

## Architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden Polfermolen

### Openbare ruimte

De **openbare ruimte** zoals deze in het Polfermolenterrein aanwezig is bestaat grotendeels uit **semi-publieke** ruimte die ingericht dient te worden als **park**. Hierbij wordt een juiste balans verwacht tussen verharde en onverharde bestrating waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige bewoners van het gebied. Er dient een openbaar toegankelijke voetgangersverbinding tussen Plenkertstraat en de Geul gerealiseerd te worden. Het interieur van dit park bestaat uit verschillende stedelijke meubels. Deze stedelijke meubels sluiten aan bij de overige inrichting van de openbare ruimte, waarbij men met een enkele afwijking het eigen karakter van het gebied kan waarborgen. Onderdeel van het park is een opwaardering van het zicht op de Polfermolen/Geulhal. Hierbij zal het park een verticale aansluiting vinden om zo het zicht op de monotone wand te doorbreken.

Over het algemeen kan men stellen dat de openbare ruimte een **groen** gebied betreft waar de **natuur** de hoofdrol speelt onder de regie van een parklandschap. Met andere woorden: gestructureerd overdadig groen met oog voor **ecologie** en **veiligheid**.

De **uniformiteit** in het plangebied is van groot belang en zal door de supervisie worden gewaarborgd. Daarnaast is er voor elk volume een **gerenommeerde** architect gekozen. Binnen de vastgestelde **envelop** of bouwvlak ontstaat een aantal volumes dat een eigen karakter bezit binnen de vastgestelde randvoorwaarden. **Sustainability** is hierbij één van de belangrijkste uitgangspunten. De uiteindelijke uitvoering dient **niet** gefaseerd te worden.

### Randvoorwaarden:

- **Uniformiteit** van de (semi) openbare ruimten.
- Aansluiting bij inrichting "**centrumplan**".
- Gebruik van **basalt** en **asfalt** voor bestrating voor de openbare ruimte.
- Separate **landschapsarchitect** t.b.v. de openbare ruimte / park landschap.
- **Gerenommeerde architect** voor elk bouwvolume.
- Coördinatie door **supervisor**.
- **Natuur** speelt de hoofdrol.
- **Integreren** van typische **streekgebonden** flora en fauna in het landschap.
- **Park** landschap.
- Sparen van waardevolle **bomen** in overleg met gemeente.
- Aansluiting Geulhal middels **verticale tuin**.
- Afwerking volumes in één **hoofdmateriaal** (bv **mergel**).
- **Parkeren** binnen het bouwvolume/parkeergarage.
- Parkeren onder maaiveld of direct onder de verhoogde beganegrond/entree.
- Maximaal 2 lagen parkeren.
- Streven moet zijn om het woongedeelte op de begane grond minimaal 0.80 m. en maximaal 1.50 m boven het straatniveau te realiseren.
- Gebouwde **tuinafscheidingsen** zijn onderdeel van **toetsing** en **uniform** in het plangebied.
- **Sustainability.( duurzaamheid)**

- **Welstandtoetsing** vindt plaats op basis van het geheel aan **bouvvolumes**.
- Separate welstandtoetsing van de openbare ruimte.

## Typologieën

### **Martha Flora Huis** (planonderdeel A),

“De Martha Flora Huizen zijn de eerste gespecialiseerde verpleeghuizen in Nederland voor mensen met een dementie. In een Martha Flora Huis wonen 30 tot 40 mensen. Onze huizen doen zowel recht aan het individu, als aan de behoefte van nabijheid van andere mensen, geborgenheid en structuur.

In de Martha Flora Huizen zijn wonen en zorg gescheiden. De bewoners van onze huizen betalen huur voor hun zorgappartement en gemeenschappelijke ruimte. Voor het zorggedeelte wordt gebruik gemaakt van het persoonsgebonden budget (PGB) en wordt een eigen bijdrage betaald.”

(bron: website [www.marthaflorahuizen.nl](http://www.marthaflorahuizen.nl))

De opzet van het Martha Flora huis laat zich lezen als een stad. De verschillende units binnen het gebouw zijn leesbaar als **woonvolumes** in een **stedelijke ruimte** waarbij pleinen en ontmoetingsplekken kleur geven aan de openbare ruimte (verkeersruimte). Het exterieur bestaat uit duidelijk gedefinieerde volumes die éénduidig gedetailleerd en gematerialiseerd zijn. Eventuele buitenruimten worden gecreëerd middels loggia's, verschuiven van volumes en insnijdingen. De **kwaliteit** van deze bebouwing is een belangrijk maar tevens moeilijk te omschrijven begrip. Het komt tot uitdrukking in de **hoge verdiepingen**, verhoogde entree niveaus en het gebruik van hoogwaardige materialen en detaillering. Extra aandacht is hier gevraagd voor de doelgroep. Deze aandacht gaat verder dan het gebouw zelf en zal ook extra eisen stellen aan de buitenruimte en de overgang tussen openbaar en privé. Alle installaties dienen binnen het volume opgelost te worden en mogen nimmer zichtbaar aanwezig zijn. Natuurlijk zal ook **Sustainability** een belangrijk onderdeel van de toetsing zijn.

