

The image is a composite of two aerial photographs. The left half is a dark green-tinted aerial view of a residential area with a white rounded rectangle containing the word 'sustay'. The right half is a natural-color aerial view of a residential area with houses, trees, and streets.

sustay

Informatiebijeenkomst 2

De Bloemenkamp
Gorsse

29 februari 2024

Locatie

Buurt niveau

- 03 Terugblik
- 15 Locatieanalyse
- 32 Volumestudie
- 58 Uw mening telt!



Terugblik bijeenkomst 1

Vastgoed zorgsector

Grondeigenaar richt zich volledig op:

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.



Vastgoed zorgsector

Kaders voor de herontwikkeling

- Sloop-Nieuwbouw
- Circa 70 zelfstandige appartementen voor 55+'ers, waar men, indien nodig, verzorgd en/of verpleegd kan worden
- Huursegment: middenhuur- en vrije sector huur (vanaf € 879,66 prijspeil 2024)

Analyse reactieformulieren

Eerste informatiebijeenkomst

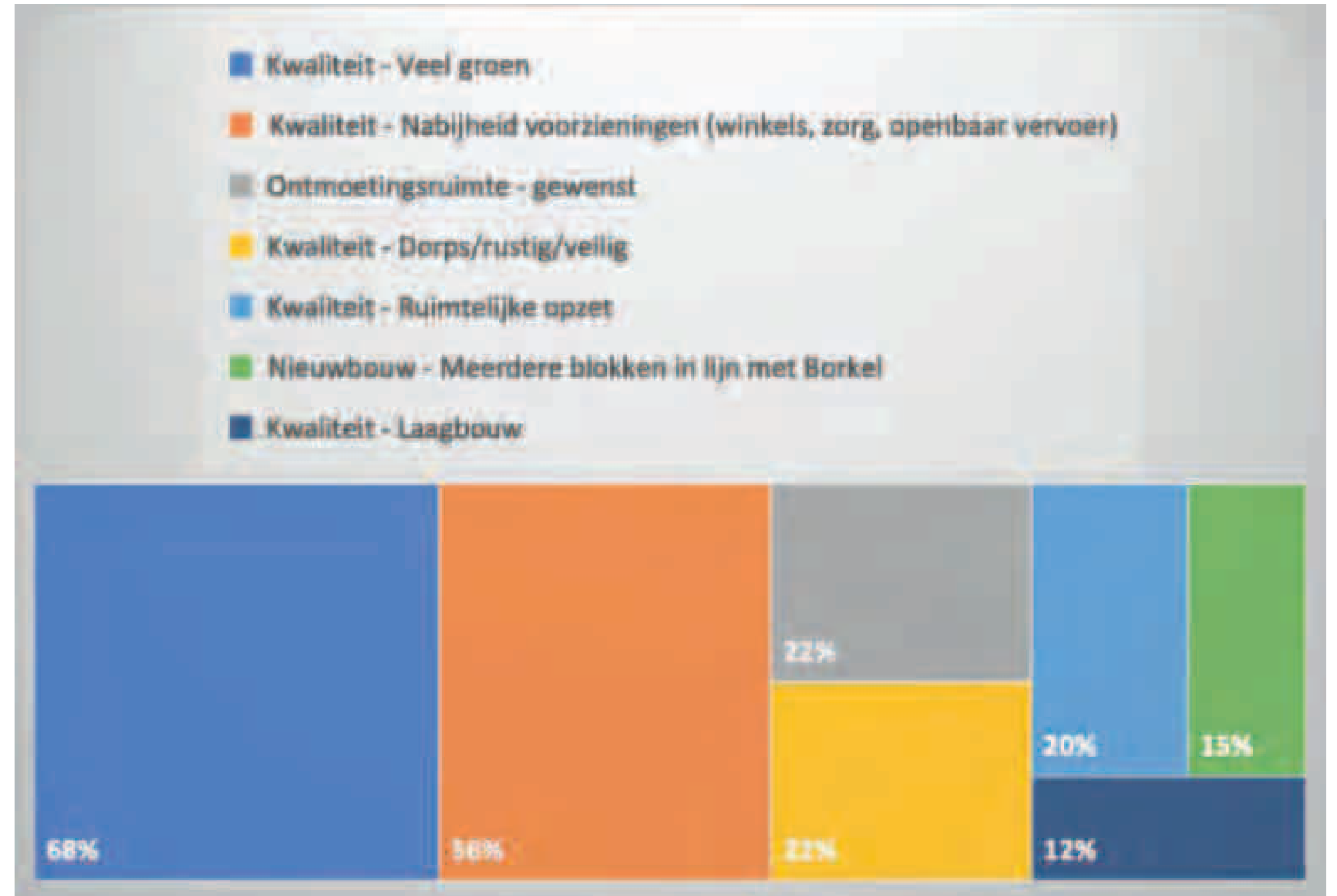
Eerste bijeenkomst d.d. 24 januari 2024

Aantal personen aanwezig middagsessie	82
Aantal personen aanwezig avondsessie	39
Totaal aantal personen aanwezig	121
Ontvangen ingevulde reactieformulieren	41
Percentage van de aanwezigen die een reactieformulier hebben ingevu	34%

Analyse reactieformulieren

Meeste ontvangen reacties

De percentages hiernaast tonen hoe vaak een onderwerp is genoemd ten opzichte van het totaal aantal ontvangen reacties.



