

ontwikkeling Bornerweg, Obbicht

22652.structuurontwerp ▪ 27.11.2023 WY.

situatie
luchtfoto / straatbeelden



Het dorp Obbicht maakt deel uit van de gemeente Sittard-Geleen en is een karakteristiek Maasdorp.

De 5 kadastrale percelen die voor een nieuwe ontwikkeling onderzocht worden zijn gelegen aan de oostzijde van Obbicht langs een toegangsweg en in de nabijheid van het Julianakanaal.
De locatie ligt tussen de Bornerweg, Hitsberg en Beelaertstraat.

Op dit moment is op de locatie een Autoschade-herstelbedrijf gevestigd en bevindt zich een grote loods op het terrein.

Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd met een groene zoom van bomen en struiken.



kadastrale kaart schaal 1:1000



Beelaertsstraat



Beelaertsstraat



Bornerweg



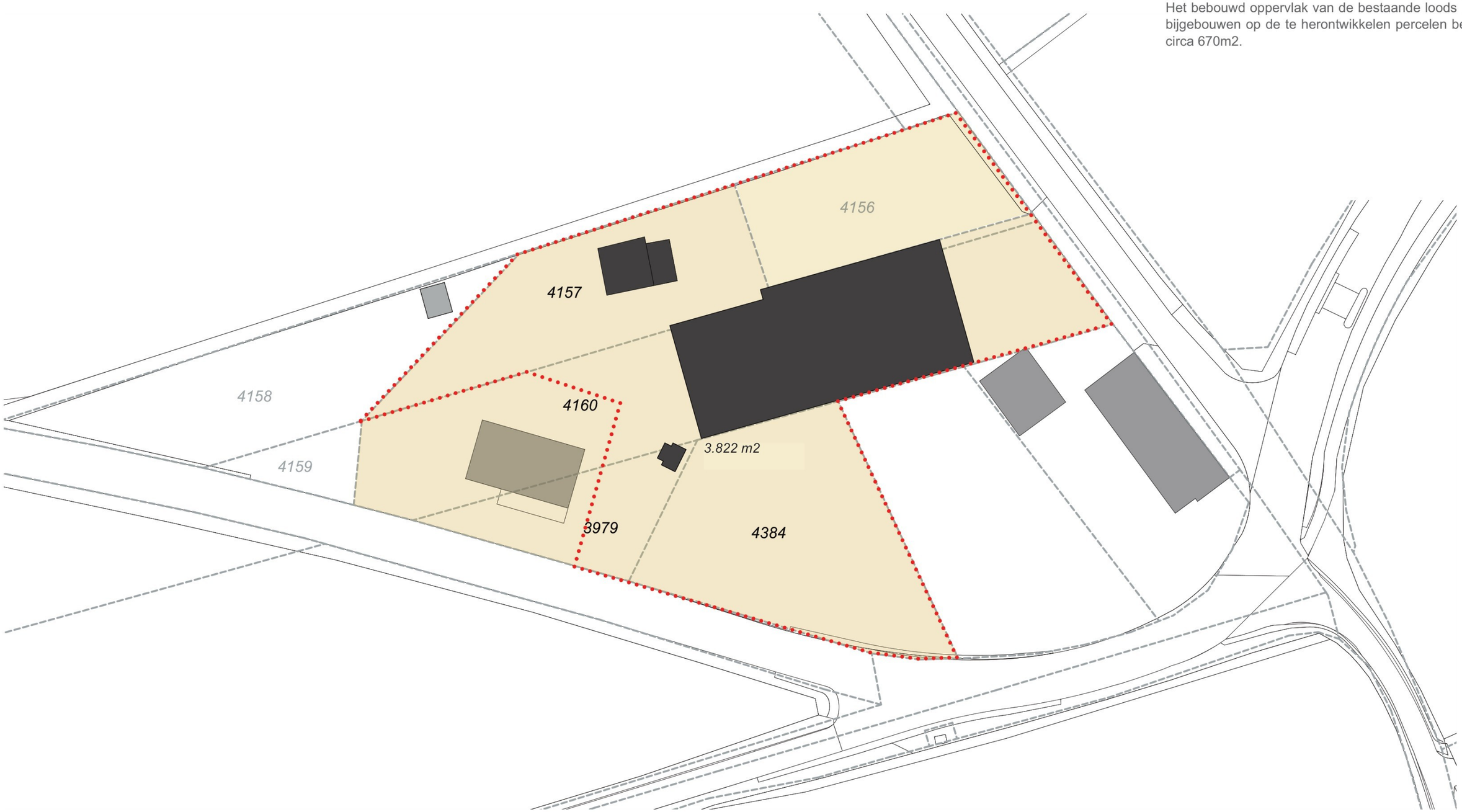
Bornerweg



Hitsweg

situatie
kadastrale percelen

Het bebouwd oppervlak van de bestaande loods incl. de bijgebouwen op de te herontwikkelen percelen bedraagt circa 670m2.



