



Te Huur

37 zelfstandige zorgstudio's



Schaesbergerweg 84
6415 AJ Heerlen



Schaesbergerweg 84 – Herontwikkelingsobject maatschappelijk wonen

Aan de Schaesbergerweg 84 te Heerlen wordt dit karakteristieke en multifunctionele complex herontwikkeld van maatschappelijk kantoor naar maatschappelijk wonen. Het object biedt een unieke combinatie van historische architectuur, moderne technische voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid, waardoor het uitermate geschikt is voor begeleid wonen, zorgexploitatie of maatschappelijke huisvesting.

Het complex omvat circa 1.706 m² VVO, verdeeld over een souterrain, begane grond, eerste en tweede verdieping. In totaal zullen 37 zelfstandige studio's worden gerealiseerd, variërend van circa 20 m² tot 32 m². Iedere studio beschikt over een eigen entree, badkamer met douche, toilet en wastafel, alsmede een kitchenette voorzien van spoelbak, kraan, afzuigkap, 2-pits kookplaat en koelkast.

Daarnaast blijft circa 400 m² beschikbaar voor algemene voorzieningen zoals kantoorruimte, dagbesteding, gezamenlijke keuken en ondersteunende functies.

Het object is gelegen op een ruim perceel van circa 2.000 m² en beschikt over maar liefst 50 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het terrein is volledig afgesloten middels hekwerk, hetgeen bijdraagt aan veiligheid en privacy voor bewoners en gebruikers.

Het gebouw werd oorspronkelijk gerealiseerd in 1948 naar ontwerp van de gerenommeerde architect Frits Peutz. In 2019 heeft een omvangrijke renovatie plaatsgevonden waarbij onder andere het dak is vernieuwd, de buitengevels zijn geïsoleerd, deels nieuwe kozijnen zijn geplaatst en een modern luchtbehandelingssysteem is aangebracht. Het pand verkeert hierdoor in een goede onderhoudsstaat en beschikt over Energielabel A.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Heerlen

Sectie: M

Nummer: 2181

Contactgegevens Goedvasthuis

Contactpersoon Evelien te Boekhorst

M + 31 (0) 6 28 29 89 52

T + 31 (0) 72 566 9642

E info@goedvasthuis.nl

Bestemming

Het object heeft momenteel de hoofdbestemming "Maatschappelijk" met functieaanduiding kantoor. De vergunningsaanvraag voor omzetting naar de functieaanduiding "Begeleid Wonen" is reeds ingediend bij de gemeente Heerlen.

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 1.706 m² VVO en is als volgt verdeeld:

- Souterrain: circa 426 m² VVO
- Begane grond: circa 426 m² VVO
- Eerste verdieping: circa 426 m² VVO
- Tweede verdieping: circa 426 m² VVO

Locatie

De locatie aan de Schaesbergerweg 84 is gelegen aan de rand van de woonwijk Meezenbroek-Schaesbergerveld. Deze wijk kenmerkt zich als een stedelijk woongebied met een gemengd karakter, waarin wonen wordt gecombineerd met diverse maatschappelijke, commerciële en openbare voorzieningen. De omgeving bestaat voornamelijk uit bestaande woonbebouwing, maatschappelijke functies, kleinschalige bedrijvigheid en ondersteunende voorzieningen, waardoor sprake is van een levendige en sociaal georiënteerde wijkstructuur.

Meezenbroek-Schaesbergerveld beschikt over diverse voorzieningen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. In de directe omgeving bevinden zich onder meer supermarkten, buurtwinkels, huisartsenvoorzieningen, scholen, sportvoorzieningen en maatschappelijke instellingen. Daarnaast is de wijk goed bereikbaar met zowel openbaar vervoer als via de omliggende ontsluitingswegen. Ook zijn er voldoende voorzieningen aanwezig voor langzaam verkeer, waaronder trottoirs, fietspaden en openbare groenvoorzieningen.

De ligging van het pand maakt de locatie bijzonder geschikt voor een maatschappelijke woonfunctie zoals begeleid wonen. Door de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid kunnen toekomstige bewoners zelfstandig deelnemen aan het dagelijks maatschappelijk leven en gebruikmaken van de aanwezige faciliteiten. Tevens zorgt de ligging aan de rand van de wijk ervoor dat de functie op een natuurlijke wijze kan worden ingepast zonder dat sprake is van een onevenredige belasting van de directe woonomgeving.

Verder betreft het een bestaand kantoorpand binnen een reeds bebouwde omgeving, waardoor geen sprake is van uitbreiding in het buitengebied of aantasting van open ruimte. Het hergebruik van het bestaande pand ten behoeve van een maatschappelijke opvang- en woonfunctie draagt daarmee tevens bij aan duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand.