Analyse reactieformulieren

Overige reacties (als percentage van alle reacties)

Onderwerp - Doelgroep	Percentage
Betaalbaar	7%
Mix jong en oud	5%
Mensen uit of binding met Gorssel	5%
Alle inkomens	2%
Sociale huur	2%
Sociale huur en middenhuur	2%
Overwegend middenhuur	2%
Doorstromende inwoners van Gorssel, Epse en Joppe	2%

Analyse reactieformulieren

Overige reacties (als percentage van alle reacties)

Onderwerp - Nieuwbouw	Percentage
Meerdere blokken in lijn met Borkel	15%
Behoud bestaande bouw	2%
Een geheel	2%
3 blokken: sociale huur, middenhuur en koop	2%

Onderwerp - Bouwhoogte	Percentage
Huidige situatie	7%
Niet te hoog	7%
Max. 4 lagen	5%
Conform De Borkel	2%

Onderwerp - Ontsluiting	Percentage
Galerij	2%

Analyse reactieformulieren

Overige reacties (als percentage van alle reacties)

Onderwerp - Stijl nieuwbouw	Percentage
Passend in omgeving	7%
Gemeleerd	5%
Lichte appartementen	5%
Organisch	2%
Speelse uitstraling	2%
Op elkaar afgestemde blokken	2%

Onderwerp - Ontmoetingsruimte	Percentage
Gewenst	22%

Onderwerp - Duurzaamheid	Percentage
Bomen voor schaduw en CO2 opslag	5%
Energieneutraal	2%
Gasloos	2%

Analyse reactieformulieren

Overige reacties (als percentage van alle reacties)

Onderwerp Woningplattegrond	Percentage
2 toiletten	5%
Extra kamer	2%
Voldoende ruim	2%

Onderwerp - Metrage nieuwe woningen	Percentage
Variatie in grootte	5%
100 m2	2%
100-125 m2	2%

Onderwerp - Zorg	Percentage
Combineren met Borkel	2%
Moet aan huis geleverd kunnen worden	2%
Apart gebouw voor langdurige verpleging	2%

Analyse reactieformulieren

Overige reacties (als percentage van alle reacties)

Onderwerp - Balkon	Percentage
Voldoende groot, deels overdekt	7%
Gelijkvloers	5%
Voldoende privacy	5%

Onderwerp - Berging	Percentage
Voldoende groot	5%

Onderwerp - Voorzieningen	Percentage
Gemeenschappelijke logieerkamer	5%
Gebruik voorzieningen Borkel	2%
Sport en beweging	2%

Analyse reactieformulieren

Overige reacties (als percentage van alle reacties)

Onderwerp - Parkeren	Percentage
Verdiept parkeren	7%
Parkeren uit zicht	5%
Parkeren gelijkvloers	2%

Onderwerp - Tuin	Percentage
Gezamenlijke binnentuin	7%
Groen behouden	5%
Karakteristieke bomen behouden	5%
Voldoende zitgelegenheid	5%
Mogelijkheid om te tuinieren	2%
Plantsoen behouden, alleen voor bewoners	2%
Veel bloemen en planten	2%

Vervolg van deze presentatie

Locatieanalyse en volumestudie

In het volgende deel van de presentatie neemt de architect u mee in onze zoektocht naar een volume dat recht doet aan de kwaliteiten van de locatie, de meegegeven kaders van de grondeigenaar en (waar mogelijk) de door u meegegeven reacties.

Locatie analyse

Locatie

Buurt niveau

Samen met de Borkel vormt de Bloemenkamp een open en groen gebied tegen de dorpskern van Gorssel. De woon(zorg) complexen staan los in het groen.



Locatie

Buurt niveau

De hoofdstraat scheidt de Borkel van de Bloemenkamp. Hier is een Bushalte en voetgangersovergang geïntegreerd.

Parkeren bij De Borkel en De Bloemenkamp is aan de randen van de percelen in het groen opgelost.



Groenstructuur

Buurt niveau

De groenstructuur rondom de Bloemenkamp kenmerkt zich door bomenlanen en open groengebieden met (openbare) wandelpaden.



