











Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool Brunssum

Vanhier Wonen, maart 2023

Architecten aan de Maas
Wim Duisenbergplantsoen 49
6221 SE Maastricht
T 043 - 351 50 00

Stadionweg 43 A-1
3077 AS Rotterdam
T 010 - 206 02 22

www.architectenaandemaas.com

Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool Brunssum

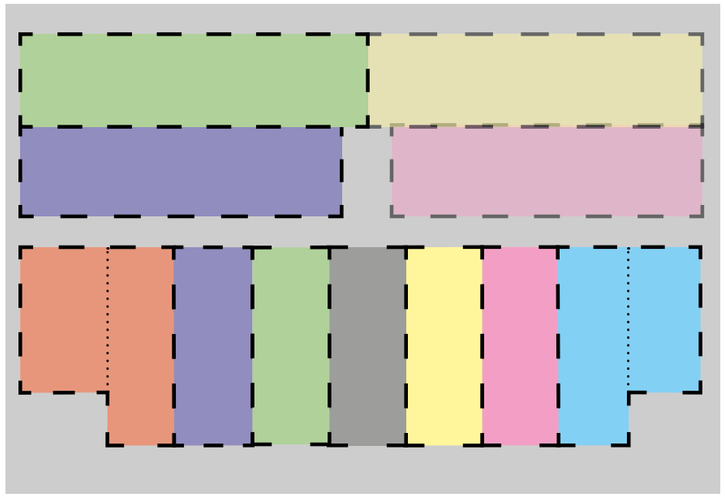
Vanhier Wonen, maart 2022

INHOUDSOPGAVE

	pagina
VOORWOORD	3
BESTAANDE TOESTAND	4
- situatietekening	4
- foto's bestaande toestand	5
CONCEPT	6
- conceptschetsen	6
- benadering hoogteverschillen terrein	8
- aansluiting tot en relatie met bestaande bouw	9
- referentiewoning Den Bosch	10
VOORLOPIG ONTWERP	11
- totaaloverzicht	11
- parkeervarianten	12
- woningenaantallen nieuw- en bestaande bouw	14
- parkeerberekening	15
- principedoorsnedes	16
- sfeerimpressie	21









Vanhier Wonen is een corporatie met een lange historie. Lokale binding, goed benaderbaar en kwaliteit leveren in alle facetten zijn zaken die onlosmakelijk verbonden zijn met het DNA van onze corporatie. De missie van Vanhier Wonen is dat we adequate huisvesting bieden in de huurwoningmarkt in Zuid Limburg. Dat doen we door woonruimte met een passend serviceniveau aan te bieden aan onze primaire doelgroep. Daarnaast willen we dat onze huurders woongenot ervaren en verbondenheid met hun (t)huis en omgeving.
In dat kader kwam het aanbod van de gemeente Brunssum om eens te kijken naar de locatie Wieenweg als geroepen. De locatie is er een om in te lijsten met daarop een prachtig mooi gebouw dat vroeger dienst deed als schoolgebouw. Een bestaand gebouw als het ware vergroeid met de omgeving en daar ook onlosmakelijk deel van uit makend. Dit soort gebouwen verdienen het om gekoesterd te worden. Bewaren voor de toekomst zodat de toekomstige bewoners weten en ervaren waar hun huis ooit vandaan kwam. Want zeg nu zelf, als je niet weet waar je vandaan komt weet je ook niet waar je heen gaat.
De woningmarkt is momenteel erg aan verandering onderhevig. Het is niet de woningmarkt zelf die wil veranderen maar het zijn de omgevingsfactoren die maken dat alles om ons heen veranderd. Demografische ontwikkelingen gaan snel en zorgen ervoor dat met name momenteel een significant andere woonvraag is dan pak hem beet 25 jaar geleden. Mensen worden ouder. Gezinssamenstellingen veranderen. Het is niet langer het traditionele gezin van vader en moeder met twee of drie kinderen dat de regel vormt.
Daarnaast zorgen de steeds ouder wordende medemensen en de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen voor een heuse opgave. Ons vastgoed zal meer en meer levensloop bestendig moeten zijn. Geschikt om ooit zorg in te ontvangen, ongeacht in welke levensfase qua leeftijd men zit. Maar als we dan al zorggeschikte woningen hebben gerealiseerd komt al snel de volgende vraag naar boven; wie gaat die zorg daar dan leveren? Studies laten zien dat genoeg zorgpersoneel een belangrijke uitdaging is van de komende decennia.
Met dit project wil Vanhier Wonen een bijdrage leveren aan al deze facetten. We realiseren woningen in het bestaande gebouw. We maken deze woningen levensloopbestendig. Nieuw is dat we aan de achterkant een viertal helemaal nieuwe woningen willen bouwen. Dat doen we niet zomaar. We stellen ons daarbij voor dat aan de voorkant mensen komen te wonen welke al op leeftijd zijn of mensen zijn met een beperking. En dat achter hen een familielid of goede kennis komt te wonen die eventueel een oogje in het zeil kan houden of zelfs een deel van de zorg kan leveren. De tuinen maken een snelle informele toegang mogelijk. De tuinen van de voor en achter woningen vormen de verbinding tussen de twee op zich zelf staande woningen. De eventuele kinderen spelen dan in de hele tuin, ook in die van bijvoorbeeld opa en oma en zorgen voor een bruisend hart midden in het complex. De twee kop woningen van de oude school worden uitgevoerd als een soort kangoeroe woningen; Gekoppeld aan elkaar maar toch zelfstandig. Een nieuw kwalitatief hoogstand concept! Zoveel is zeker. Maar wel een concept dat ongetwijfeld gaat voorzien in een steeds grotere behoefte. De bewoners gaan weer een beetje naar elkaar omkijken in dit complex in Brunssum en van Hier Wonen faciliteert dat maximaal met de stenen. Mooi toch! En de gemeente Brunssum en de bewoners die het geluk hebben om hier te kunnen komen wonen, die boffen maximaal. En de buurt, die vaart er wel bij.

