



sustay

Informatiebijeenkomst

De Bloemenkamp
Gorsse

24 januari 2024

Programma

1. Introductie initiatiefnemers
2. Aanleiding herontwikkeling
3. Waar staan we in het proces?
4. Hoe nu verder?





1. Introductie initiatiefnemers

Vastgoed zorgsector



Caroline Sijtsma
Projectmanager



Barbara Kroeze
Regisseur



Vastgoed zorgsector

Grondeigenaar

Even voorstellen...

- Maatschappelijke belegger die sinds 1969 investeert in duurzame huisvesting voor 55+'ers die aantrekkelijk, comfortabel en met de mogelijkheid van zorg willen wonen.
- Op 10 locaties in Nederland bezitten we zelfstandige woningen en wooneenheden in verzorgingshuizen voor ouderen.
- We creëren woonvormen die aansluiten bij de huidige woonwensen van 55+'ers.
- We ontwikkelen nieuwbouw en transformeren oude verzorgingshuizen.
- Onze woongebouwen sluiten aan bij de lokale wensen en zijn duurzaam.



Vastgoed zorgsector

Grondeigenaar

Onze Missie:

‘Voor alle 55+’ers een veilig en comfortabel thuis’



Vastgoed zorgsector

Grondeigenaar

Wonen met de mogelijkheid van zorg...

- Geschikt voor 55+'ers met of zonder zorgvraag.
- Niet meer hoeven te verhuizen naarmate je ouder wordt.
- Volledig zelfstandig wonen en wanneer nodig, dan is de woning ook geschikt om verzorgd en verpleegd te worden: geen drempels en in plattegronden al rekening gehouden met draaicirkels e.d.
- Maakt het mogelijk om te blijven wonen in vertrouwde omgeving en met behoud van sociaal netwerk en het gebruik van voorzieningen in de nabije omgeving.



Sustay

Projectteam



Dennis Leib
Projectontwikkelaar



Anne Koesen
Projectontwikkelaar



Kevwe Scott-Emuakpor
Projectontwikkelaar



- Sinds 2014 actief als landelijke ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen.
- Onze missie:
 - een (t)huis voor iedereen
 - *de* ontwikkelaar voor middenhuur
 - *het* volkshuisvestelijk alternatief
 - zoveel mogelijk beperken van CO₂-uitstoot / respect voor de planeet



Elephant Studio

Ontwerpteam



Menno Kooistra
Architect



Wessel de Graaf
Architect

Elephant,



2. Aanleiding herontwikkeling

Huidige bebouwing

De Bloemenkamp, Gorssel

- Aantal 2-kamer appartementen: 39
- Oppervlakte per woning: 58 m²
- Tijdelijk gebruik: opvang vluchtelingen



Aanleiding herontwikkeling

De Bloemenkamp, Gorssel

Huidige bebouwing voldoet niet meer aan hedendaagse eisen:

- Slecht geïsoleerd (hoog energieverbruik en geluidsoverlast)
- Veel trappen aanwezig
- Woningen zijn te klein

Hierdoor niet geschikt voor de doelgroep 55+'ers met een mogelijk (toekomstige) zorgvraag.