Groenstructuur

Bomenlanen



Lindelaan



Beukenlaan

Groenstructuur

De Bloemenkamp en de Borkel



Zicht op de Bloemenkamp



Zicht op de Borkel

Groenstructuur

Plantsoen



Plantsoen de Bloemenkamp

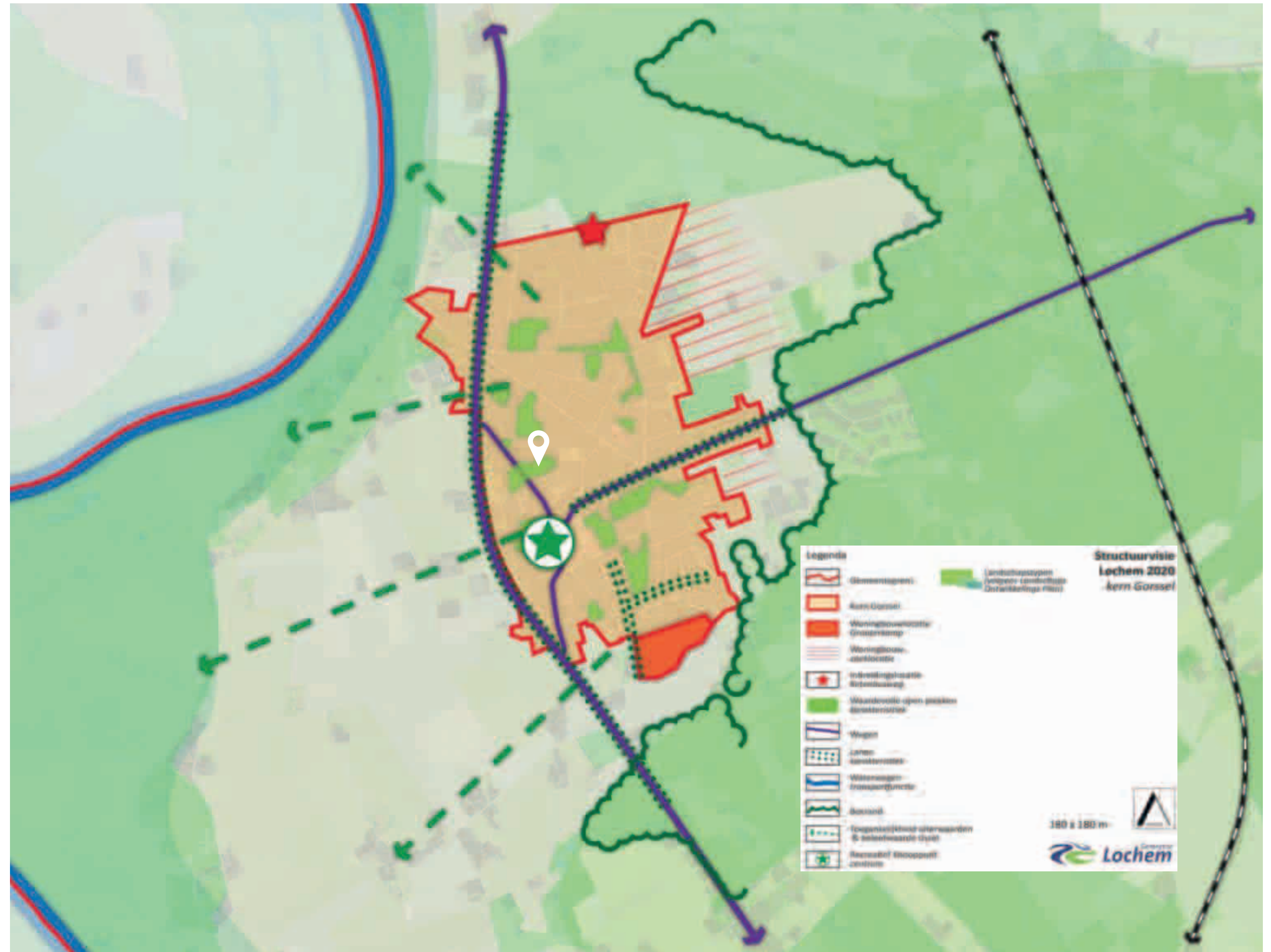


Plantsoen de Borkel

Structuurvisie

Kern Gorssel

De Bloemenkamp, samen met de Borkel, vormen in de structuurvisie Lochem 2020 een 'karakteristieke en landschappelijk waardevol open groengebied'.