Vanhier Wonen

SITUATIE



BESTAANDE TOESTAND



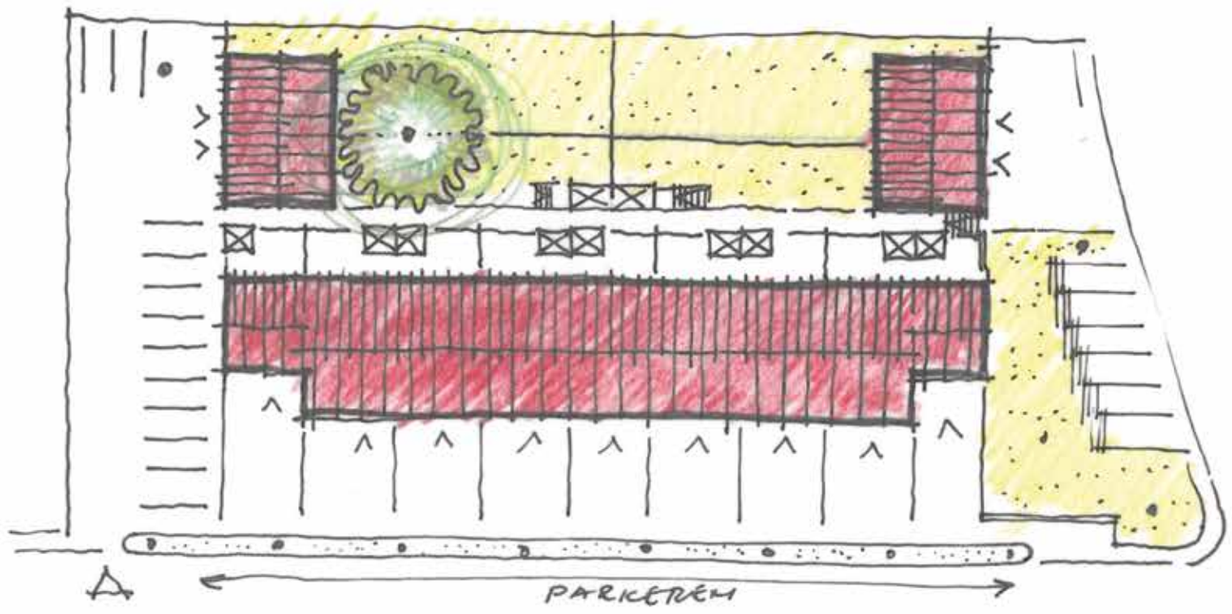




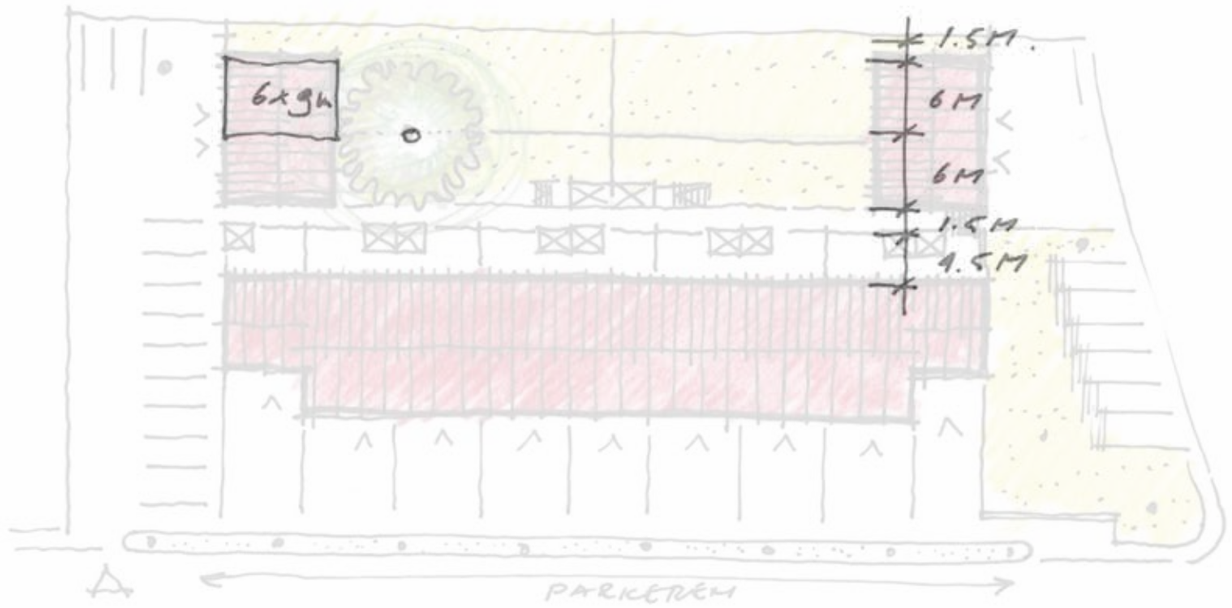




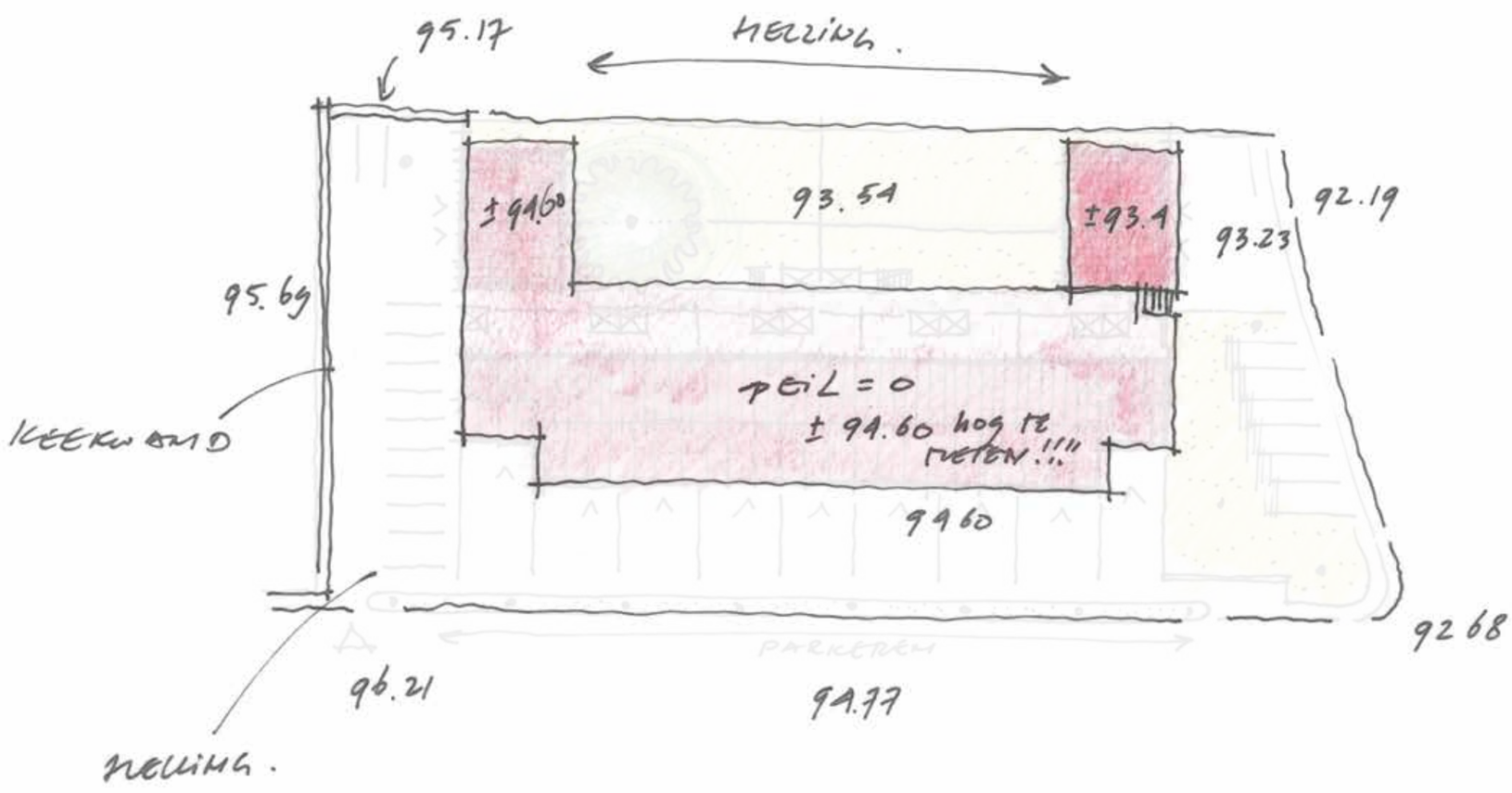
SCHETS NIEUWE TOESTAND



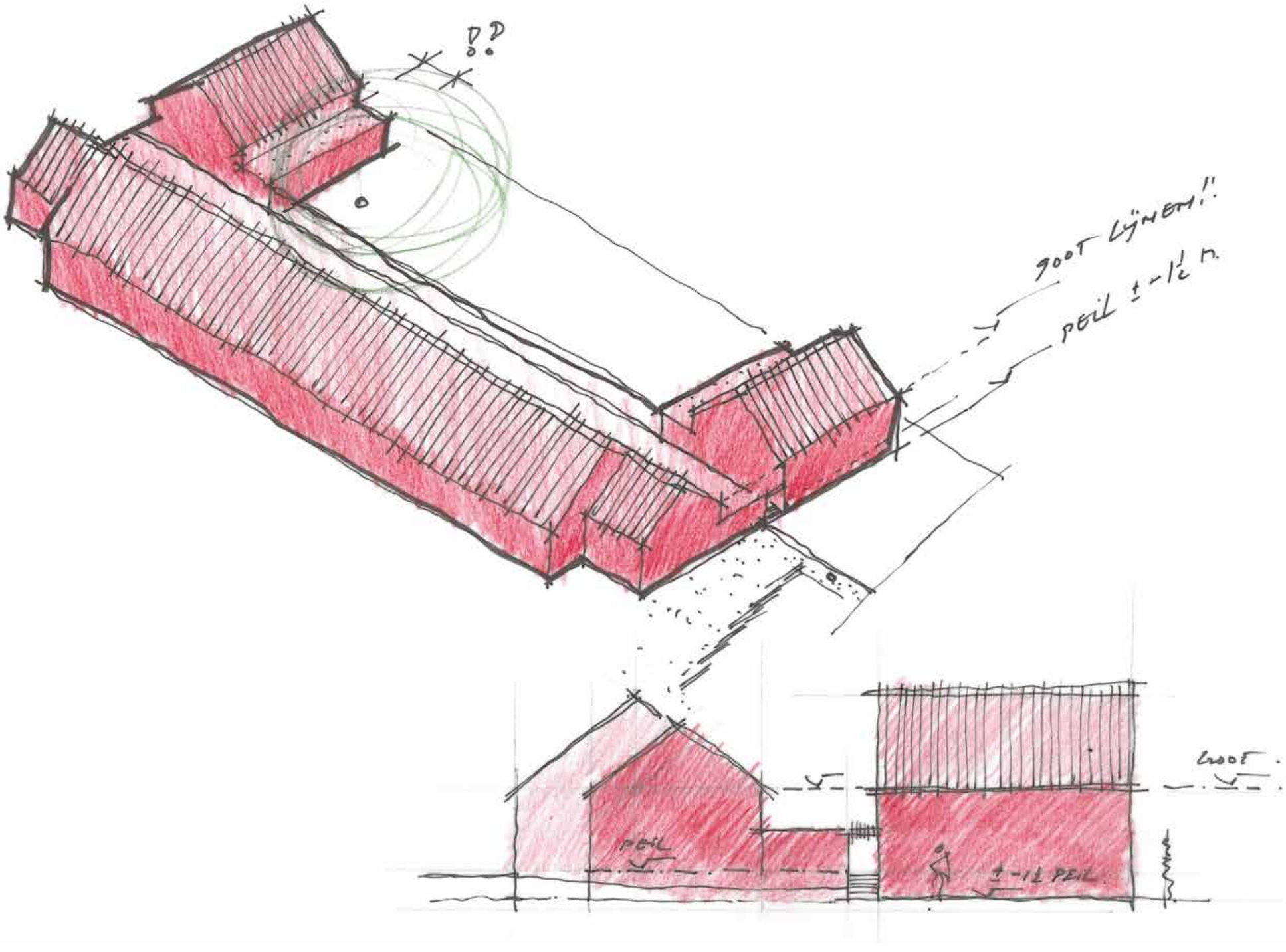
SCHETS NIEUWE TOESTAND



