PROJECT-PROSPECTUS: Seniorenhofje “De Roskam”

Een unieke kans voor hoogwaardige seniorenhuisvesting in Horst aan de Maas met 8 exclusieve, levensloopbestendige stadsvilla’s in een parkachtige omgeving.



Locatie: Herstraat 61, Horst – In het centrum met alle voorzieningen, winkels en supermarkten op minimale loopafstand.
Concept: Kleinschalig, autovrij wonen in een parkachtige setting
Status: Wenselijkheidsverzoek positief afgerond. Haalbaarheidsonderzoek aangevraagd.

Inleiding

Nederland staat voor een ingrijpende demografische verschuiving. De vergrijzing in de gemeente Horst aan de Maas volgt de landelijke trend waarbij het aantal 65-plussers in de komende decennia substantieel zal toenemen. Deze ontwikkeling vraagt om een pro-actieve visie op het gebied van woningbouw. Er ontstaat een evidente behoefte aan woonvormen die aansluiten bij de behoeften van senioren: kleinschalig, sociaal veilig en levensloopbestendig. Het concept "Seniorenhofje de Roskam" biedt een concreet antwoord op deze transitie door een woonmilieu te creëren waar autonomie en onderlinge nabuurschap samenkomen. "Seniorenhofje De Roskam" is een uniek herontwikkelingsproject dat inspeelt op de groeiende maatschappelijke behoefte aan levensloopbestendige woningen in Horst aan de Maas.

Dit project sluit naadloos aan bij de ambities van de **Woonvisie Horst aan de Maas**. De gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningaanbod waarbij ingezet wordt op kwalitatieve verdichting binnen de bestaande dorpskernen om de leefbaarheid te waarborgen. Door het toevoegen van levensloopbestendige wooneenheden aan de Herstraat, faciliteert dit plan de behoefte aan passende huisvesting voor senioren, zoals expliciet benoemd in de gemeentelijke opgave voor een inclusieve en zorgzame woonomgeving. Wij ondersteunen hiermee de gemeentelijke doelstelling om zorg en welzijn te koppelen aan zelfstandig wonen, waarbij senioren langer in hun eigen vertrouwde dorp kunnen blijven participeren. Een project met vrijstaande nultrede stadsvilla’s bestaat bovendien nog niet.

Het project dient een tweeledig maatschappelijk doel. Enerzijds biedt het ouderen de mogelijkheid om in een vertrouwde, groene omgeving binnen de dorpskern van Horst te blijven wonen. Anderzijds fungeert het project als vliegwiel voor de woningmarkt: door de realisatie van dit hofje komen elf reguliere, vaak grotere gezinswoningen vrij in de gemeente Horst aan de Maas. Dit bevordert de doorstroom en biedt vitale kansen voor jonge gezinnen en starters, een prioriteit die zowel in de Woonvisie als in breder rijksbeleid als essentieel wordt beschouwd.

Een uniek wooncomplex



"Seniorenhofje De Roskam" transformeert een strategisch gelegen kavel van ca. 6.010 m^2 tot een kleinschalige, sociaal veilige woongemeenschap. De historische villa blijft behouden als het authentieke ankerpunt van dit complex, terwijl de nieuwbouw naadloos opgaat in de parkachtige setting.

- **Maatschappelijke noodzaak:** Het biedt een concreet antwoord op de demografische vergrijzing in Horst aan de Maas door een woonmilieu te creëren waar autonomie en nabuurschap samenkomen.
- **Woonkwaliteit:** Een oase van rust in het centrum, met alle voorzieningen op loopafstand.

Kwaliteit en toegankelijkheid

Het project biedt een robuuste mix van transformatie en nieuwbouw, ontworpen voor maximale marktwaarde en woongenot.

De Villa (Conversie): 586 m^2 BVO.

- Begane grond (231 m^2), 1e verdieping (183 m^2) en zolder (172 m^2).
- De moderne zolder is met een minimale aanpassing te converteren naar 2 studio's door de aanwezigheid van 2 badkamers.

- De villa kan naar keuze worden gesplitst in 3 appartementen of gedeeltelijk dienen als gemeenschappelijke ruimte/zorgwoning.



Nieuwbouw (8 Stadsvilla's): 680 – 750 m^2 BVO, 70-80 m^2 GBO per woning.