Aanleiding herontwikkeling

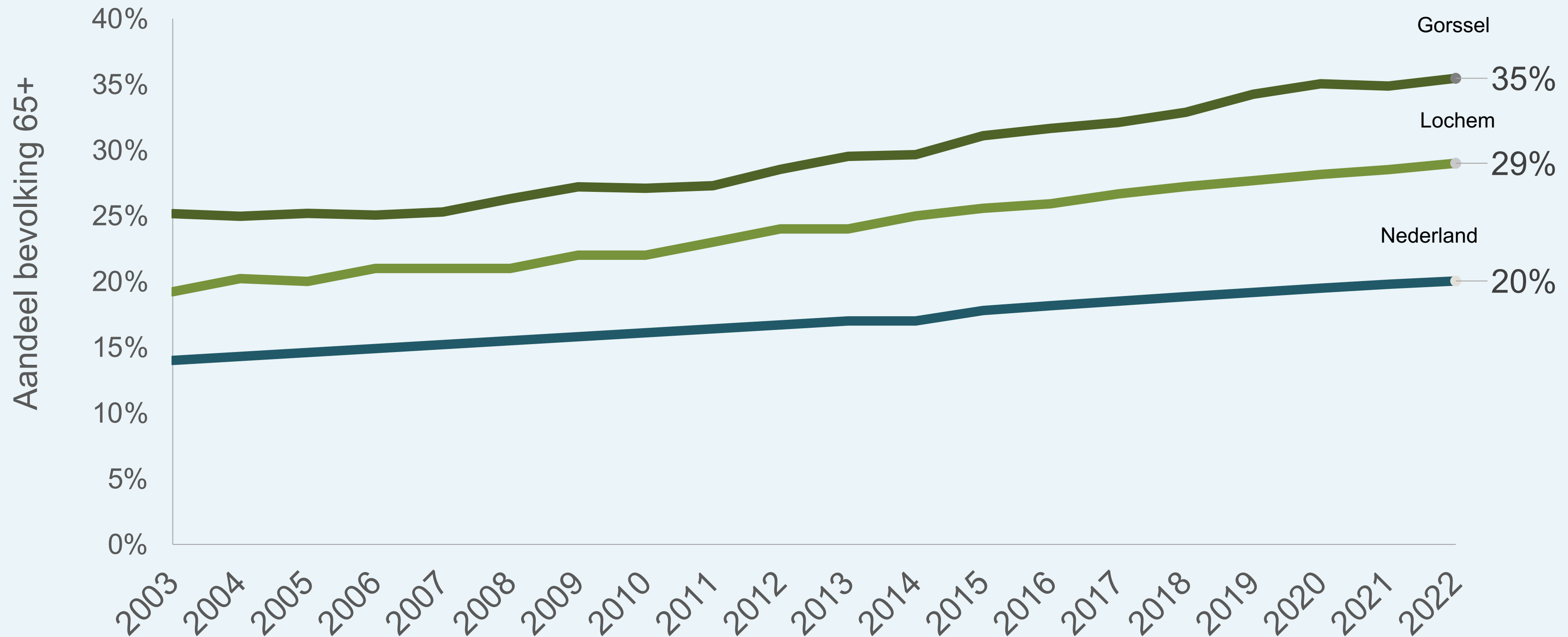
De Bloemenkamp, Gorssel

Waarom nieuwbouw...

- Groeiende behoefte aan goede en comfortabele huisvesting voor 55+'ers, meer woningen noodzakelijk.
- Woningen waar zorg kan worden geleverd zodat men langer zelfstandig kan blijven wonen.
- Voldoet aan de eigentijdse normen voor wat betreft duurzaamheid / isolatie (woonlasten).

Inwonersontwikkeling

Aandeel 65+ inwoners van totaal aantal inwoners (Gorssel, gemeente Lochem, Nederland 2003-2022). Bron: CBS (2023)



Aanleiding herontwikkeling

De Bloemenkamp, Gorssel

- Demografische ontwikkelingen leiden tot toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen in Gorssel.
- De nabijheid van voorzieningen maakt De Bloemenkamp geschikt voor wonen met de mogelijkheid van zorg.