Bereikbaarheid

De locatie kent een uitstekende bereikbaarheid. Het stadscentrum van Heerlen, met een breed aanbod aan voorzieningen, bevindt zich op loopafstand. Tevens zijn het centraal NS- en busstation nabij gelegen en bevinden bushaltes zich in de directe omgeving van het object.

Via de nabijgelegen Ringweg Parkstad, bereikbaar binnen één minuut, bestaan directe verbindingen richting Eindhoven, Maastricht, Antwerpen en Aken via de A76 en A79.

Opleveringsniveau

Het object wordt onder andere opgeleverd met:

- Representatieve entree voorzien van automatische schuifdeuren;
- Brandmeldinstallatie;
- Personenlift;
- Uitstekende toegankelijkheid voor minder validen;
- Sanitaire voorzieningen op iedere verdieping;
- Laadpaalfaciliteiten;
- Goede geluidwerende voorzieningen;
- Systeemplafonds met LED-verlichting;
- Centrale verwarming middels radiatoren;
- Mechanische ventilatie met topkoeling;
- Kabelgoten ten behoeve van elektra- en databekabeling.

Parkeren

Er zijn totaal 50 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van het pand. Dit terrein is afgesloten door een slagboom en hekwerk rondom.

Huidige situatie - kantoor



Nieuwe situatie - zorgstudio



Woonkwaliteit

Daglichttoetreding

De voorgenomen studio's binnen het initiatief aan de Schaesbergerweg 84 voldoen aan de uitgangspunten voor daglichttoetreding zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De equivalente daglichtoppervlakte bedraagt minimaal circa 10% van het vloeroppervlak van de betreffende verblijfsruimten, waarmee wordt voldaan aan de gangbare normen voor een gezond en kwalitatief woonverblijf. Daarnaast beschikken alle verblijfsruimten over directe daglichttoetreding via ramen in de gevel.

Alle studio's zijn voorzien van grote raampartijen, waarbij iedere studio beschikt over twee ramen met een afmeting van circa 180 cm breed en 200 cm hoog. Hierdoor ontstaat een ruime mate van natuurlijke lichtinval in de verblijfsruimten.

De aanwezige daglichtvoorzieningen dragen bij aan:

- een gezond woon- en leefklimaat;
- voldoende natuurlijke lichtinval;
- een open en prettig verblijfskarakter;
- het voorkomen van donkere of afgesloten ruimtes.

Ventilatie

Binnen het voorgenomen initiatief aan de Schaesbergerweg 84 wordt voorzien in voldoende natuurlijke en mechanische ventilatie conform de uitgangspunten van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De verblijfsruimten beschikken over mogelijkheden voor natuurlijke ventilatie via te openen ramen en ventilatievoorzieningen in de gevel. Daarnaast worden sanitaire ruimten en eventuele kookvoorzieningen voorzien van adequate mechanische afvoerinstallaties ten behoeve van luchtverversing en vochtafvoer.

Binnen het gebouw wordt voorzien in:

- toevoer van verse lucht via ramen, roosters en ventilatievoorzieningen;
- mechanische afvoer in sanitaire ruimten en keukens;
- voldoende luchtverversing per verblijfsruimte en per persoon.

De ventilatievoorzieningen voldoen aan de gangbare normen zoals opgenomen in het Bbl, waarbij onder meer wordt uitgegaan van:

- circa 0,9 liter luchtverversing per seconde per m² verblijfsgebied;
- dan wel circa 21 dm³/s per verblijfsruimte, afhankelijk van de functie-indeling van de betreffende ruimte.

Sanitaire voorzieningen

Binnen het voorgenomen initiatief aan de Schaesbergerweg 84 wordt voorzien in voldoende sanitaire voorzieningen passend bij de omvang en aard van de zorgfunctie.

Iedere zelfstandige studio beschikt over een eigen sanitaire voorziening bestaande uit:

- een toilet;
- een douche;
- een wastafel.

Hierdoor beschikken bewoners over voldoende privacy, zelfstandigheid en comfort binnen hun eigen woonruimte.

Daarnaast zijn op iedere verdieping twee aanvullende toiletten aanwezig voor algemeen gebruik door personeel, bezoekers en bewoners. In totaal zijn daarmee acht algemene toiletten binnen het gebouw beschikbaar naast de sanitaire voorzieningen in de studio's.

De aanwezige sanitaire voorzieningen dragen bij aan:

- een goed woon- en leefklimaat;
- voldoende hygiënische voorzieningen;
- gebruikscomfort voor bewoners en personeel;
- een passende kwaliteit voor een maatschappelijke woonzorgfunctie.

Gelet op het aantal bewoners, de aanwezigheid van begeleiding en de indeling van het gebouw kan worden geconcludeerd dat sprake is van voldoende sanitaire capaciteit binnen het initiatief.

Privacy

Privacy vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het voorgenomen initiatief voor beschermd wonen aan de Schaesbergerweg 84. Bij de inrichting van het gebouw is nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheid voor bewoners om zelfstandig en in een veilige, rustige omgeving te kunnen verblijven.

