



ZORGHUIS SEVENAER

• Zevenaer •



Te huur/te koop: Hoogwaardige woonzorglocatie in Zevenaer

Inhoud

Voorwoord	4
Centraal en groen gelegen	6
Demografie	8
De visie van de architect	10
Stedenbouwkundige inpassing	12
Gevelontwerp	14
Begane grond	16
Uitbreidingsmogelijkheid ontmoetingsruimte begane grond	18
Verdieping 1 en 2	20
Verdieping 2 en 3	22
Doorsnede	24
Studio	26
Ontwerpmogelijkheid met grotere zorgstudio's	28
Studio groot	30
Aantallen en oppervlak	32
Materiaalgebruik	33
Informatie	34

ZORGHUIS SEVENAER

De sfeer en unieke uitstraling van het monument gecombineerd met de luxe en flexibiliteit van nieuwbouw.



Voorwoord

Met groot genoegen presenteren wij ons plan voor Zorghuis Sevenaer. Wij Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers hebben wij samen met Lengkeek architecten en ingenieurs een voorontwerp ontwikkeld voor het gemeentelijk monument, uitgebreid met nieuwbouw. Dit ontwerp is specifiek gericht op het bieden van een fijn en veilig thuis voor zorgbehoevende ouderen met dementie, hoewel andere vormen van ouderenzorg ook zeker niet uit te sluiten zijn.

Het gebouw is ontworpen om niet alleen moderne faciliteiten te bieden, maar legt ook de nadruk op een huiselijke sfeer waar bewoners zich geborgen voelen en de benodigde zorg kunnen ontvangen. De 34 zorgstudio's en 2 tweekamerappartementen zijn zorgvuldig ontworpen met aandacht voor comfort en functionaliteit, met als doel een gevoel van thuis te bieden binnen een zorgzame omgeving.

Voor Zorghuis Sevenaer zijn wij op zoek naar een zorgexploitant die gespecialiseerde zorg kan bieden en in staat is een warm thuis te creëren voor ouderen met een zware zorgbehoefte. In nauwe samenwerking met deze zorgexploitant zal het ontwerp verder op maat worden uitgewerkt. De mogelijkheid bestaat om de locatie te huren of te kopen.

Wij nodigen geïnteresseerde zorgaanbieders van harte uit om samen met ons Zorghuis Sevenaer te realiseren en een betekenisvolle zorgomgeving te creëren voor degenen die dat het meest nodig hebben.



Adres	Didamsestraat 33-35
Plaats	Zevenaer
Eenheden	36
Oppervlakte	2.249 m ² BVO
Gemiddeld oppervlak per bewoner	62,5 m ² BVO
Bestemming	Maatschappelijk (gezondheidszorg, bejaardenzorg)
Bouwjaar monument	Tweede helft 19 ^e eeuw
Perceeloppervlakte	1206 m ²
Aantal bouwlagen	3 resp. 4



Centraal en groen gelegen

Het woonzorgcomplex is gelegen op een centrale locatie in het centrum van Zevenaar met prachtig uitzicht over het historische landgoed Huis Sevenaer en dichtbij vele voorzieningen, zoals supermarkten en horeca.

Op ca. 10 minuten loopafstand bevindt zich het natuurpark De Gimbornhof. De dichtstbijzijnde bushalte is lopend in ca. 6 minuten te bereiken. Station Zevenaar bevindt zich op ca. 5 minuten rijafstand.



Winkelstraat	0 min. loopafstand
Supermarkt	4 min. loopafstand
Apotheek	6 min. loopafstand
Bushalte	6 min. loopafstand
Winkelcentrum	7 min. loopafstand
Station Zevenaar	11 min. loopafstand, 5 min. rijafstand

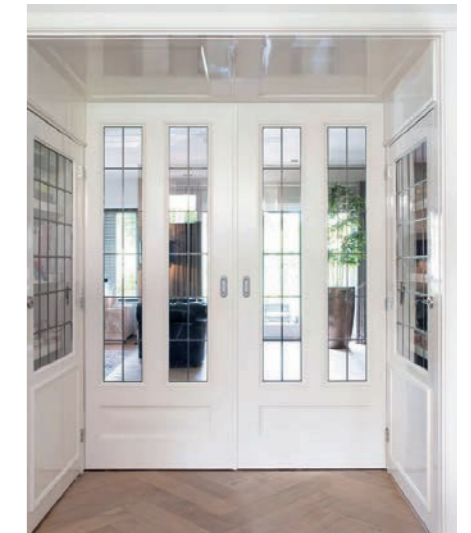
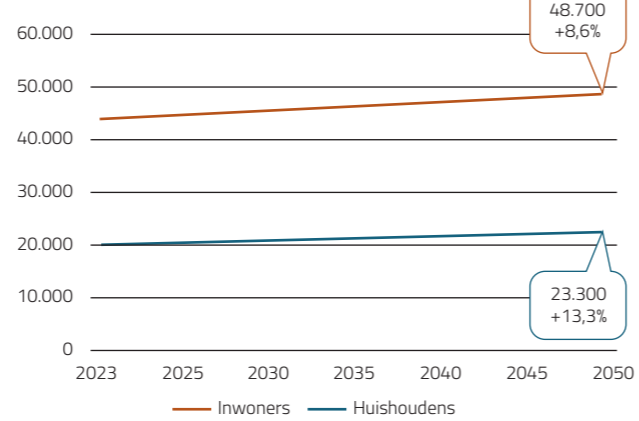