- **Levensloopbestendig ontwerp:** De woningen zijn volledig drempelloos uitgevoerd, waardoor ze optimaal toegankelijk zijn voor senioren en mensen die slecht ter been zijn.
- **Ruimtelijke indeling:** Elke stadsvilla biedt een efficiënte plattegrond met een ruimtelijk, open karakter waarbij de woonkamer en keuken direct met elkaar in verbinding staan en de indeling volledig geoptimaliseerd is als seniorenwoning.
- **Flexibele gebruiksruimte:** De woningen beschikken naast een ruime slaapkamer over een extra logeerkamer, die uitstekend kan dienen als gastenverblijf of hobbykamer.
- **Optimaal daglicht:** Dankzij de toepassing van grote raampartijen genieten de bewoners van een overvloed aan natuurlijk licht en een directe visuele verbinding met de omliggende parkachtige tuin.
- **Buitenbeleving:** Elke woning is voorzien van een eigen terras, dat direct toegankelijk is vanuit de woonkamer, waardoor de grens tussen binnen en buiten vervaagt.
- **Duurzame bouw:** De nieuwbouw wordt gerealiseerd conform de geldende BENG-normen (Bijna Energieneutrale Gebouwen), uitgerust met moderne technieken zoals warmtepompen en zonnepanelen voor een duurzaam wooncomfort.
- **Esthetische harmonie:** De villa's worden gebouwd met hoogwaardig metselwerk in warme, natuurlijke tinten, zorgvuldig gekozen om naadloos aan te sluiten bij de karakteristieke uitstraling van de historische villa "De Roskam".

- **Privacy:** Door de strategische positionering van de units in het hofje is de visuele privacy van de bewoners gewaarborgd, terwijl het collectieve aspect van het wonen in een hofje behouden blijft.



<u>Landschappelijke inpassing en duurzaamheid</u>

Het project streeft naar een groen sparende aanpak waarbij het parkkarakter gehandhaafd blijft.

- **Ruimtelijke verhouding:** Met een bebouwingspercentage van slechts 15,8% blijft ruim 84% van het perceel onbebouwd en groen.
- **Beheer:** Monumentale bomen (rode beuk en Magnolia - beide aan de straatkant) worden ontzien. Door selectieve verdunning van bomen die conflicteren in kroonontwikkeling, wordt de vitaliteit van het gehele complex gewaarborgd.
- **Water en energie:** Het perceel fungeert als natuurlijke waterretentie middels een centrale vijver. Nieuwbouw voldoet aan de BENG-normen met warmtepompen en zonnepanelen.
- **Autovrij hofje:** Een slingerend 2-meter breed parkpad verbindt de woningen en is exclusief voor voetgangers en elektrische golfkarretjes.



Commerciële businesscase

Dit dossier is "kant-en-klaar" voor een professionele ontwikkelaar die risico's wil minimaliseren. De villa in de stijl van de “Brabantse school” uit 1931 is in 2001 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd (A+ energie label) en verkeerd in uitstekende staat van onderhoud. Er is uitvoerige informatie op aanvraag beschikbaar.

Grove schatting kosten en opbrengsten:

Onderdeel	investering	verwachte opbrengst
Nieuwbouw (8 units)	ca. € 2,8 - 3,2 miljoen	€ 4,8 - € 5,6 miljoen
Villa	ca. € 0,5 miljoen (splitsing)	€ 2,4 miljoen (3 x € 800k)
Aankoop villa en kavel	€ 2,2 miljoen	
	€ 5,5 - € 5,9 miljoen	€ 7,2 - € 8 miljoen
	totale investering	totale opbrengst

- **Risico-reductie:** Het vooroverleg met de gemeente is gevoerd (wenselijkheidsverzoek positief beantwoord, haalbaarheidsonderzoek is lopende) en er is breed draagvlak bij omwonenden.
- **Geen cultuurhistorisch obstakel:** Het perceel was tot 2001 een bedrijfslocatie (brouwerij); er rust geen cultuurhistorische beschermingsstatus op de tuin of de villa.
- **Ruime vraag:** Diverse personen hebben zich bij ons al gemeld om een optie te krijgen op één van de parkvilla’s.
- **Brandveiligheid:** Het plan is getoetst: middels twee strategische opstelplaatsen (voor- en achterzijde) voldoen alle woningen aan de 40-meter-norm van de brandweer.

<u>Waarom dit project</u>?

Voor de Senioren:

- **Inpassing in gemeentelijk beleid:** Het project sluit naadloos aan bij de Woonvisie van de gemeente Horst aan de Maas door in te zetten op "kwalitatieve verdichting". Het is een voorbeeld van hoe binnen het bestaande stedelijke weefsel ruimte kan worden gevonden voor de groeiende vraag naar geschikte seniorenhuisvesting zonder dat daarvoor nieuwe landbouwgrond buiten de kern opgeofferd hoeft te worden.
- **Levensloopbestendig en drempelloos comfort:** Alle nieuwbouwwoningen zijn uitgevoerd als nultreden woningen. Dit betekent dat de bewoners hier ook kunnen blijven wonen als hun fysieke mobiliteit in de toekomst afneemt, zonder dat er ingrijpende aanpassingen aan de woning nodig zijn.
- **Sociaal bindmiddel door "Hofjes-dynamiek":** Het gezamenlijke karakter van de parktuin biedt een natuurlijk sociaal bindmiddel. Het tuinonderhoud fungeert als een gedeelde activiteit die sociale cohesie bevordert, wat helpt om eenzaamheid te voorkomen en zorgt voor een actief en betrokken leven in de eigen woonomgeving.
- **Groen en rust midden in het dorp:** Bewoners genieten van een parkachtige omgeving met monumentale bomen en een eigen waterpartij, zonder de last van het onderhoud van een fors privéterrein. De locatie biedt een oase van rust, terwijl alle voorzieningen (winkels, cultuur, zorg) op loopafstand in de dorpskern van Horst liggen.
- **Toekomstbestendig en energiezuinig wonen:** De woningen worden gerealiseerd conform de moderne BENG-normen, voorzien van warmtepompen en zonnepanelen. Dit garandeert niet alleen een hoog wooncomfort, maar ook lage en voorspelbare energielasten, wat een groot voordeel is voor senioren met een vast pensioen.
- **Geen "groot huis-lasten" meer:** Voor senioren die nu nog in een te groot, onderhoudsintensief gezinswoning wonen, biedt de overstap naar een efficiënte stadsvilla (circa 85 m^2) een enorme



verlichting. Ze ruilen een kostbare onderhoudslast in voor een comfortabel, modern en beheersbaar woonoppervlak.

- **Innovatieve mobiliteit:** Door het aanbieden van een hoogwaardige elektrische deelauto op locatie worden bewoners ontzorgd als het gaat om autobezit, onderhoud en kosten, terwijl ze toch verzekerd zijn van flexibele mobiliteit wanneer dat nodig is.

Voor de Samenleving:

- **Doorstroming op de woningmarkt:** Dit project fungeert als een essentieel vliegwiel voor de lokale woningmarkt in Horst. Door senioren een aantrekkelijk, levensloopbestendig alternatief te bieden, komen elf reguliere gezinswoningen in de nabije omgeving vrij, wat de kansen voor starters en jonge gezinnen op de woningmarkt aanzienlijk vergroot.
- **Behoud van leefbaarheid en karakter:** Het project transformeert een privé-eigendom naar een duurzame, hoogwaardige invulling die bijdraagt aan de visuele en ruimtelijke kwaliteit van de straat.
- **Bevordering van sociale cohesie:** Door het hofjesconcept wordt er bewust gestuurd op een vorm van "nabuurschap" waarbij senioren zelfstandig wonen in een omgeving waar toezicht op elkaar en sociale veiligheid natuurlijk ontstaan. Dit vermindert het risico op eenzaamheid bij ouderen in vergelijking met wonen in een reguliere woonomgeving.
- **Vergroening en behoud van biodiversiteit:** Het plan is zeer extensief met een bebouwingspercentage van slechts 15,8%. De resterende 84% van het perceel (ruim 5.000 m^2) blijft onbebouwd en behoudt zijn parkachtige karakter, inclusief de monumentale bomen. Dit draagt direct bij aan het behoud van lokale flora en fauna en versterkt het groene imago van de kern Horst.
- **Klimaatadaptieve inrichting:** Het project voorziet in een duurzame oplossing voor hemelwaterbeheer door de aanleg van een centrale waterpartij en het minimaliseren van verhard oppervlak. Hiermee voldoet het plan niet alleen aan de huidige wetgeving (de Watertoets), maar draagt het actief bij aan de lokale klimaatbestendigheid door waterinfiltratie in de bodem te maximaliseren.
- **Inpassing in gemeentelijk beleid:** Het project sluit naadloos aan bij de Woonvisie van de gemeente Horst aan de Maas door in te zetten op "kwalitatieve verdichting". Het is een voorbeeld van hoe binnen het bestaande stedelijke weefsel ruimte kan worden gevonden voor de groeiende vraag naar geschikte seniorenhuisvesting zonder dat daarvoor nieuwe landbouwgrond buiten de kern opgeofferd hoeft te worden.

Contact

Wilt u de visie van "De Roskam" realiseren? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging en toelichting op het volledige dossier.

Met vriendelijke groeten,

Ir. Armin Geisler en Désirée Geisler-Schraa
Herstraat 61
5961 GH HORST
Tel: +31 654 303 505
e-mail: armingeisler@hotmail.com



VOORAANZICHT



ZIJAANZICHT RECHTS



ACHTERAANZICHT



ZIJAANZICHT LINKS

Deze rendering aanzichten zijn slechts een voorbeeld van de te realiseren woningen en zijn als voorbeeld bij de haalbaarheidsaanvraag toegevoegd.