Alle studio's beschikken over een eigen afsluitbare entree en zijn voorzien van een individueel slot, waardoor bewoners beschikken over een zelfstandige en private woonruimte. Hiermee wordt voorzien in voldoende persoonlijke privacy en autonomie binnen de woonvoorziening.

De studio's variëren in oppervlakte van circa 20 m² tot circa 35 m² en bieden daarmee voldoende persoonlijke leefruimte voor zelfstandig verblijf. Daarnaast is binnen het pand circa 500 m² beschikbaar voor gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder gezamenlijke woonkamers, keukenfaciliteiten en ruimtes voor dagbesteding en begeleiding. Hierdoor ontstaat een goede balans tussen privéruimte en sociale ontmoeting.

Ook op het gebied van geluidwering wordt voorzien in een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Het pand is in het verleden reeds in gebruik geweest als zorginstelling, waardoor bij de bouwkundige inrichting extra aandacht is besteed aan geluidsisolatie en privacy. Onder meer de scheidingswanden tussen de units zijn extra geluidswerend uitgevoerd conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarbij aanvullend rekening is gehouden met de specifieke eisen die passend zijn bij een zorgfunctie.

Binnen het gebouw is bovendien sprake van een duidelijke scheiding tussen privé- en gemeenschappelijke ruimten. De woonstudio's bevinden zich op de verdiepingen, terwijl het souterrain en de algemene ruimten hoofdzakelijk worden gebruikt voor gezamenlijke voorzieningen, begeleiding en dagbesteding. Hierdoor blijft het woonkarakter van de verdiepingen behouden en ontstaat rust voor de bewoners.

De bewoners beschikken daarbij over:

- een eigen woon- en slaapruiimte;
- eigen sanitaire voorzieningen;
- een eigen kookvoorziening of pantry;
- de mogelijkheid tot zelfstandig verblijf binnen een begeleide woonomgeving.

Buitenruimte

Binnen het voorgenomen initiatief aan de Schaesbergerweg 84 wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor verblijf en recreatie in de buitenlucht.

Bij het pand is een gezamenlijke buitenruimte aanwezig die door bewoners kan worden gebruikt voor ontspanning, ontmoeting en verblijf. Deze buitenruimte draagt bij aan het wooncomfort, de sociale interactie tussen bewoners en een gezonde leefomgeving binnen de woonvoorziening.

Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving openbaar groen en openbare buitenruimte, waardoor bewoners tevens gebruik kunnen maken van wandel- en verblijfsvoorzieningen in de nabijheid van de locatie. De ligging aan de rand van de woonwijk Meezenbroek-Schaesbergerveld zorgt ervoor dat diverse groenvoorzieningen en openbare ruimtes op korte afstand bereikbaar zijn.

De aanwezigheid van zowel een gezamenlijke buitenruimte als openbaar groen in de directe omgeving draagt bij aan:

- een goed woon- en leefklimaat;
- ontspanning en recreatiemogelijkheden voor bewoners;
- sociale interactie;
- het bevorderen van mentale en fysieke gezondheid.

Brandveiligheid en veiligheid

Vluchtwegen

Op iedere verdieping zijn op meerdere, duidelijk zichtbare locaties vluchtplattegronden aangebracht conform de geldende voorschriften. Het pand beschikt daarnaast over een inwendige noodtrap en een centraal gelegen trappenhuis, waardoor bewoners en medewerkers het gebouw bij een calamiteit snel en veilig kunnen verlaten. De vluchtwegen zijn logisch gesitueerd, vrij van obstakels en geschikt voor begeleid wonen.

Compartimentering

De wanden en bouwkundige scheidingen binnen het pand zijn uitgevoerd conform de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarbij is aanvullend rekening gehouden met de eisen die gelden binnen maatschappelijke zorg en begeleid wonen, onder andere ten aanzien van brandwerendheid, rookscheiding en geluidsisolatie ter bescherming van de privacy van cliënten.

Relevant hierbij zijn onder meer:

- Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10 en 2.11 betreffende brand- en rookcompartimentering;
- Bbl hoofdstuk 4 inzake brandveilig gebruik;
- Eisen rondom geluidwering conform Bouwbesluit afdeling 3.4;
- Zorggerelateerde uitgangspunten vanuit veilige woon- en verblijfsfuncties voor kwetsbare doelgroepen.

Door deze compartimentering wordt de verspreiding van brand en rook beperkt en ontstaat extra tijd voor evacuatie en hulpverlening.