Demografie

Huishoudens en inwoners

Zevenaar is een middelgrote gemeente, gelegen nabij Arnhem. Op dit moment telt de gemeente ongeveer 44.870 inwoners en circa 20.600 huishoudens. De prognoses tot 2050, weergegeven in het hiernaast weergegeven figuur, laten een groei zien voor Zevenaar van ongeveer 3.857 inwoners (+ 8,6%) en circa 2.730 huishoudens (+ 13,3%).

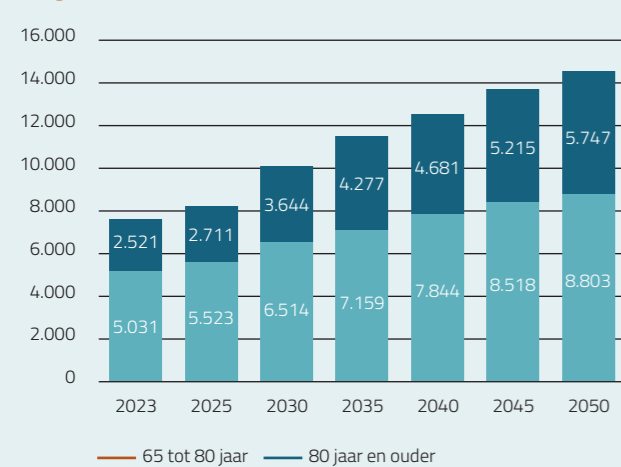
Prognose aantallen inwoners en huishoudens Zevenaar, 2023-2050



Ouderen

In de prognose tot 2050 zal het aantal ouderen in Zevenaar aanzienlijk toenemen. Het aantal personen ouder dan 65 jaar zal stijgen van ongeveer 11.230 (25% van de bevolking) in 2023 tot circa 14.300 (29,4% van de bevolking) in 2050. Een aanzienlijk deel van deze groei is te wijten aan het aantal ouderen van 80 jaar en ouder. Deze leeftijdsgroep zal zelfs verdubbelen tussen 2023 en 2050.

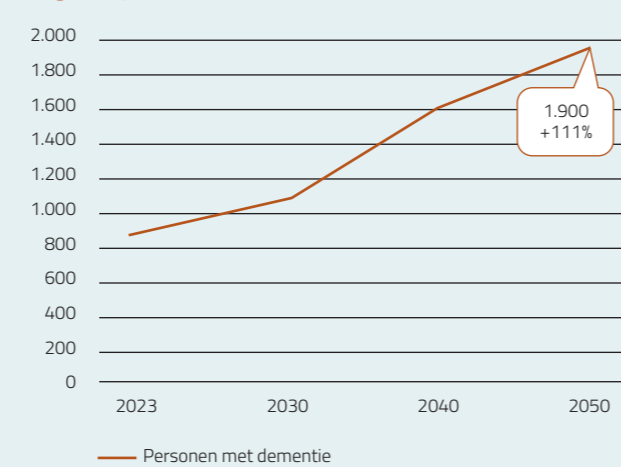
Prognose aantal ouderen in Zevenaar, 2023-2050



Personen met dementie

Gelijktijdig met de groei van het aantal ouderen zal ook het aantal personen met dementie in Zevenaar sterk toenemen. Volgens prognose zal het aantal personen met dementie stijgen van ongeveer 900 in 2023 tot circa 1.900 in 2050.