Aanleiding herontwikkeling

De Bloemenkamp, Gorssel

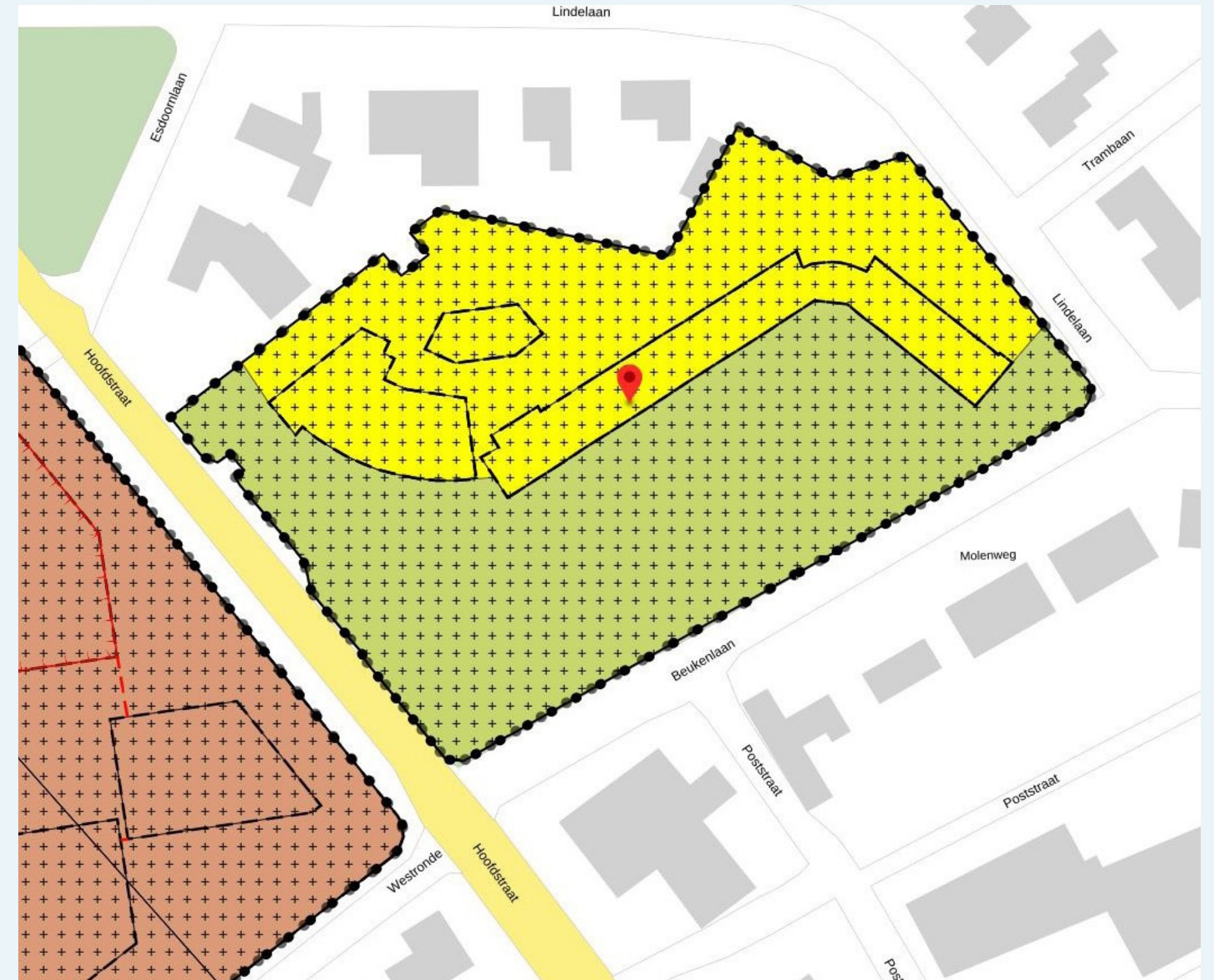
Kaders voor de herontwikkeling:

- Sloop-Nieuwbouw
- Circa 70 zelfstandige appartementen voor 55+'ers, waar men, indien nodig, verzorgd en/of verpleegd kan worden.
 - Bron: Kernvisie Wonen Gorssel
 - Toename van circa 30 woningen
 - Minimaal nodig voor een financieel haalbaar plan
- Huursegment: middenhuur- en vrije sector (vanaf € 879,66 prijspeil 2024)

Aanleiding herontwikkeling

De Bloemenkamp, Gorssel

- Huidig bestemmingsplan beschrijft **bouwvlak, bouwhoogte en aantal woningen** van huidige bebouwing.
- Om nieuwbouw mogelijk te maken is een nieuw omgevingsplan nodig.





3. Waar staan we in het proces?

Waar staan we in het proces?