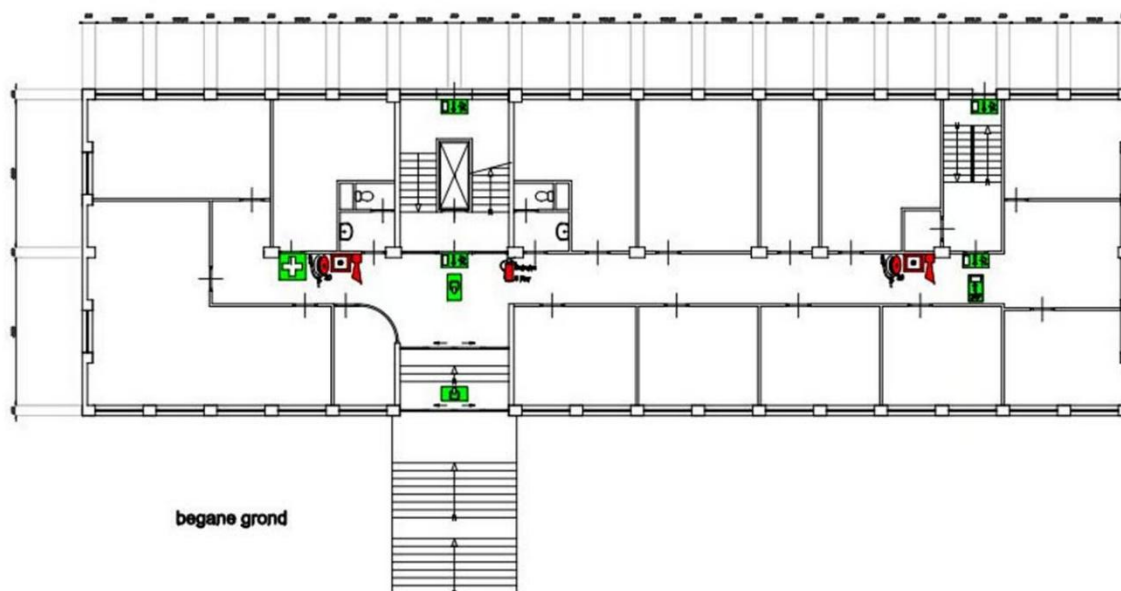
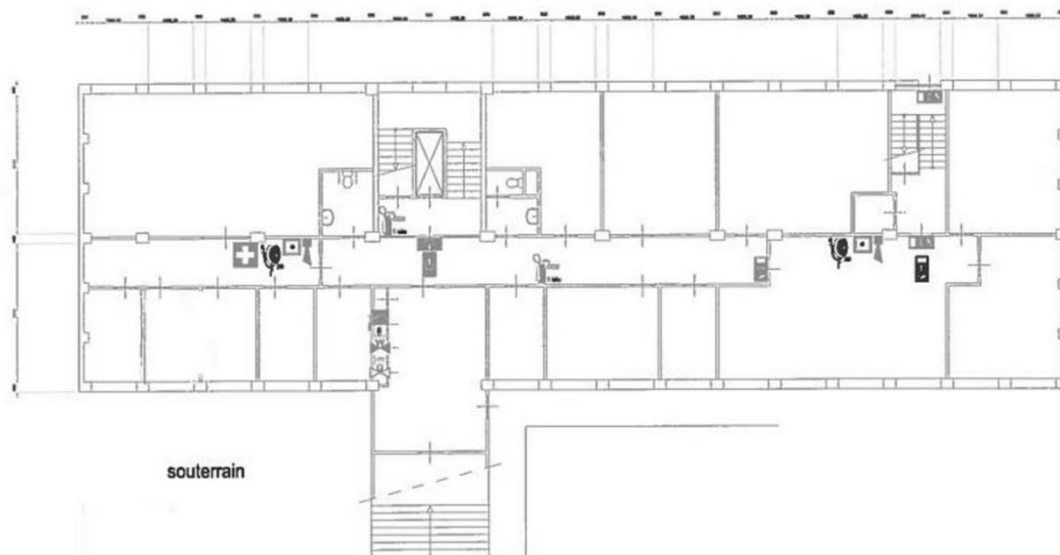
Brandmeldinstallaties

Het pand is voorzien van brandmeldinstallaties conform de geldende regelgeving. Op de installatietekeningen is aangegeven waar de installaties en bijbehorende apparatuur zijn geplaatst. Iedere studio beschikt over een eigen brandmelder, waardoor een beginnende brand snel wordt gesignaleerd. Daarnaast zijn algemene ruimten voorzien van detectieapparatuur overeenkomstig de gestelde eisen.

Naleving Bouwbesluit / Bbl

Bij de realisatie en inrichting van het pand is rekening gehouden met de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiermee wordt voldaan aan de geldende voorschriften op het gebied van brandveiligheid, vluchtveiligheid en veilig gebruik van het gebouw.

Plattegronden brandinstallatie souterrain en begane grond



SYMBOLENOVERZICHT	
	Uitgang
	Vluchtweg
	Handbrandmelder
	Brandlanghaspel
	Sprotschuttblusser
	E.H.B.O. Koffer

Lionarons-GGZ

Schneidersweg 84
8415AJ Hestian

Tekening nr. begane grond
Schaal 1:100

Paraaf: R. Vreede
Datum: 08-11-2009

de vries
brandbeveiliging
& opleidingen B.V.