Prognose personen met dementie in Zevenaar, 2023-2050

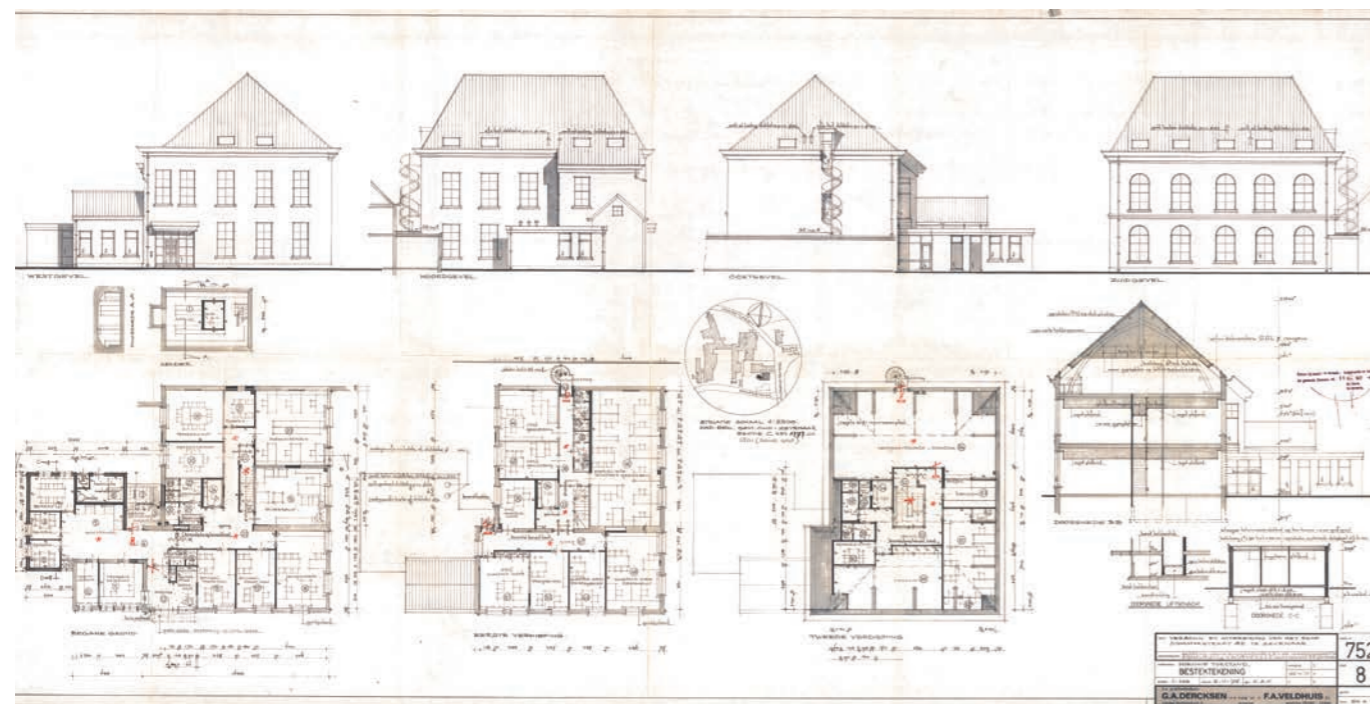


De visie van de architect

In opdracht van Van Omme & De Groot hebben wij de kans gekregen de voormalige meisjesschool in Zevenaar een tweede leven te geven. Als architect ben je altijd op zoek naar 'het verhaal' wat de locatie je te vertellen heeft. Juist daarom zien we het als een prachtige opgave om dit gemeentelijk monument een nieuw leven in te blazen met respect voor de historie en een blik op de toekomst.

Met de nieuwe functie als woonlocatie voor een kwetsbare doelgroep gaat het pand een passende nieuwe levensfase in binnen het maatschappelijke gebruik. Waar het gebouw voorheen een centrale en sociale rol speelde in Zevenaar als onderwijsgebouw

zien we deze sociale functie weer terugkomen in een prettige ontmoetingsruimte op de begane grond met een besloten tuin aan de achterzijde. Een plek waar, niet alleen de bewoners, maar mogelijk ook de inwoners van Zevenaar kunnen genieten van een kop koffie.



Met de ontwikkeling van zorghuis Sevenaer worden vergeten elementen, zoals de voormalige hoofdentree, de houten spanten en de vrije opzet van het gebouw weer in ere hersteld. Tegelijkertijd krijgt het zorghuis ook een nieuw en modern gezicht.

Het gebouw zelf bestaat uit een 2-laags hoofdgebouw met een kap (monument), een enkellaags deel (kleuterschool) en diverse bij- en aanbouwen en is gelegen aan de rand van het centrum van deze Gelderse stad. De voormalige meisjesschool is gebouwd in de tweede helft van de 19de eeuw. In dit gebied stond tot begin jaren tachtig een verzorgingscomplex dat tot 1967 door nonnen werd geleid. Na de sloop van het verzorgingscomplex, is het schoolgebouw het laatste restant van de in dit gebied aanwezige oorspronkelijke bebouwing aan de Didamseweg.



Binnen de bebouwing aan de Didamseweg neemt het schoolgebouw een bijzondere plaats in en is het bepalend voor het straatbeeld. In deze zin is de school van waarde als onderdeel van de geschiedenis van het onderwijs in Zevenaar. Juist daarom is het aan ons als architect om de (cultuur)historische waarde van dit pand te omarmen, te versterken en om te zetten tot een nieuwe functie.

Met deze ingreep worden vergeten elementen zoals de voormalige hoofdentree, de houten gebinten en de vrije opzet van het gebouw weer in ere hersteld. Tegelijkertijd krijgt het pand ook een nieuw en modern gezicht. Door deze nieuwe elementen écht afwijkend vorm te geven blijven de tijdslagen leesbaar, én is het pand weer bruikbaar voor de toekomst.

Kortom; een passend nieuw hoofdstuk in de memoires van dit gebouw.