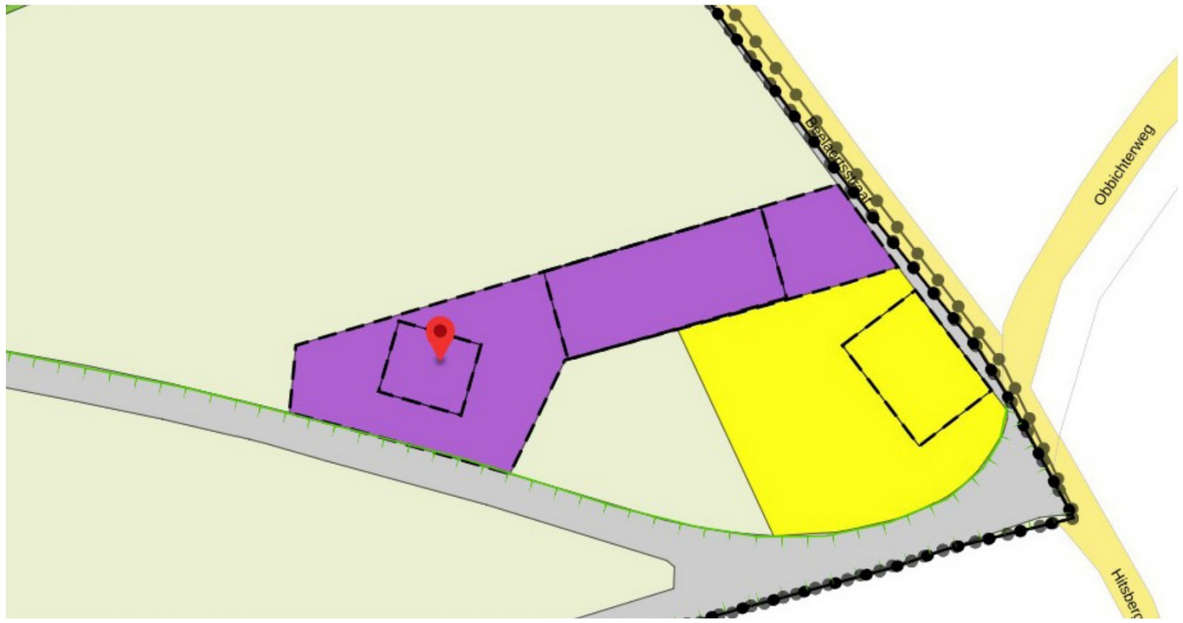
kadastrale kaart schaal 1:500

plangebied

situatie
vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan betreft:

Kernen Obbicht en Grevenbicht
Gemeente Sittard-Geleen
onherroepelijk (vastgesteld 2010-10-07)











De seniorenmarkt: vergrijzing

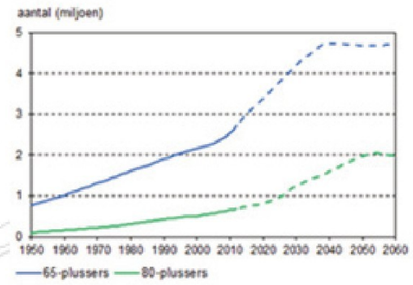
Projecten voor oudere senioren
De demografische samenstelling van de Nederlandse bevolking ondergaat een ingrijpende verandering als gevolg van een toenemende vergrijzing van de Baby Boom generatie van na de oorlog, ontgroening en overheidsbeleid gericht op ‘thuis ouder worden’ waar ik aan toevoeg ‘tot het niet meer kan’. De laatste doelgroep zijn m.n. de hulpbehoevende ouderen met somatische of psychische gebreken, veelal ouder dan 75 jaar. Voor oudere senioren ontwikkelen wij (Kelleners Kasku Ontwikkeling bv) de laatste twee jaren al kleinschalige senioren zorginstellingen in samenwerking met een kapitaalpartner en een zorgpartner. De ontwikkeling van deze projecten vergen een lange adem. Gemiddeld is de doorlooptijd 3 ½-4 jaar, voornamelijk veroorzaakt door de noodzaak van bestemmingsplanwijziging naar zorg. Wij hebben op dit moment in aanvraag voor een omgevingsvergunning Montfort (16 zorgappartementen), Wessem (15 zorgapp.) en Oirsbeek (18 zorgapp).