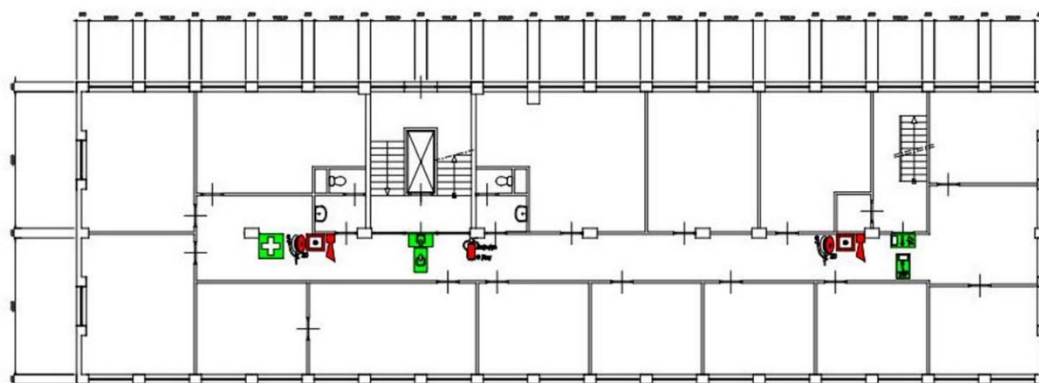
Beveiligings
plannummer 5
8801/D JVB

Postbus
Postbus 33018
8800 AA Jubb

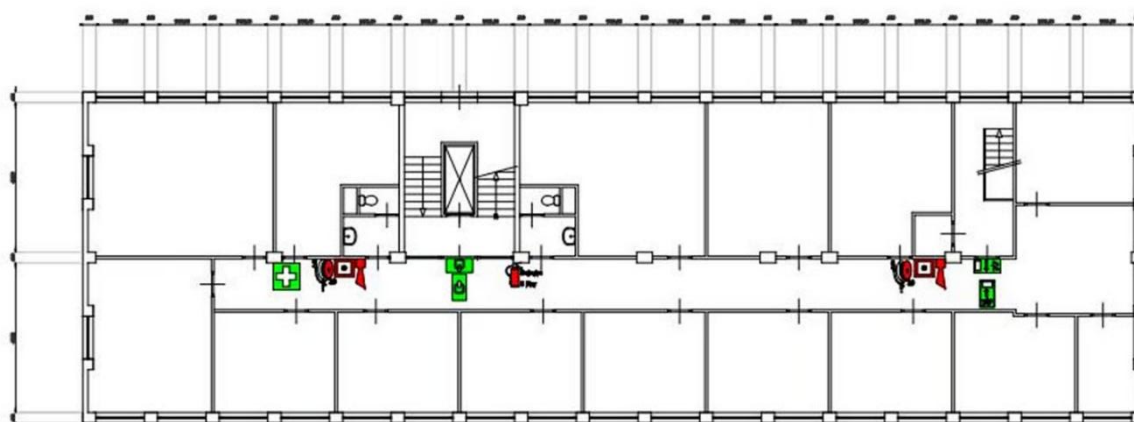
Algemeen
Tel 090 - 88 88 888
Fax 090 - 88 88 888

www.devriesbrandveiliging.nl
info@devriesbrandveiliging.nl

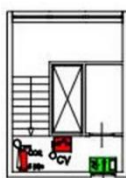
Plattegronden brandinstallatie 1^e, 2^e en 3^e verdieping



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

SYMBOLENOVERZICHT	
	Uitgang
	Vluchtweg
	Handbrandmelder
	Brandlanghepel
	Sproeischuimblusser
	E.H.B.O. Koffer
	Koolzuurneutroblusser
	Schakelaar CV

Lionarons-GGZ
 Scheveningenweg 64
 6415AJ Heerlen
 Telefoon nr. 2e + 3e verdieping
 Schied 1:100
 Personeel: R. Vreede
 Datum: 06-11-2009

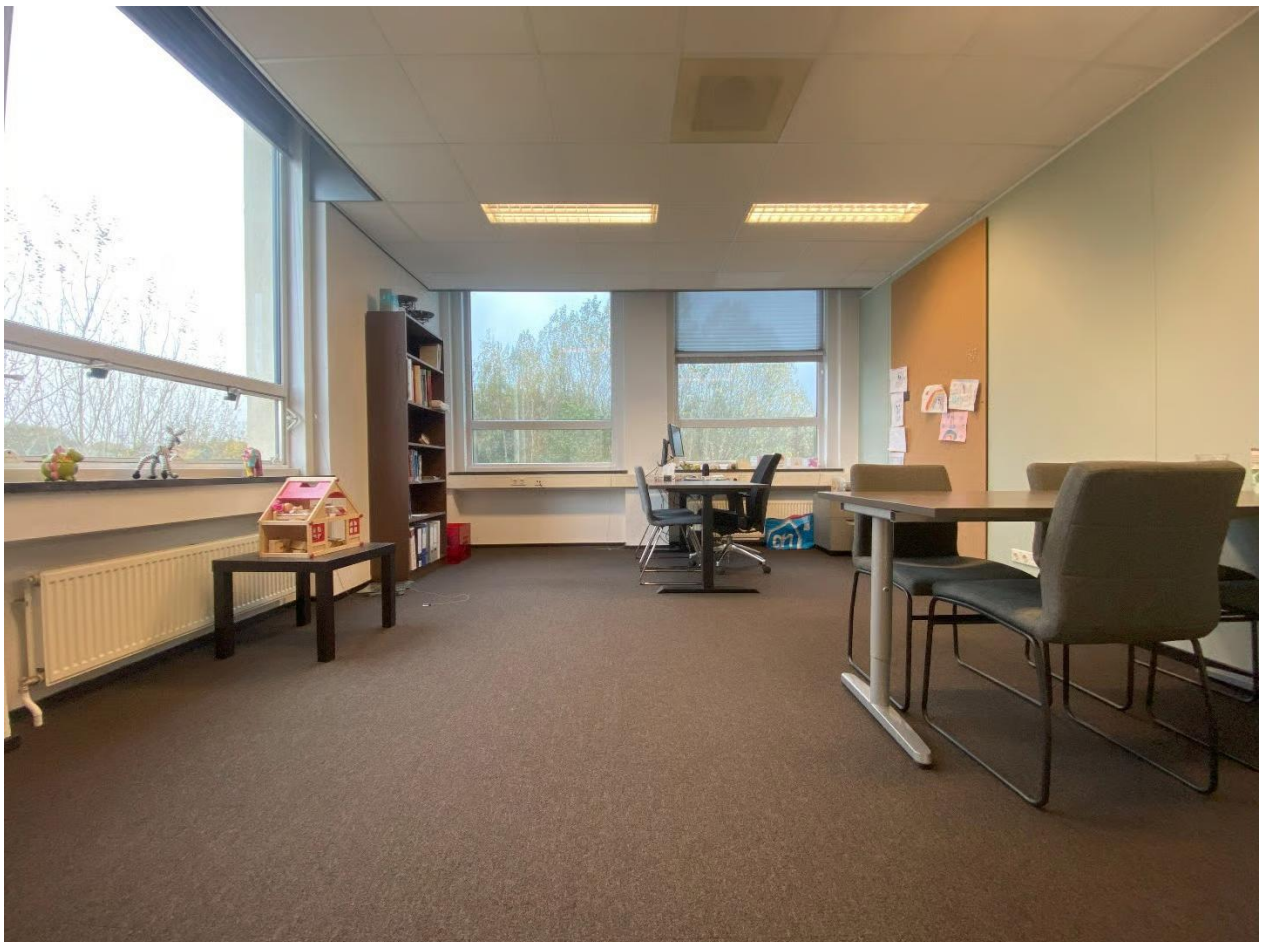
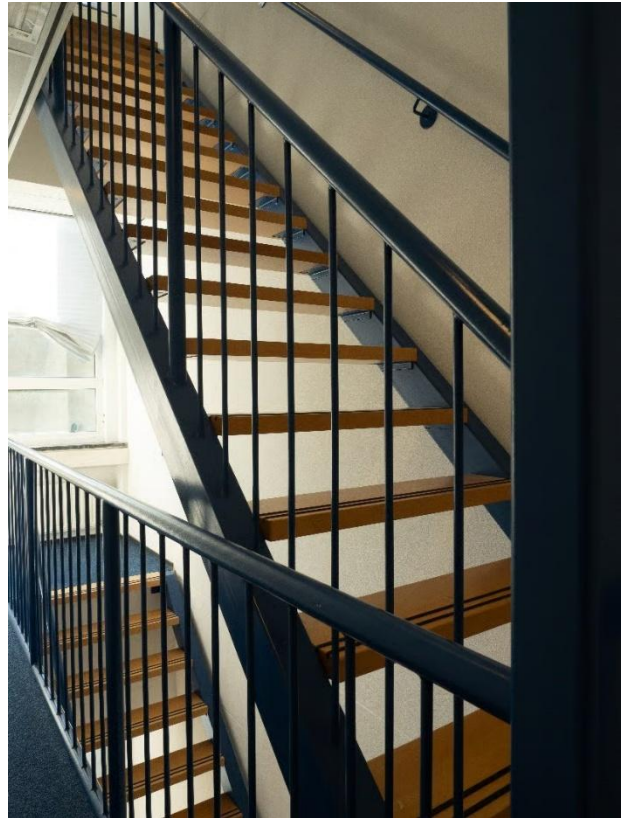
de vries
 brandbeveiliging
 & opleidingen B.V.
 Registraar:
 J. de Vries
 6401 HD Nuth
 Postbus 22218
 6502 JA Nuth
 Algemeen:
 Tel: 090 - 40 88 888
 Fax: 090 - 40 88 888
 www.devriesbrandbeveiliging.nl
 info@devriesbrandbeveiliging.nl