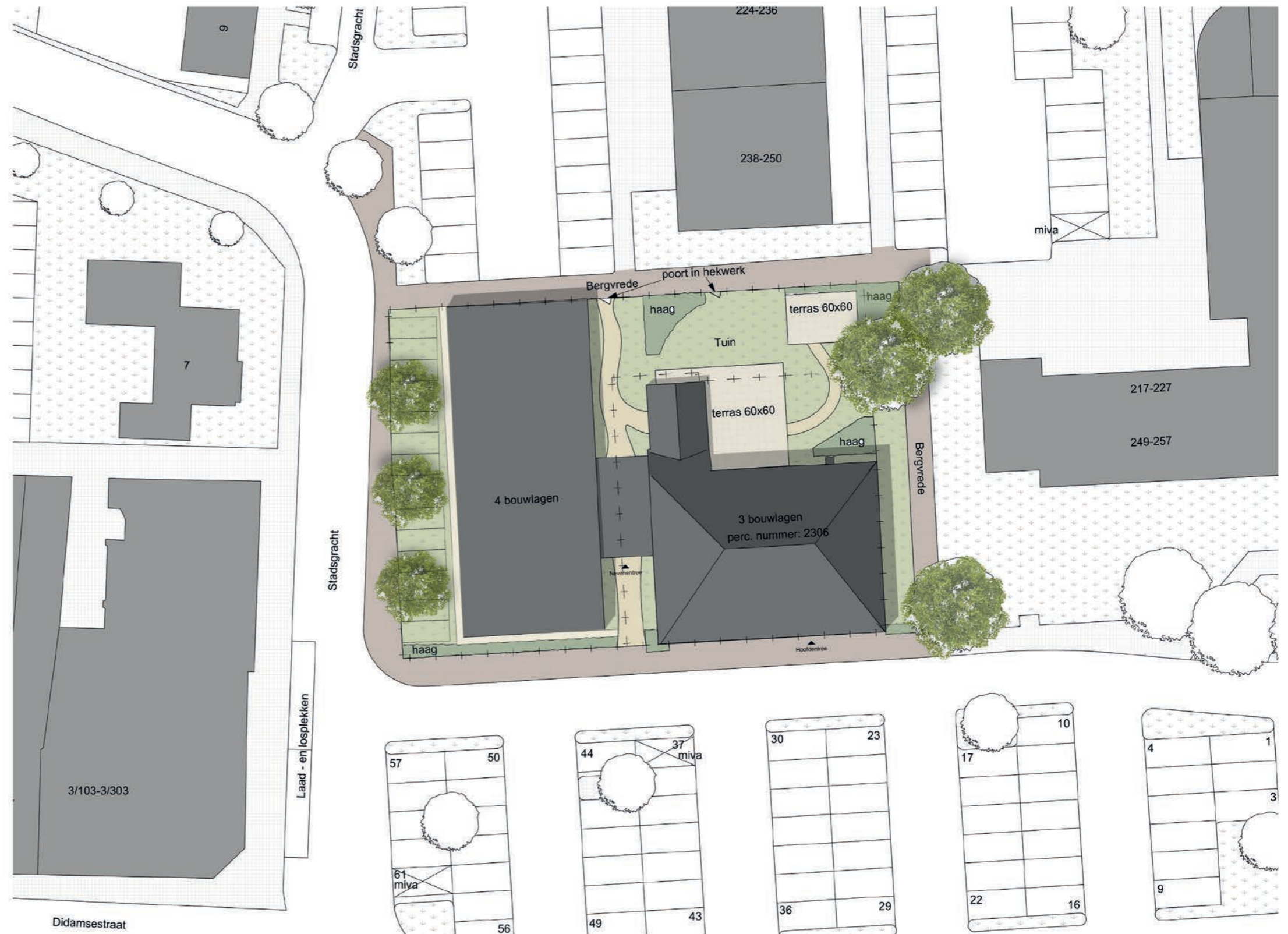
Stedenbouwkundige inpassing

Op de locatie zijn 2 panden gesitueerd, de voormalige kleuterschool (hoek Stadsgracht, Didamsestraat) en de oude meisjesschool (Didamsestraat, hoek Bergvrede). De oude meisjesschool betreft een gemeentelijk monument en zal met het behoud van originele details worden getransformeerd.

De voormalig kleuterschool wordt vervangen door nieuwbouw. Door de nieuwbouw verder van de weg te positioneren dan het huidige pand ontstaat de mogelijkheid de historische Stadsgracht meer ruimte te geven, parkeerplaatsen toe te voegen en de bestaande bomenrij door te trekken tot aan het park. Op de hoek van de Stadsgracht krijgt de nieuwbouw een rationeel, maar krachtig volume die middels een sterk glazen snede wordt afgesneden van het monument. Aan de achterzijde komt een mooie tuin voor de bewoners met een overkapping, terrassen en veel ruimte voor groen.



Doorzetten groenstructuur



Gevelontwerp

Voorontwerp

De hoofdentree wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke positie en nabij deze hoofdentree van het monument wordt een groter, modern element door het monument heen gesneden. Dit element benadrukt enerzijds de hoofdentree en anderzijds zorgt het voor een sterkere relatie tussen het monument en de nieuwbouw.



Begane grond

Ontwerpvorstel

De nieuwbouw telt 4 bouwlagen (13 meter) en is daarmee ondergeschikt aan het monument (15 meter). Het hoogteverschil tussen de verdiepingen van oud en nieuw worden in het volledig transparante middendeel opgelost. De nieuwbouw biedt straks ruimte aan 27 zorgstudio's en het monument aan 7 zorgstudio's en 2 2-kamerappartementen geschikt voor echtparen met een zorgbehoefte. Op de begane grond van het monument wordt een ruime ontmoetingsruimte gerealiseerd. Door het slopen van de bestaande bijgebouwen ontstaat een ruime buitenruimte aan de achterzijde van het pand. De monumentale gevel aan de achterzijde, die hierdoor weer in het zicht komt, zal worden vormgegeven volgens dezelfde principes als de voorzijde van het pand.