HOOGTEVERSCHILLEN TERREIN



SCHETS NIEUWE TOESTAND



CONCEPT - REFERENTIE - WOONHUIS DEN BOSCH







NIEUWE TOESTAND - ISOMETRISCH OVERZICHT



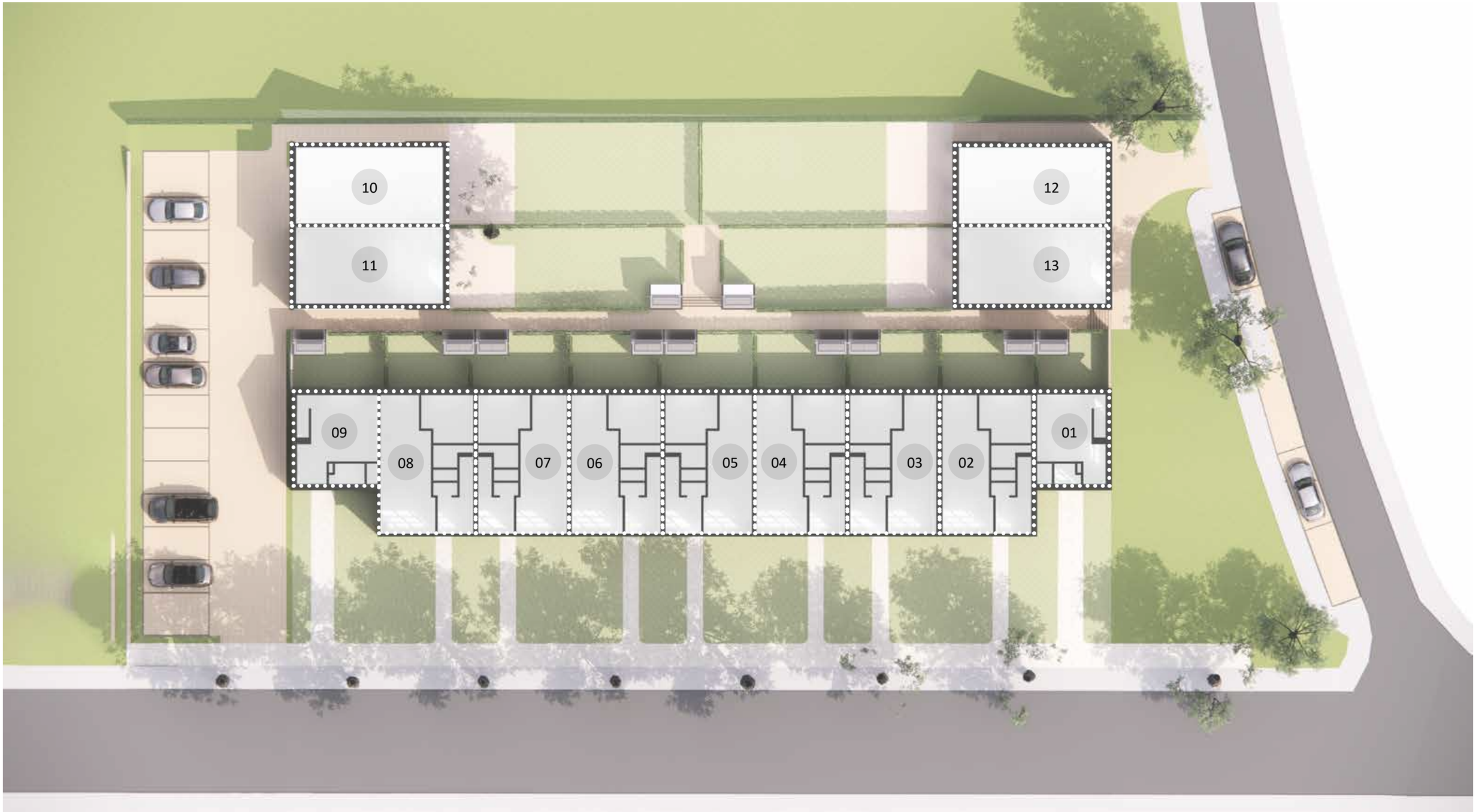
NIEUWE TOESTAND - BOVENAANZICHT