Afbeeldingen buitenzijde locatie

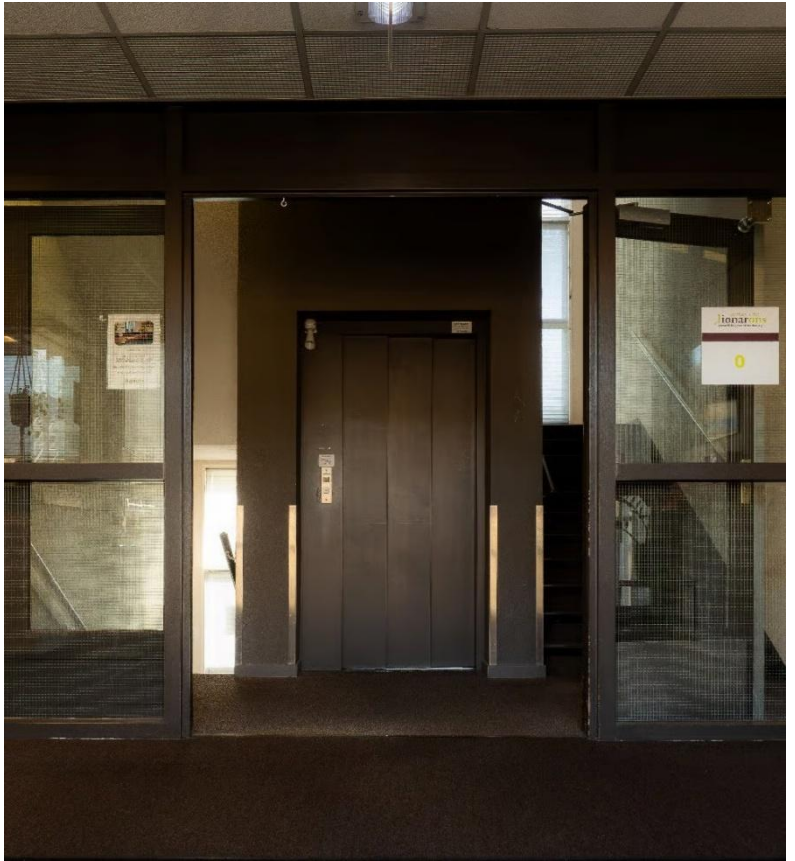




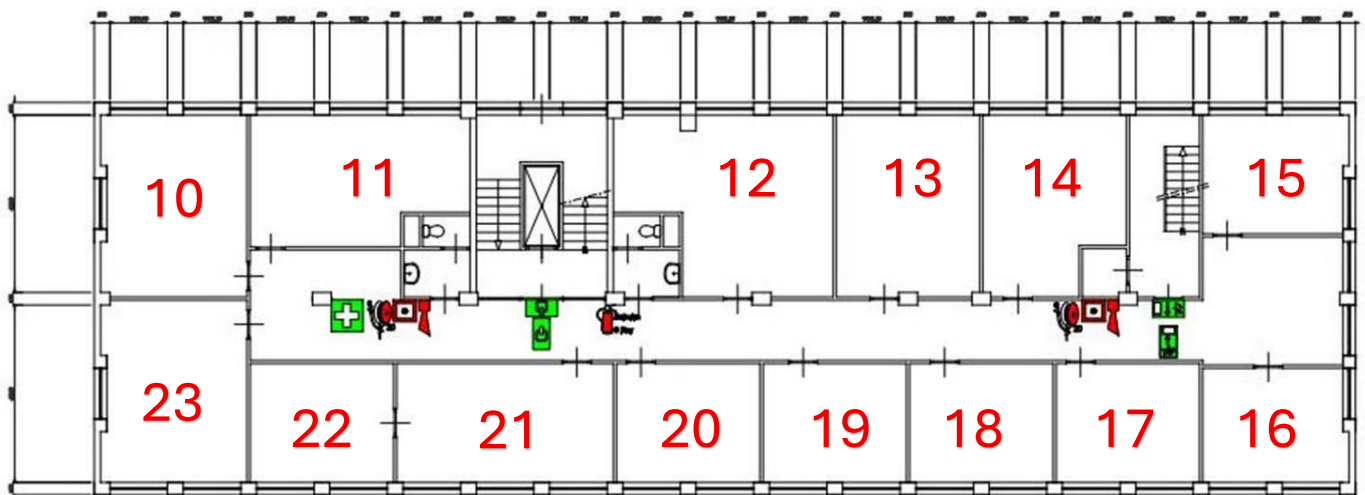
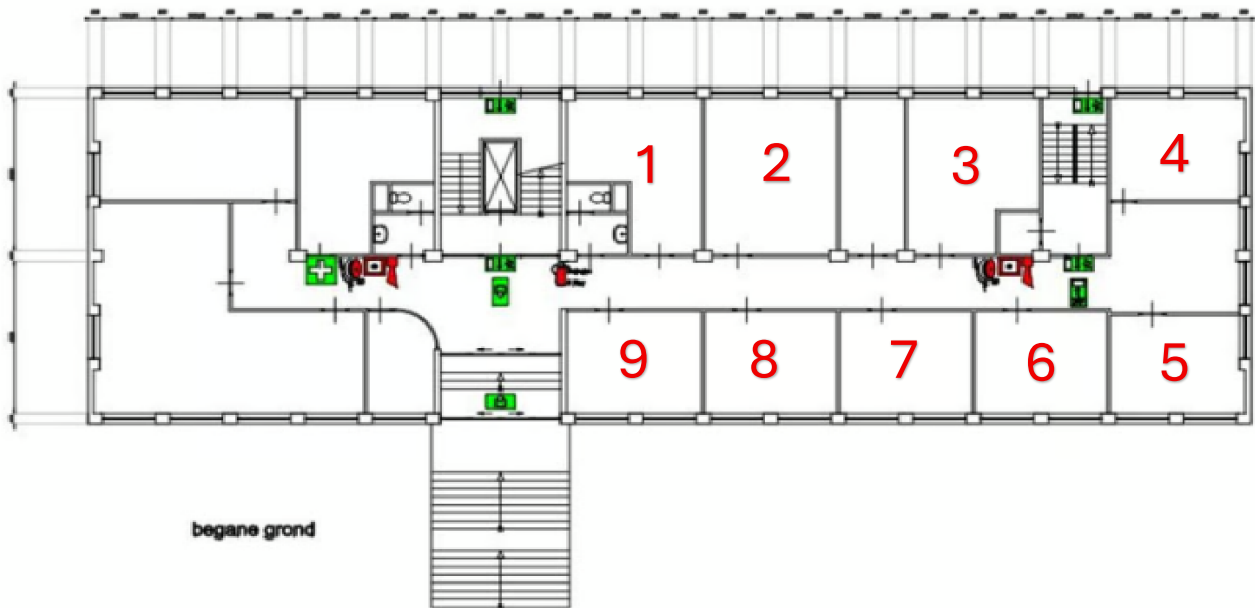