Uitbreidingsmogelijkheid ontmoetings- ruimte begane grond

Ontwerpvoorstel

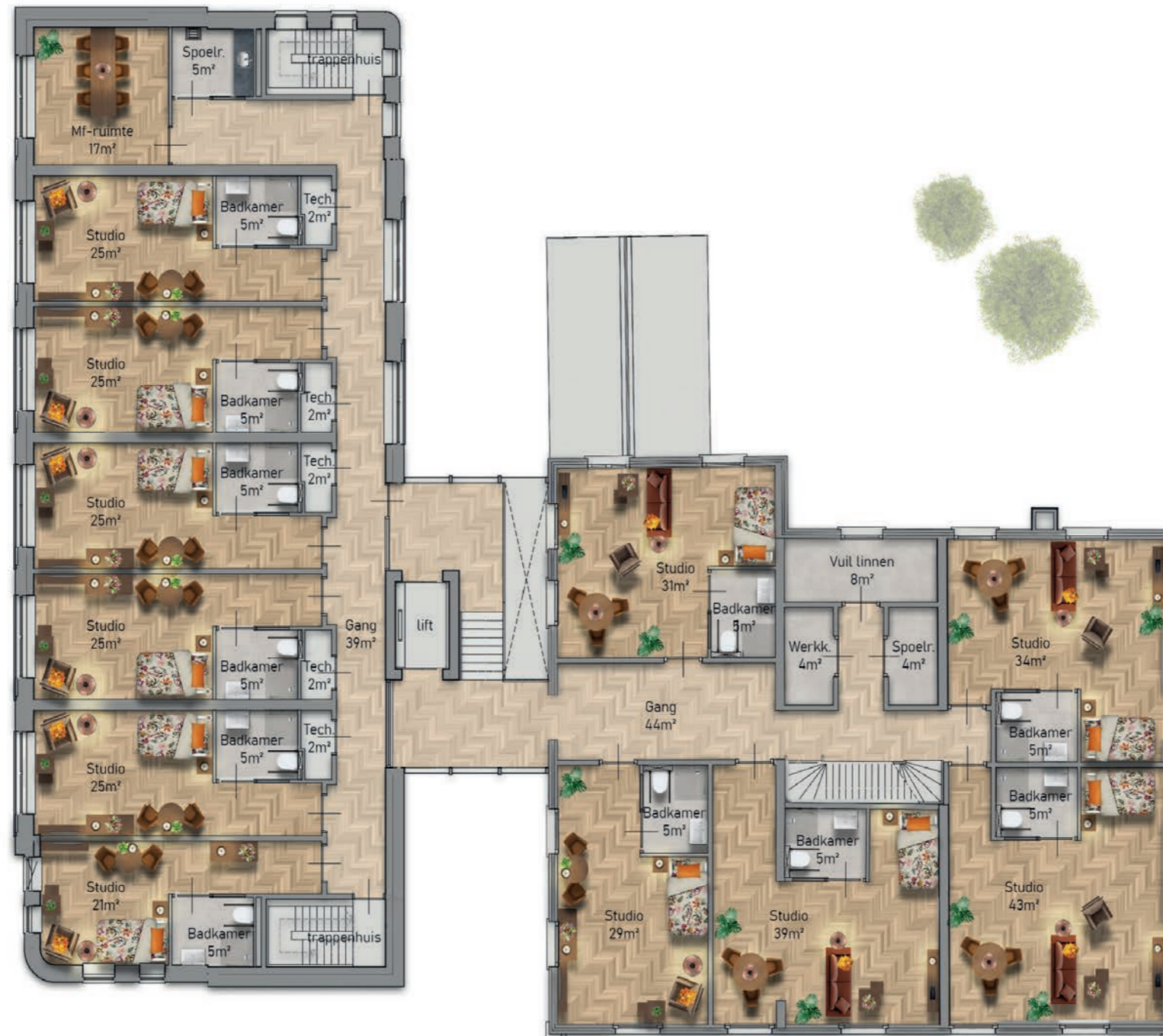
De ontmoetingsruimte op de begane grond kan worden uitgebreid met circa 70m² in de nieuwbouw. Hierdoor nemen het totaal aantal zorgstudio's af met twee.



Verdieping 1 en 2

Ontwerpvoorstel

Op de verdiepingen van de nieuwbouw en het monument worden zorgstudio's gerealiseerd. Verspreid over het gebouw kunnen, naar wens van de zorgverlener, meer of minder algemene ruimtes worden omgewisseld voor kamers.



