuur

Cultuurhistorisch erfgoed



1. Schoorsteen en ketelhuisje wordt behouden



2. Voormalig magazijn wordt gesloopt



3. Monumentale stadsmuur wordt behouden en weer toegankelijk



4. Looiersgracht 1abc wordt gesloopt

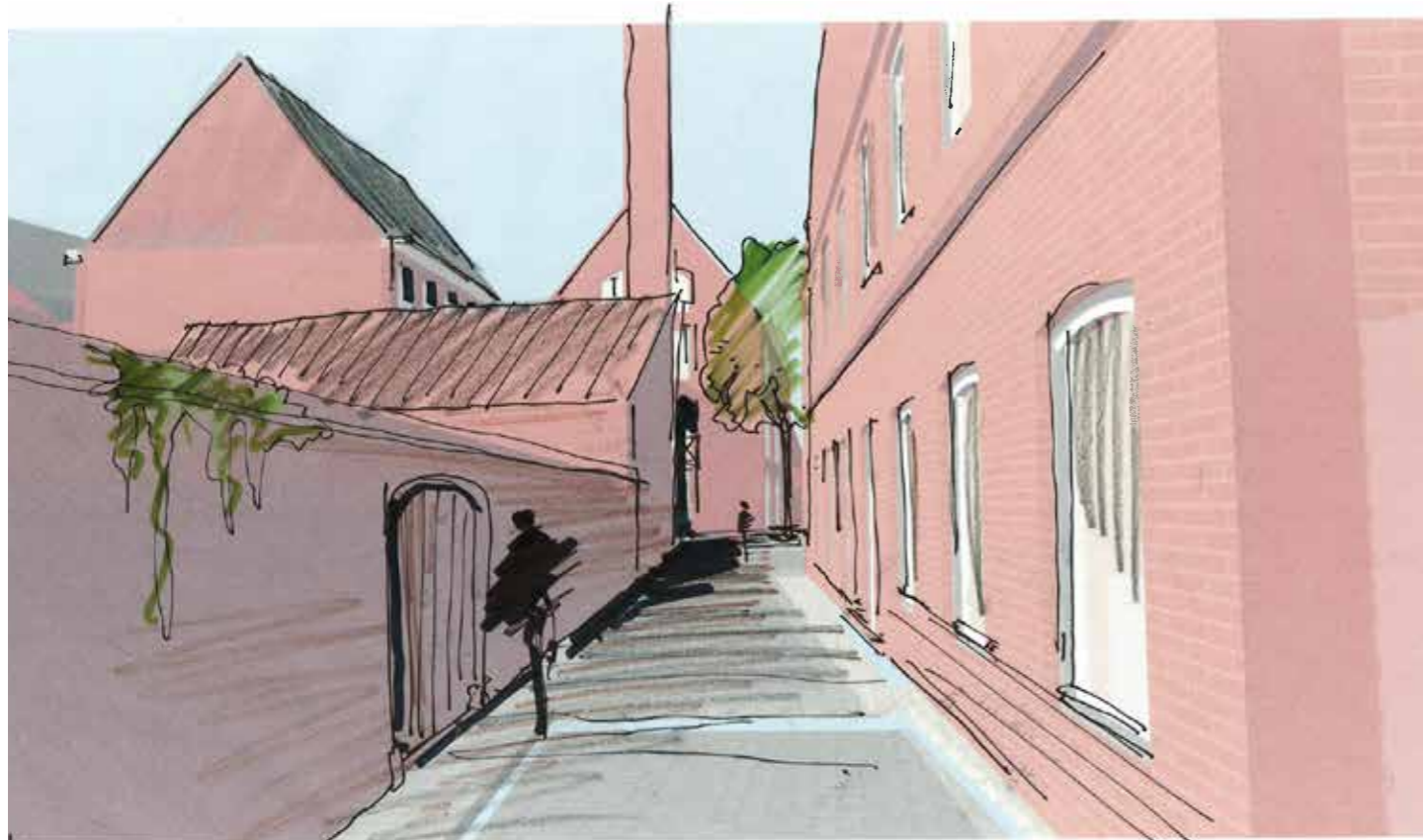


5. Armenhuisje wordt behouden