### **Randvoorwaarden:**

- Maximaal 3 bouwlagen.
- **Vrije hoogte** begane grond: 3 m.
- **Vrije hoogte** overige verdiepingen: 2,8 m.
- **Verhoogd** entree niveau / begane grond: minimaal 0,8 m en maximaal 1,5 m +mv.
- Overgangen in hoogte en entrees voorzien van hellingbanen.
- Oppervlak bouwvlak/**envelop**: 63 x 51 m<sup>2</sup>.
- Afstand tot andere bebouwing minimaal 9 m.
- Bruto oppervlak maximaal 4000 m<sup>2</sup> ongeveer evenredig te verdelen over 3 lagen.
- Afwerking volumes in één **hoofdmateriaal** (bv **mergel**)
- Eventuele secundaire afwerkingen alleen voor ondergeschikte onderdelen zoals gevel openingen (glas, stalen/houten/aluminium kozijnen e.d.)
- **Parkeren** binnen het bouwvolume/parkeergarage.
- Parkeren onder maaiveld of direct onder de verhoogde beganegrond/entree.
- **Tuin afscheidingen** zijn onderdeel van **toetsing** en **uniform** in het plangebied.
- Alle **installaties** binnen het volume plaatsen, niet zichtbaar vanaf de openbaar ruimte en/of gebruiksruimten (waaronder ook patio's en privé tuinen vallen).
- **Sustainability**.

## Woon volumes (planonderdeel B),

Overeenkomstig het Martha Flora huis gelden voor de woonvolumes vergelijkbare **eisen**.

Het exterieur bestaat uit duidelijk gedefinieerde volumes die éénduidig gedetailleerd en gematerialiseerd zijn. De volumes zijn onderdeel van een ensemble en dienen door de supervisor en de welstand ook in die zin beoordeeld te worden. Hierbij zal tevens het eigen karakter en kwaliteit van de individuele volumes van belang zijn. Eventuele buitenruimten worden gecreëerd middels loggia's, verschuiven van volumes en insnijdingen. Het gebruik van balkons dient vermeden te worden. De **kwaliteit** van deze bebouwing is een belangrijk maar tevens moeilijk te omschrijven begrip. Het komt tot uitdrukking in de **hoge verdiepingen**, verhoogde entree niveaus en het gebruik van hoogwaardige materialen en detaillering. Verder dienen alle **installaties** binnen het volume opgelost te worden en mogen deze nimmer zichtbaar aanwezig zijn. Natuurlijk zal ook **Sustainability** een belangrijk onderdeel van de toetsing zijn.

### Randvoorwaarden:

- 5 bouwvolumes.
- Minimaal 3 gerenommeerde **architecten**.
- Maximaal 3 woonlagen per volume.
- Maximaal 3 appartementen per laag.
- Kelder laag t.b.v. bergingen.
- Geen galerij ontsluiting maar altijd zogenaamde "**portiek**" ontsluiting toepassen.
- **Vrije hoogte** bouwlaag minimaal: 2,8 m.
- **Verhoogd** entree niveau / begane grond: minimaal 0,8 m en maximaal 1,5 m +mv.
- Oppervlak bouwvlak/**envelop**: volgens tekening.
- Afstand tot andere bebouwing minimaal 6 m.
- Afstand tot andere volumes planonderdeel B minimaal 12 m.
- Bruto woon oppervlak 1250 m<sup>2</sup> ongeveer evenredig te verdelen over 3 lagen.
- Afwerking volumes in één **hoofdmateriaal** per volume. (bv **mergel**)
- Eventuele secundaire afwerkingen alleen voor ondergeschikte onderdelen zoals gevel openingen en balustrades. (glas, stalen/houten/aluminium kozijnen e.d.)
- **Parkeren** binnen het bouwvolume/parkeergarage.
- Parkeren onder maaiveld of direct onder de verhoogde begane grond/entree.
- **Tuin afscheidingen** zijn onderdeel van **toetsing** en **uniform** in het plangebied.
- Alle **installaties** binnen het volume plaatsen, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en/of gebruiksruimten (waaronder ook patio's en privé tuinen vallen).
- **Sustainability**.
- Gefaseerde uitvoering is onder bepaalde voorwaarden bespreekbaar ( b.v.marktsituatie ). Er worden dan wel eisen gesteld aan de terreininrichting in de tussenliggende periode. Een en ander voor rekening en risico van de ondernemer/initiatiefnemer. Wel dient het totale plan in architectonische zin als een plan te worden ontwikkeld.
- De architectonische/stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een vertaling van kwaliteit. Als een licht afwijkend plan, met minimaal de zelfde kwaliteit wordt ingediend ,is dit bespreekbaar. Het college beslist hierover.