Verdieping 1



Verdieping 2

Verdieping 2 en 3

Ontwerpvoorstel

Op de 2^{de} verdieping van het monument realiseren we twee zorgstudio's en twee appartementen rondom de monumentale trap. Door gebruik te maken van grote dakramen en de nieuwe dakkapel ontstaan er ruime en prettige kamers en appartementen. Bij de achtergevel komen in het dak moderne dakkapellen met een zelfde moderne uitstraling als bij de voorgevel, maar meer ingetogen.



Verdieping 3 nieuwbouw

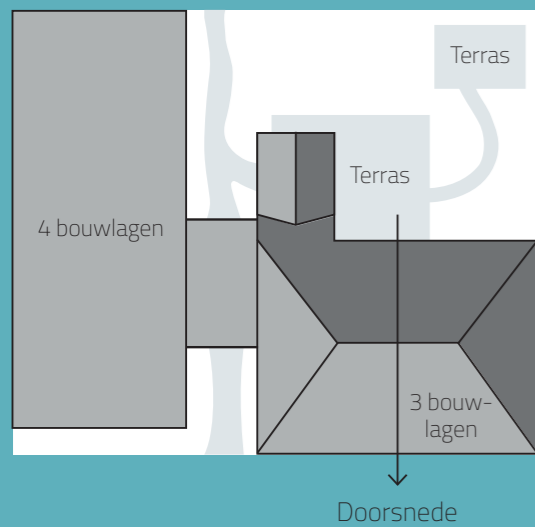
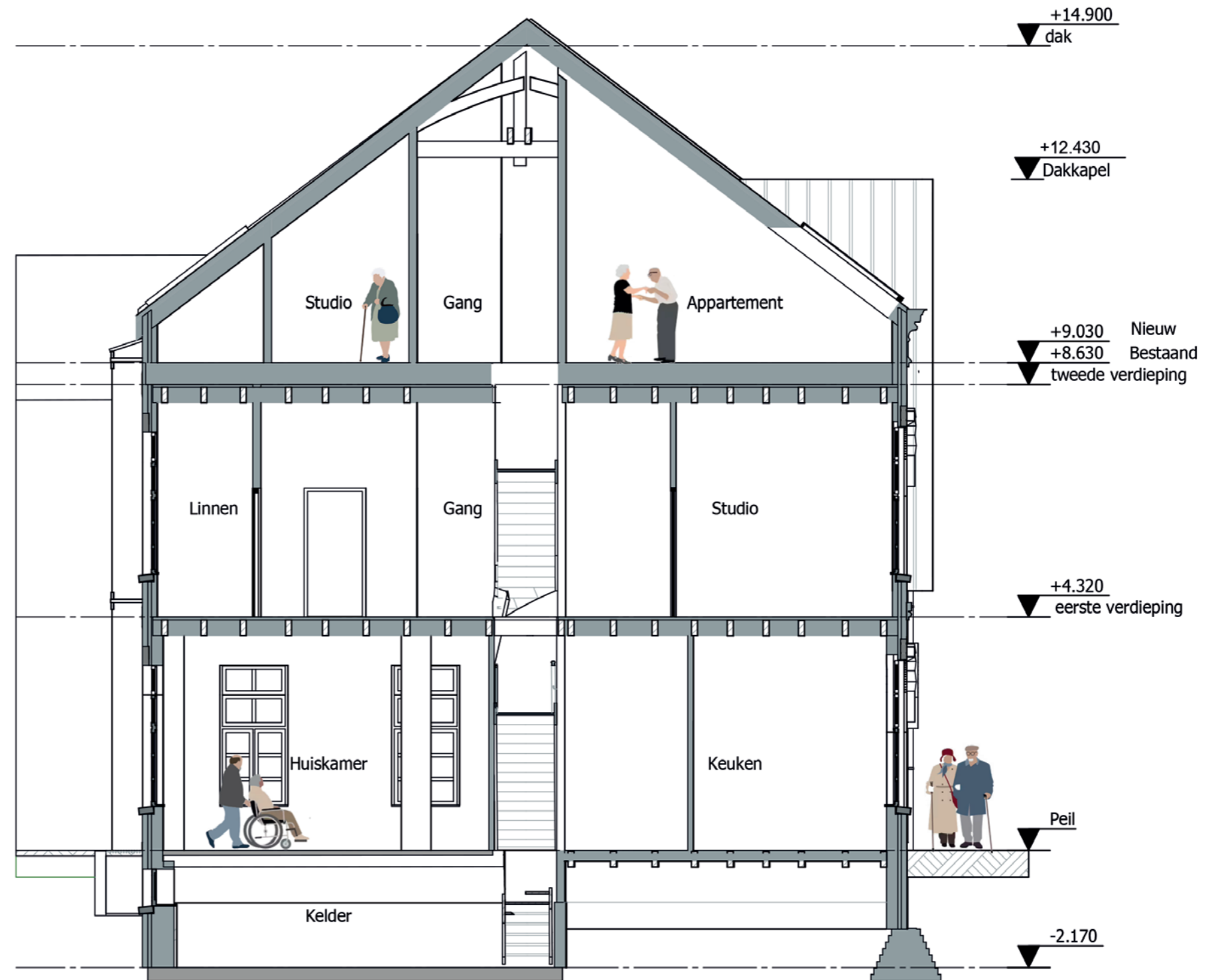
Verdieping 2 monument



Ombouwvariant

Doorsnede

Op de tweede verdieping van het monument wordt een karakteristieke ruimte onder de kap gecreëerd. Hier zijn de originele spanten in het zicht, en is er zicht tot in de nok.