Levensloopbestendige projecten voor gemak
Voor de eerste groep, de relatief in goede gezondheid nog thuiswonende ouderen, hebben wij ons voorgenomen eveneens actief te gaan ontwikkelen. De marktvraag voor dit soort ontwikkelingen is zeer hoog. De groep gezonde senioren heeft de behoefte dat alle kamers in een woning drempelvrij op de begane grond benutbaar zijn. Zij willen geen trappen meer in huis, hooguit naar een kamer op de verdieping voor een logerend kleinkind of hobbyruimte, willen alles drempelvrij hebben om makkelijk rollators te kunnen gebruiken en wensen bij voorkeur nog slechts hooguit een kleine tuin. Deze levensloopbestendige woningen, appartementen danwel grondgebonden, zijn schaars en worden veel gevraagd in de markt. De verhuizende ouderen beschikt veelal over een goed vermogen afkomstig uit de verkoop van zijn eengezinswoning. De overheid verwelkomt de ontwikkeling van seniorenwoningen vanuit het perspectief van doorstroming in de markt. De doorlooptijd is bij kleinere projecten (7 tot 8 woningen) minder lang dan bij kleinschalige zorginstellingen. Voor kleine projecten rekenen wij op 2 jaar doorlooptijd. Eén jaar voor de gemeentelijke procesgang en maximaal 1 jaar bouwtijd.

Bezien vanuit sociaal maatschappelijk perspectief
Door vergrijzing is de behoefte groot. Voor de jongere senioren zijn onvoldoende mogelijkheden die passen bij hun behoeften. Zij willen ook het liefst in het dorp wonen waar ze meestal ook geboren zijn met voldoende woonruimte en een groene omgeving. Men wil niet naar een grotere plaats zoals een stad verhuizen dan men gewend is en houdt van groen. Verplaatsing naar een vreemd gebied kan immers vereenzaming met zich meebrengen omdat men niemand en niet meer zo sociaal actief is. Ouderen geven aan dat zij het liefst in hun eigen dorp, waar ze geboren en getogen zijn, ook willen sterven. Met die mensen om zich heen waar zij hun hele leven mee hebben opgetrokken.
Een kleinschalig woonproject zoals een senioren woonhof gerealiseerd voor gewone ouderen heeft vele voordelen. De sociale controle is in zo’n woonhof nog erg groot, zeker wanneer het in de landelijke rust van het dorp wordt gerealiseerd. Op deze wijze kan snel een helpende hand uit het hofje of het dorp worden geboden door bekenden, vrienden en familieleden. De tekorten aan verzorgend personeel worden hiermee teruggebracht. Een thuiszorgorganisatie hoeft maar naar één plek te rijden, in plaats van tien verschillende plekken te bezoeken. Dat scheelt veel tijd en is ook nog eens goed voor het milieu qua CO_2 uitstoot. Plus het probleem van vereenzaming is opgelost omdat de senior in zijn dorp met zijn bekenden blijft wonen. De bewoners van het hofje kunnen nieuwe kennissen en vrienden worden.
Wij willen een bijdrage leveren met de creatie van de woonvorm seniorenhof en houden daarbij rekening met de nog jongere oudere die nog jaren van goede gezondheid tegemoet kan zien maar wel al de zekerheid van gelijkgestemden om zich heen wil hebben met de mogelijkheid van thuiszorg onderling geregeld door een Vereniging van Eigenaren waarvan het bestuur na een tweetal jaren overgaat op enkele actieven van de woonvorm.
Bewoners wonen zelfstandig in een eigen woning maar kiezen bewust voor het sociale aspect van het wonen in een hof. De bouwwijze van een beschutte omgeving met een gemeenschappelijke tuin biedt gelegenheid voor ontmoeting zonder afspraak of verplichting. De woningen zijn levensloopbestendig gebouwd. Het groen in dit hofje kan aan de gemeente ter onderhoud worden overgedragen of worden overgelaten aan de VvE van het hofje.