NIEUWE TOESTAND - BOVENAANZICHT PARKEERVARIANT



NIEUWE TOESTAND - DOORSNEDE WONINGEN



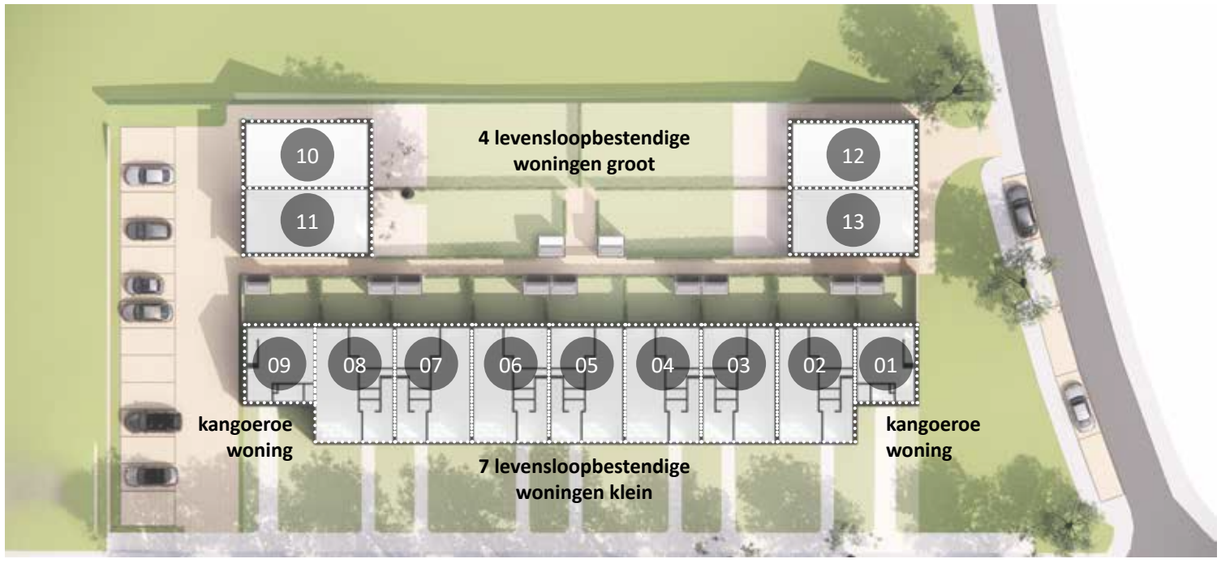
NIEUWE TOESTAND - PARKEERBEREKENING



parkeersituatie A- 18 parkeerplaatsen



parkeersituatie B- 19 parkeerplaatsen



Parkeren woningen

Benodigd:		
4 levensloopbestendige woningen groot	4 x 1.3	= 5 *(afgerond)*
7 levensloopbestendige woningen groot	7 x 1	= 5 *(afgerond)*
2 kangoeroewoningen	2 x 1	= 2
benodigd		= 14 p.p.

NIEUWE TOESTAND - LOCATIE DOORSNEDES



beide één laag en een kap

NIEUWE TOESTAND - VOORGEVEL & DOORSNEDE



gevelaanzicht Wieënweg



doorsnede A

NIEUWE TOESTAND - DOORSNEDES



doorsnede B



doorsnede C

NIEUWE TOESTAND - DOORSNEDE



doorsnede D

NIEUWE TOESTAND - DOORSNEDES



doorsnede E



doorsnede F

NIEUWE TOESTAND - SFEERIMPRESSIE