Studio

Ontwerpvoorstel

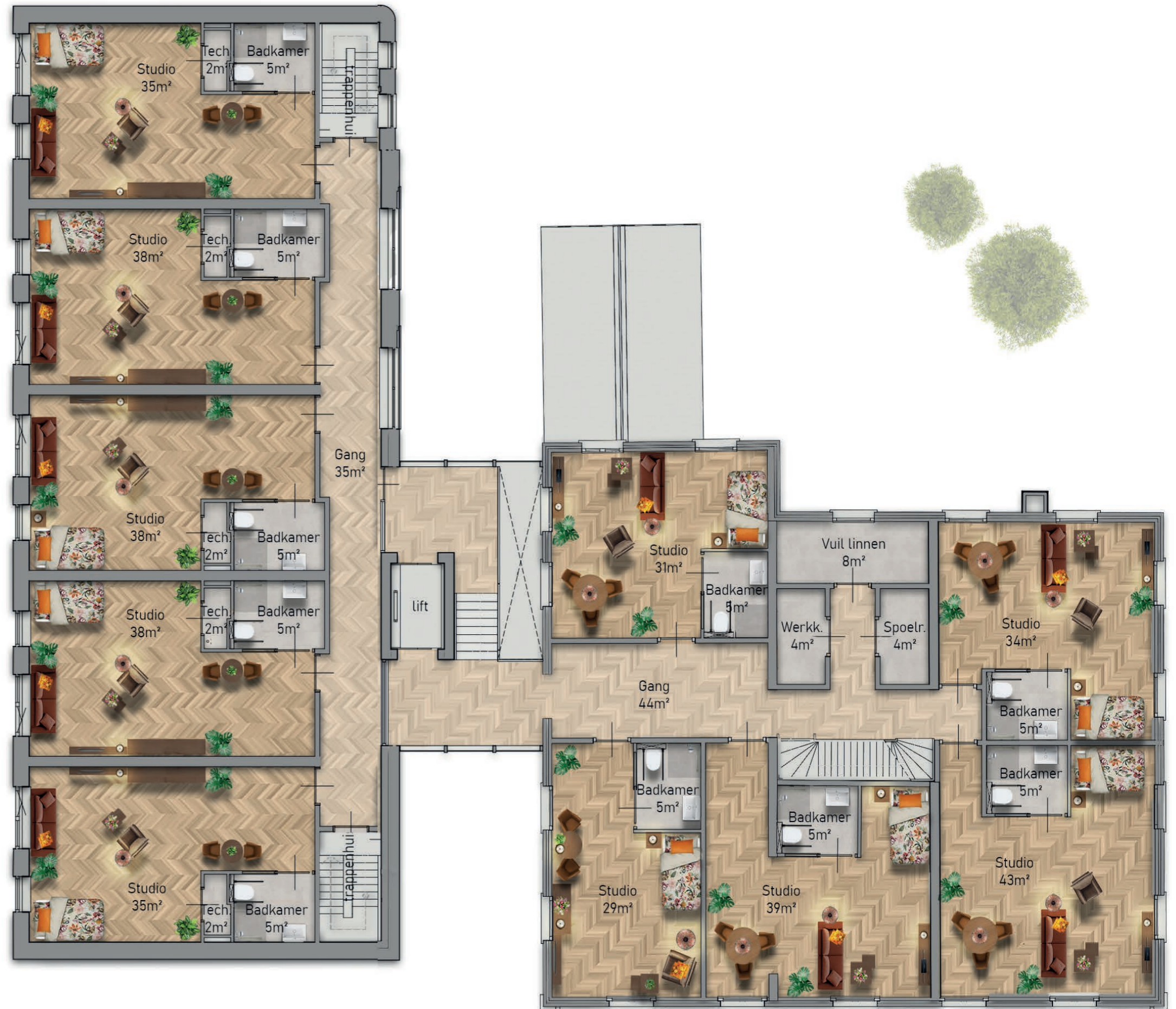
De zorgstudio's zijn zo ingericht dat, in het kader van toekomstbestendig bouwen, deze simpel om te bouwen zijn naar appartementen voor wonen of wonen met zorg. Op die manier wordt het niet alleen een gebouw voor nu, maar ook voor de toekomst.



Ontwerp- mogelijkheid met grotere zorgstudio's

Ontwerpvoorstel

Het is ook mogelijk binnen de geldende stramienen grotere zorgstudio's te realiseren. Op die manier zijn per laag twee minder, maar substantieel grotere, zorgstudio's te realiseren.



Studio groot

Ontwerpvoorstel

Door de studio's groter te maken veranderen de studio's van verpleegzorg naar een grotere wonen-met-zorg setting. Deze plattegrond biedt tevens ruimte voor een eigen zithoek, tafel en pantry.