Geen seniorenhof maar levensloopbestendig wonen
De term seniorenhof ligt gevoelig. Vooral ‘jonge’ ouderen willen wel een nultredenwoning, maar met een seniorenlabel willen ze nog niet geassocieerd worden. Men spreekt liever van een woning voor alle levensfasen ofwel levensloopbestendig.

Vergrijzing is geen trend
De bevolking van Nederland is geleidelijk aan het vergrijzen. Vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt. In de twintigste eeuw is het aantal 65-plussers in Nederland al meer dan vertienvoudigd: van 0,3 miljoen in 1900 tot 3,2 miljoen in 2018. Daarmee nam het aandeel 65-plussers in de totale bevolking toe van 6% naar 18%.
De komende jaren neemt het aantal ouderen met rasse schreden toe. Volgens de CBS Bevolkingsprognose zal het aantal 65-plussers toenemen naar 4,7 miljoen. T.o.v. 2012 een toename van maar liefst 2 mln. ouderen. Een groei van 50% van 2018 naar 2040. Daarna blijft het aantal vervolgens tot 2060 schommelen rond de 4,7 miljoen. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen op de totale bevolking sterk stijgen.
Daarnaast is sprake van ‘dubbele vergrijzing’. Dit houdt in dat binnen de groep 65-plussers het deel 80-plussers toeneemt. Op 1 januari 2018 waren er ruim 779.000 mensen van 80 jaar en ouder, wat neerkomt op 4,5% van de bevolking. Van de 65-plussers was 24% ouder dan 80 jaar. Vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijzing). In 2040, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 26 procent van de bevolking 65-plusser, waarvan een derde ouder is dan 80 jaar ofwel 1.554.742 (8,8% van de totale NL-bevolking). Ruim een verdubbeling in 20 jaar.
Van alle 65-plussers was op 1 januari 2018 1,5 miljoen man (46%) en 1,7 miljoen vrouw (54%). Onder de 80-plussers was zelfs 62% vrouw. De oudere bevolking is dus ongelijkmatig samengesteld naar geslacht: hoe hoger de leeftijd, hoe kleiner het aandeel mannen in de bevolking. Dit hangt direct samen met verschillen in sterftekansen naar geslacht: op alle leeftijden hebben mannen een hogere sterftekans dan vrouwen. In de toekomst zullen deze scheve geslachtsverhoudingen wel minder scheef worden vanaf 70-jarige leeftijd, omdat het verschil in levensverwachting tussen mannen en vrouwen kleiner zal worden.



Minister De Jonge
Minister de Jonge (Volkshuisvesting) heeft dit opgenomen in het programma ‘Wonen en zorg voor ouderen’. Hierin staat dat een derde deel van de te realiseren 900.000 huizen (tot 2030) geschikt moet zijn voor ouderen.


Beelaertstraat
Bornerweg
6478323,50 sq cm
144194,34 sq cm
A1
GO: 72,1 m²
A2
GO: 72,1 m²
A3
GO: 72,1 m²
A4
GO: 76,3 m²
A5
GO: 72,1 m²
A6
GO: 72,1 m²
A7
GO: 72,1 m²
A8
GO: 72,1 m²
54,4 m²
42,3 m²
40,3 m²
97,5 m²
15,1 m²
14,7 m²
13,5 m²
46,8 m²
45,7 m²
45,7 m²
56,2 m²
8,8 m²
8,4 m²
8,4 m²
8,9 m²

structuurontwerp

3D- impressie vanuit zuidzijde





referenties
beeldkwaliteit / terreininrichting



wadi / waterberging



pluktuin



groen parkeerhof





ontmoeten / jeu de boules



referenties
beeldkwaliteit / architectuur





verbijzondering kopgevels



verbijzondering kopgevels



moderne interpretatie van hoeve

colofon

Opdrachtgever

[redacted]

[redacted]

contactpersoon:

[redacted]

Architect

[redacted]

[redacted]

contactpersoon:

[redacted]

Algemene voorwaarden

Dit document bestaat uit rapportages in woord en cijfer van uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek en uit beeldend materiaal van de ruimtelijk visie. De concrete ontwerpvoorstellen voor de verschillende gebouwen met bijbehorend beeldend materiaal in het document zijn auteursrechtelijk beschermd en niet overdraagbaar zonder toestemming van WY.architecten. Op alle opdrachten verleend aan WY.architecten b.v. zijn van toepassing de voorwaarden als beschreven in ‘De nieuwe regeling 2011’ Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) zoals deze is gedeponeerd op 3-7-2013 ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.