6. Grote Looiersstraat 22 wordt behouden

Beoogde architectuur | eerste aanzet



Entree vanaf de Grote Looiersstraat



Nieuw hofje bij de schoorsteen



Nieuwe steeg langs de monumentale stadsmuur



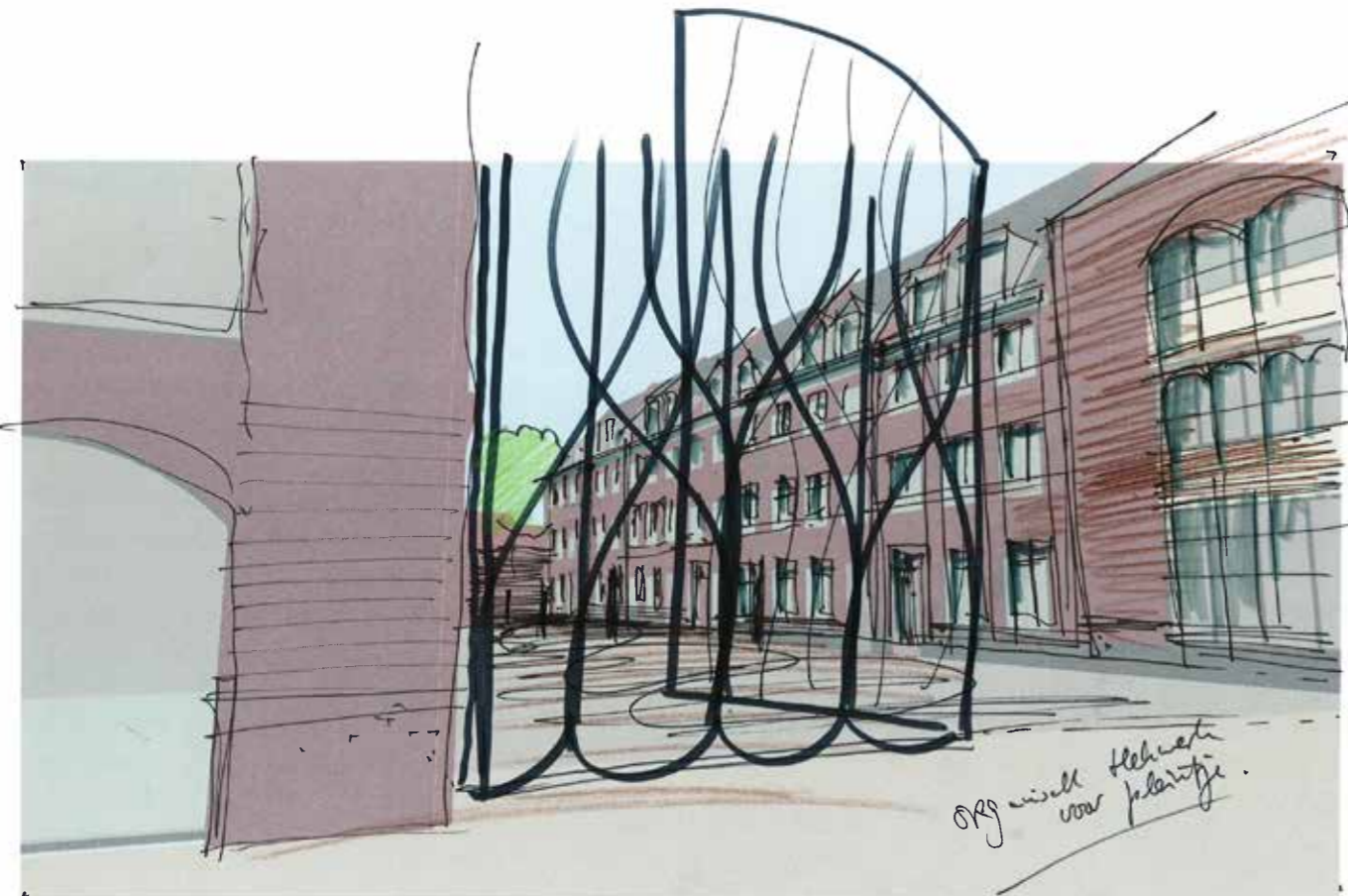
Beleving vanaf het ketelhuisje en schoorsteen



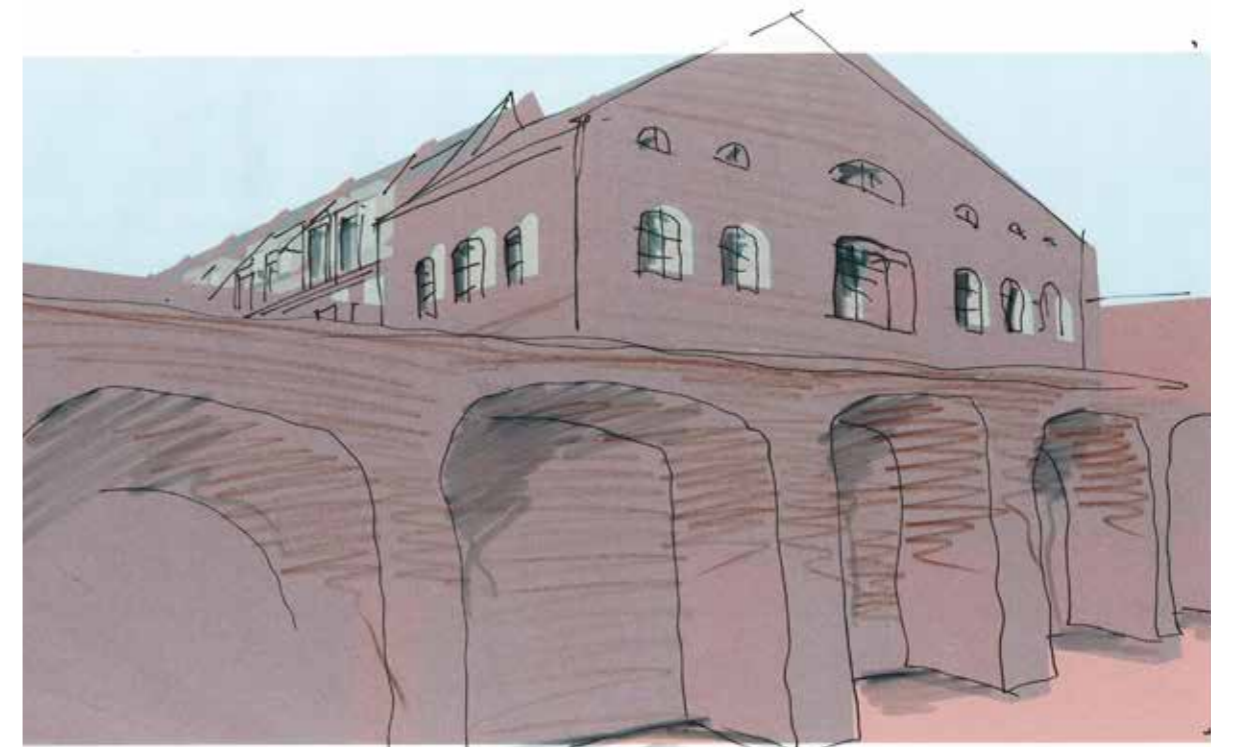
Zicht vanaf entree stadsmuur



Overzichtsbeeld grensgebied nieuwe bebouwing en stadsmuur



Nieuw hoogwaardig hofje met aansluiting aan de bestaande omliggende tuinen



Beeld van bebouwing vanaf andere zijde stadsmuur

FOCUS INTERNATIONAL REAL ESTATE B.V.

Parklaan 48 | 5613 BG Eindhoven | T 040 - 233 39 20 | E international@focus-vastgoed.nl | www.focus-on-quality.com