De Bloemenkamp, Gorssel

Ontwerp en
participatie

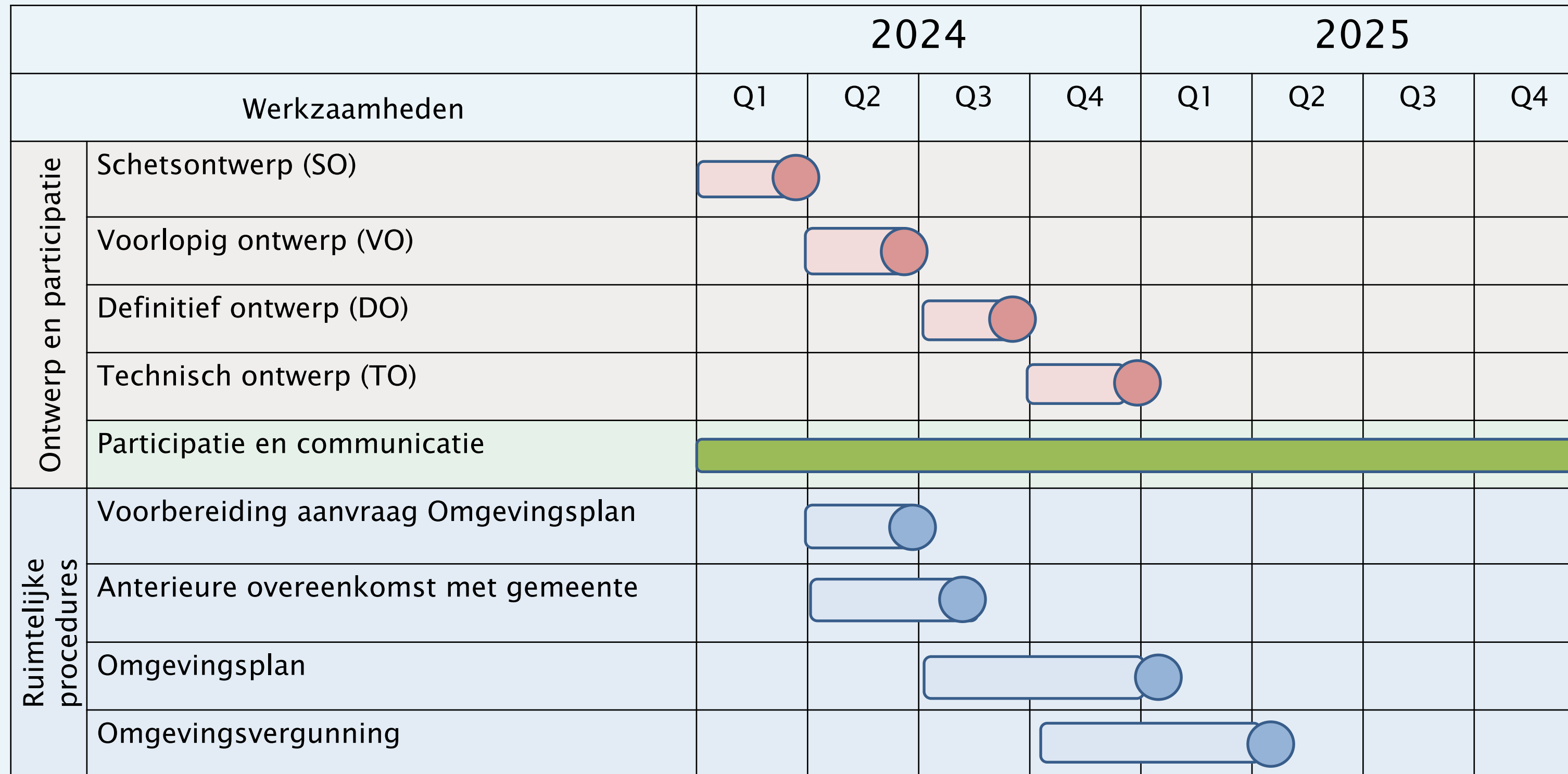
Ruimtelijke
procedure

Start bouw

Communicatie omwonenden

Waar staan we in het proces?

De Bloemenkamp, Gorssel



Waar staan we in het proces?