Aantallen en oppervlakte

Meetstaat ontwerp

M ² BvO	Nieuwbouw	Tussenbouw	Monument	Totaal
Kelder			39	
Begane Grond	325	33	290	
Verdieping 1	325	27		
Verdieping 2	325	7	290	
Verdieping 3	325	27	275	
Totaal	1300	94	855	2249 m²

Aantallen	Nieuwbouw	Tussenbouw	Monument	Totaal
Begane Grond	7	0	0	
Verdieping 1	6	0	5	
Verdieping 2	7	0	4	
Verdieping 3	7	0		
Totaal	27	0	9	36 eenheden

M² gebouwoppervlak per bewoner: 62,5 m²

Meetstaat ontwerp met grote zorgstudio's

M ² BvO	Nieuwbouw	Tussenbouw	Monument	Totaal
Kelder			39	
Begane Grond	325	33	290	
Verdieping 1	325	27		
Verdieping 2	325	7	290	
Verdieping 3	325	27	275	
Totaal	1300	94	855	2249 m²

Aantallen	Nieuwbouw	Tussenbouw	Monument	Totaal
Begane Grond	5	0	0	
Verdieping 1	5	0	5	
Verdieping 2	5	0	4	
Verdieping 3	5	0		
Totaal	20	0	9	29 eenheden

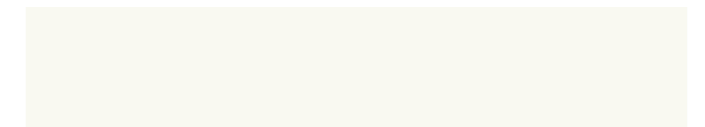
M² gebouwoppervlak per bewoner: 77,6 m²

Materiaalgebruik

Kozijnkleuren



Nieuwbouw RAL7021



Monument RAL9010

Gevel



Gevelmetselwerk

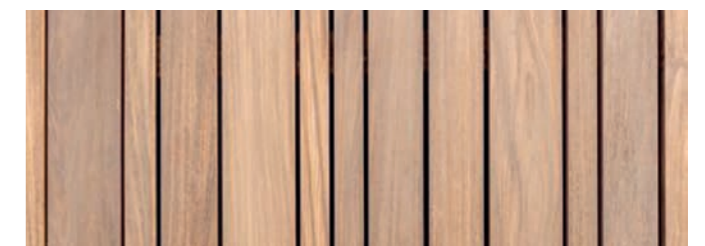


Hardstenen raamdorpels

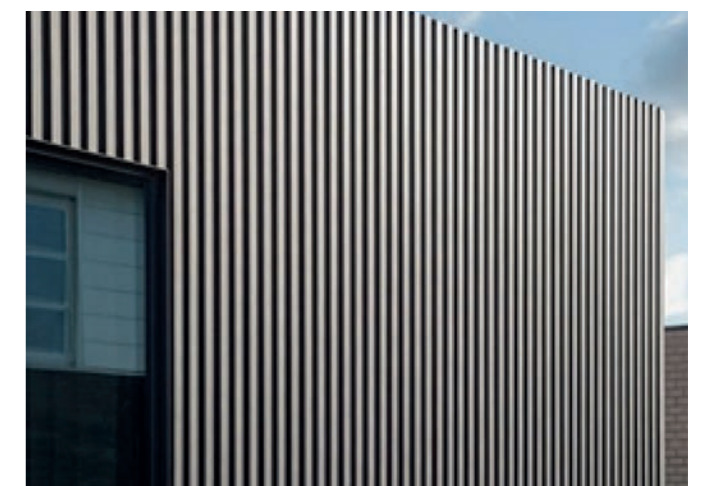
Gevel



Aluminium vliesgevel



Houtaccenten



Aluminium gevel t.p.v. dakkapel

Interesse?

Indien u naar aanleiding van de informatie in deze brochure interesse heeft in het huren of kopen van dit complex of meer informatie wilt, dan kunt u contact opnemen met Capital Value of Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers..

CAPITAL
VALUE.

VAN OMME & DE GROOT
Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam

Maliebaan 85
2581 CG Utrecht
030 72 71 700
info@capitalvalue.nl

D. (Dirk) Adriaanse
d.adriaanse@capitalvalue.nl

Heemraadssingel 223
3023 CD Rotterdam
010 477 58 11
info@vanomme-degroot.nl

P.R. (Pieter) Spelt
pspelt@vanomme-degroot.nl

Copyright & Disclaimer

De in deze brochure opgenomen projectinformatie dient enkel tot het voeren van (oriënterende) gesprekken met een gegadigde en impliceert op geen enkele wijze een aanbod. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Omme & De Groot Projectontwikkelaars en Bouwers is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure gedeeltelijk over te nemen of op enige wijze openbaar te maken. Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. De artist impressions en plattegronden- en situatietekeningen in de brochure zijn bedoeld om een indruk van de woonzorglocatie en de omgeving te geven. De aangegeven kleuren, materialen, de inrichting van het openbaar gebied en de locatie van de bomen en dergelijke zijn indicatief en kunnen bij de realisatie afwijken.



ZORGHUIS SEVENAER

• Zevenaer •

CAPITAL
VALUE.

VAN OMME & DE GROOT

Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam