# Lupinehof
# Lupinestraat 78, Kerkrade

## Toetsing ingediende stukken bij bestemmingswijziging
## Opdrachtgever: Gemeente Kerkrade

## Inleiding

Door gemeente Kerkrade is ons bureau gevraagd op welke punten het in 2003/2004 gerealiseerde gebouw getoetst moet worden bij het wijzigen van het gebruik ‘wonen’ naar ‘zorg’ ervan uitgaande dat ‘wonen’ de huidige en enige bestemming van het gebouw is, zoals door de gemeente opgegeven.

In onze memo met kenmerk 540589-MEMO-001 d.d. 16-12-2024 zijn de te toetsen onderwerpen beschreven.
Bij e-mail 14-01-2025 ontvingen wij van gemeente Kerkrade de door Heem Wonen ingediende stukken t.b.v. het legaliseren van het gewijzigde gebruik.
Bij die stukken ontbrak de noodzakelijke constructieve beschouwing van het gebouw. Immers, voor het nieuwe gebruik dient de constructieve veiligheid naar een hoger niveau getild te worden (van CC2 naar CC3).
Omdat ons bureau reeds 16-12-2024 deze beschouwing heeft opgesteld en d.d. 06-02-2025 aan Heem Wonen ter beschikking heeft gesteld, is daarmee de aanvraag door Heem Wonen gecompleteerd.

Voorliggende memo beschrijft de toetsing van de ingediende stukken, waarbij de gemeente aan Palte de volgende vragen stelt:

- Zijn dit alle onderzoeken die nodig zijn om de vraag te kunnen beantwoorden of het gebouw de Lupinehof zich leent om gesplitst cliënten van SGL (intramurale zorg) en reguliere huurders (wonen) te huisvesten?
- Zijn de onderzoeken aan de maat, met andere woorden voldoen ze aan de minimaal te stellen eisen?
- Zijn de conclusies die de opstellers van de onderzoeken trekken juist?
- Vallen u zaken in de onderzoeken op en zou u deze met de gemeente willen delen?

Door Heem Wonen zijn de volgende stukken ingediend:

| | |
|---|---|
| [1] Advies brandveiligheid Lupinehof Kerkrade 4 januari 2025 | GBB, Maastricht |
| [2] Onderbouw geluidsmeting WSP- SLM029350-MEM-003 | WSP, Maastricht |
| [3] Onderbouwing BOPA Lupinestraat Kerkrade_V6_def | db omgeving en recht, Maastricht |
| [4] Samenvatting aanleiding, proces en onderbouwing BOPA. Def | db omgeving en recht, Maastricht |
| [5] Samenvatting interviews bewoners Lupinehof. Def | Heem Wonen / SGL, Kerkrade |

Door Heem Wonen via PALTE later ingediend cq. nog in te dienen:

| | |
|---|---|
| [6] 540589-MEMO-002 d.d. 06-02-2025 Constructieve veiligheid | PALTE, Heerlen |

Belangrijk is het gegeven dat de ‘gebruiksfunctie’ van het gebouw cf. Bbl ‘wonen’ is en dat blijft onveranderd. Een aantal voorbeelden van woonfuncties cf. het BBL zijn ‘woonfunctie voor zorg’, ‘groepszorgwoning’ en ‘zorgclusterwoning’.
Dat het gebruik van deze woonfunctie voor zorg is veranderd, met name doordat nu de zorg geclusterd wordt doet niets af aan de hoofd-gebruiksfunctie. Door GBB is in haar rapport [1] uitgebreid en correct onderbouwd waarom het nieuwe gebruik valt onder de bij woonfunctie horende subfunctie ‘woonfunctie voor zorg’.

Desalniettemin staat de toets voor de veiligheid van de hoofddraagconstructie hier los van. Eurocode 0 (NEN-EN 1990) verhaalt nimmer over onderscheid in gebruikfsfunctie cf. Bbl, maar kent zijn eigen onderverdeling. Voor wat betreft constructieve veiligheid (zie MEMO-002 van PALTE [6]) geldt een verhoogde gevolgklasse bij het beoogde gebruik. In Eurocode 0 staat namelijk in tabel NB.24-B1 onder CC3: *Gebouwen bedoeld voor een groep verminderd zelfredzame personen zoals ziekenhuizen, celgebouwen, verpleegtehuizen, met 4 of meer bouwlagen*. Hieronder valt de Lupinehof onomstotelijk. Dus enkel voor de constructieve toets verandert de regelgeving wel degelijk bij het beoogd gebruik.

# Toetsing

- Zijn dit alle onderzoeken die nodig zijn om de vraag te kunnen beantwoorden of het gebouw de Lupinehof zich leent om gesplitst cliënten van SGL (intramurale zorg) en reguliere huurders (wonen) te huisvesten?
    - Ja; de aanvraag is, i.c.m. document [6] compleet.

- Zijn de onderzoeken aan de maat, met andere woorden voldoen ze aan de minimaal te stellen eisen?
    - Ja, op grond van de onderbouwing van de te hanteren gebruiksfunctie (door GBB in [1]) voldoen de ingediende stukken aan de eisen uit het Bbl.

- Zijn de conclusies die de opstellers van de onderzoeken trekken juist?
    - Ja, de conclusies zijn juist. Er dient een aantal kleine aanpassingen in het gebouw uitgevoerd te worden waarna het gebouw en haar gebruik voldoen aan de eisen cf. Bbl.

- Vallen u zaken in de onderzoeken op en zou u deze met de gemeente willen delen?
    - De gemeente is, door de mogelijk onduidelijke terminologie van het Bbl op het verkeerde been gezet door ervan uit te gaan dat er een zorgfunctie in de Lupinehof gehuisvest is of zal zijn. Hoewel er daadwerkelijk zorg verleend wordt aan o.a. aan bed gebonden bewoners, geldt de gebruiksfunctie ‘wonen’ met subfunctie ‘woonfunctie voor zorg’. Onder ‘gezondheidszorgfunctie’ vallen praktijkruimtes van (huis)artsen, ziekenhuizen, patiëntenkamers, operatiekamers etc. Kortom; ruimtes en vertrekken waar zorg verleend wordt en waar mensen geen vaste verblijfplaats hebben. In de Lupinehof hebben de bewoners hun vaste verblijfplaats.

Heerlen, 07-02-2025



T.J.A. Feijen

Ingenieursbureau A. Palte B.V.
Benzenraderweg 1
6411 EC Heerlen
043-6013637
Info@paltebv.nl
www.paltebv.nl