De Bloemenkamp, Gorssel

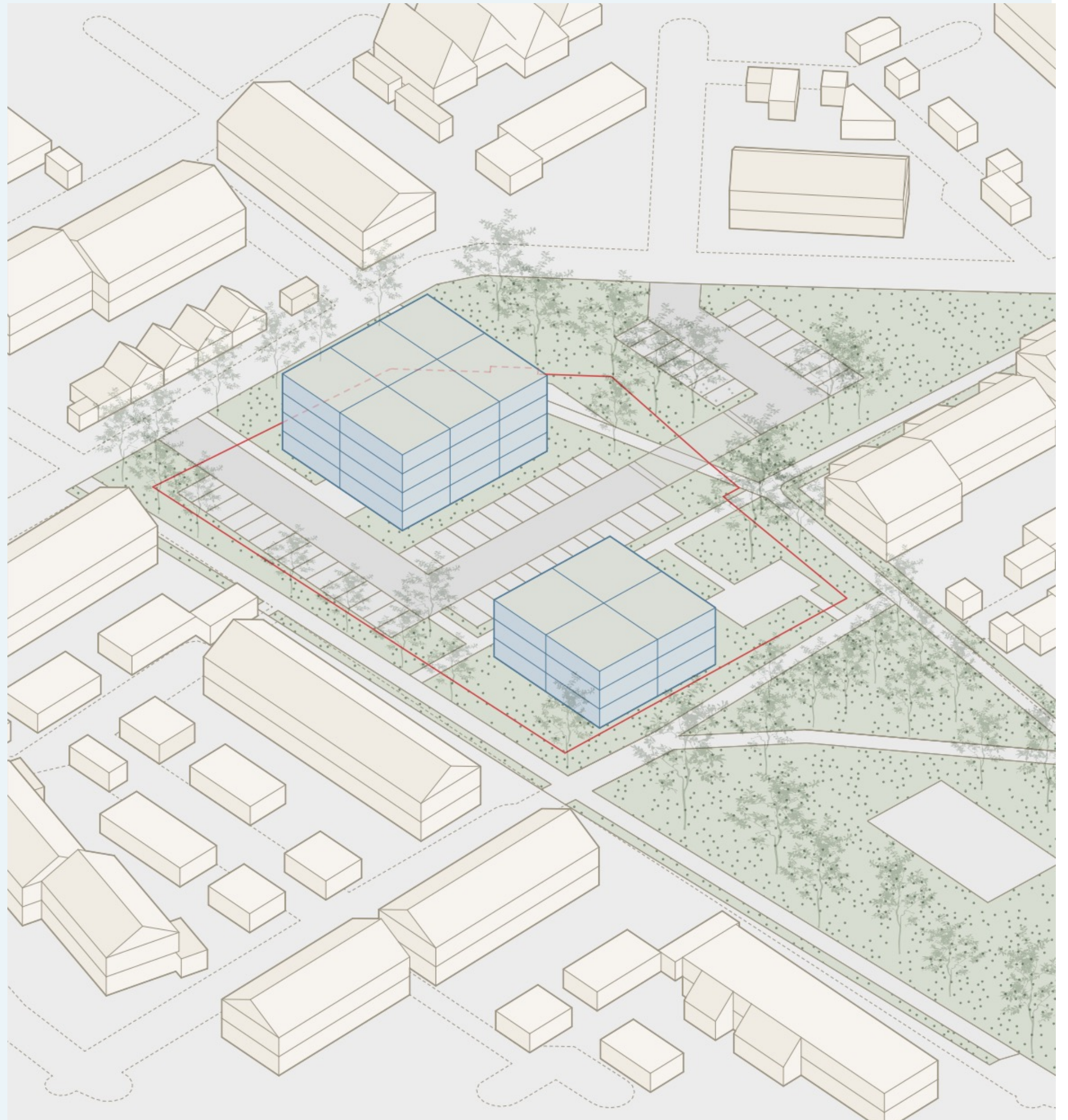
In eerste kwartaal 2024 werken we samen met u aan een Schetsontwerp (SO):

- **Ontwerpen van een financieel haalbaar plan**
- **Dat recht doet aan de wijk**
- **Dat geschikt is voor wonen met mogelijkheid van zorg**
- **Dat aansluit bij gemeentelijk beleid**
- **Dat voorziet in lokale behoefte en waar de omgeving ook blij mee is**

Voorbeeld schetsontwerp

Afbeelding hiernaast betreft NIET De Bloemenkamp

- **Q1 2024: schetsontwerp**
 - bouwvlak(ken)
 - bouwhoogte
 - volume
 - aantallen
- **Eind Q1 2024: GO / NO-GO besluit**
- **Q2 2024: voorlopig ontwerp**
 - materiaalgebruik
 - architectuur
 - inrichting landschap





4. Hoe nu verder?

Hoe nu verder?

Q1 2024: Schetsontwerp

Bijeenkomst 1: vandaag

- Met u in gesprek gaan over uw visie op de kernwaarden van de wijk.
- Sustay neemt (waar mogelijk) uw opmerkingen mee in een eerste schetsontwerp.

Bijeenkomst 2: eind februari 2024

- Sustay presenteert eerste schetsontwerp.
- We gaan hierover met u in gesprek.
- Opmerkingen worden (waar mogelijk) verwerkt in een tweede schetsontwerp.

Bijeenkomst 3: eind maart 2024

- Gezamenlijk vaststellen definitief schetsontwerp.

Hoe nu verder?

Q1 2024: Schetsontwerp

Bijeenkomst 1: vandaag

- Deel met ons uw visie op de wijk, middels een 1-op-1 gesprek of gedachten op te schrijven.
 - Wat maakt deze wijk prettig om te wonen?
 - Welke karakteristieken van de wijk vind u belangrijk?
 - Welke opmerkingen wilt u ons meegeven voor de volgende bijeenkomst?
- Initiatiefnemers (Vastgoed zorgsector en Sustay) zijn beschikbaar in de zaal om met u in gesprek te gaan.
- Tijdens bijeenkomst 2 lichten we toe hoe we, waar mogelijk, uw input hebben verwerkt in ons eerste schetsontwerp.

Hartelijk dank voor uw komst!

Deze presentatie is terug te lezen op:

<https://www.vastgoedzorgsector.nl/projecten/nieuwbouw-in-gorssel/>

Aanmelden volgende bijeenkomst:

info@sustay.nl

sustay

Museumpark 9
3015 CB Rotterdam

sustay.nl
info@sustay.nl