Afbeeldingen binnenzijde locatie



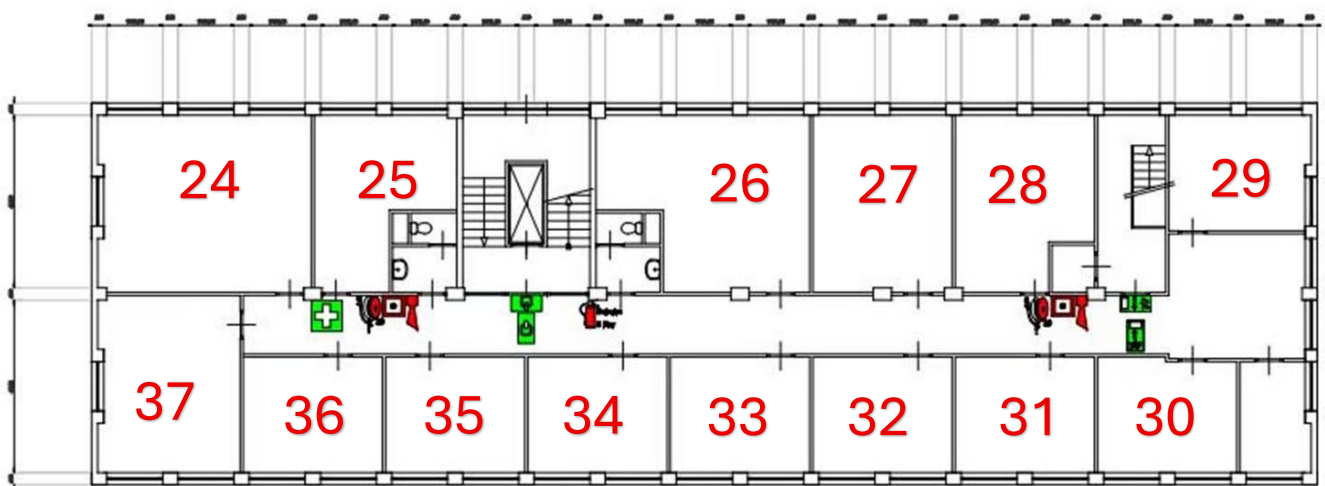




Indeling nieuwe situatie met 37 studio's



1e verdieping



2e verdieping