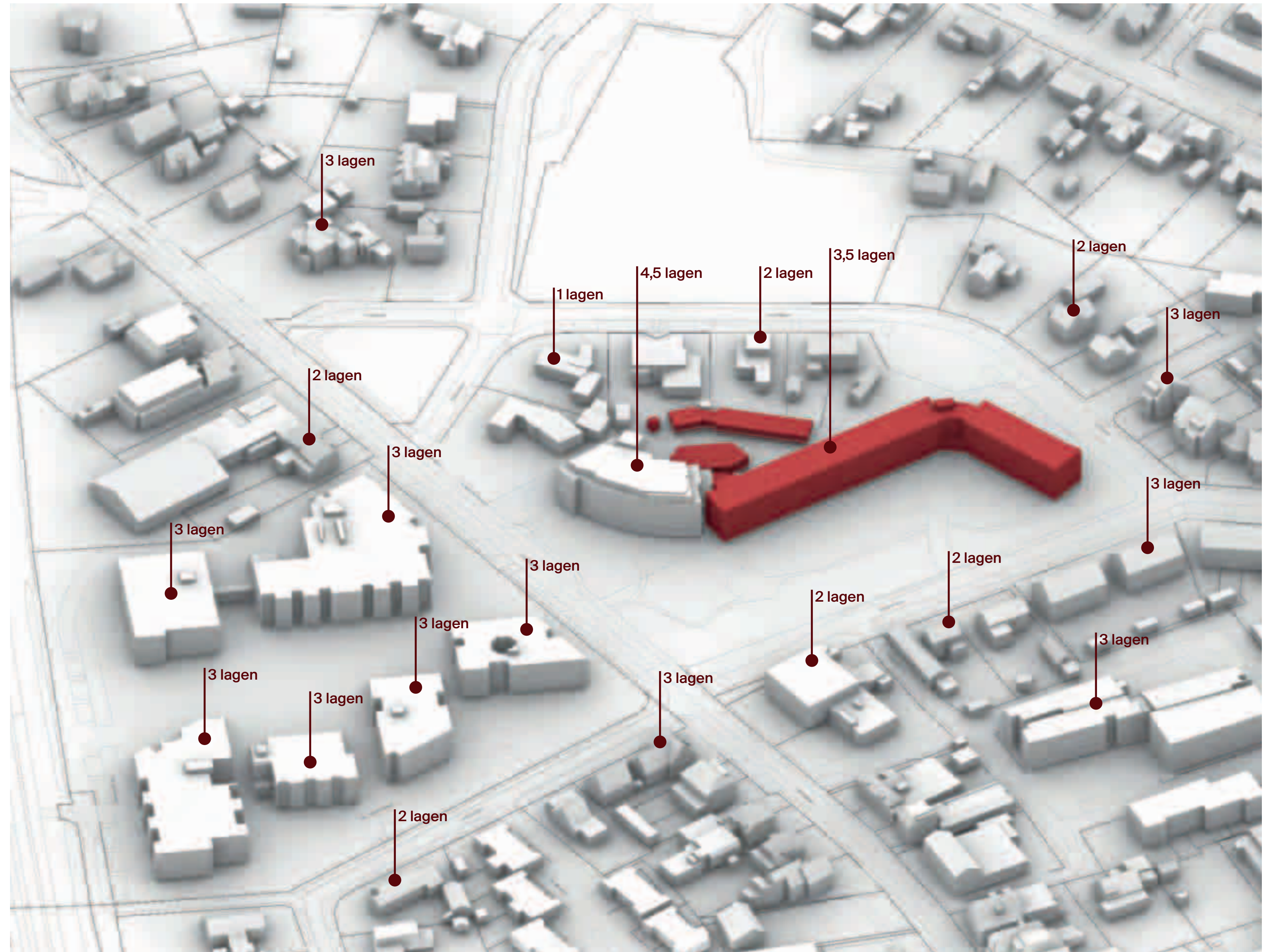


Bebouwing

Buurt niveau

Het huidige gebouw De Bloemenkamp bestaat uit 3,5 bouwlagen. Hoofdstraat 50 is 4,5 bouwlagen hoog, de rest varieert voornamelijk tussen de 2 en 3 bouwlagen.

De Borkel bestaat volledig uit bouwvolumes bestaande uit 3 bouwlagen.



Tussenwoningen en 2-onder-1 kap

3 lagen

Woningen bestaande uit 2 lagen met een zadeldak.

Gevels uitgevoerd in een rode baksteen.



Vrijstaande woningen

2 lagen

Vrijstaande woningen bestaande uit ca. 2 lagen.

Gevels uitgevoerd in diverse kleuren baksteen (wit, zwart, geel/bruin en rood)



Appartementencomplexen

3 - 4,5 lagen

Vrijstaande complexen variërend van 3 tot 4,5 lagen hoog met platte daken.

Gevels uitgevoerd in diverse kleuren baksteen. (rood, geel/bruin en wit)



De Bloemenkamp

Gebouw

De Bloemenkamp bestaat uit 39 appartementen en werd in 1958 in gebruik genomen. Het is naar ontwerp van architect Knuttel.

Waar op dit moment Hoofdstraat 50 gesitueerd is, stond vroeger een villa. Deze is rond 2000 afgebroken. Daarvoor in de plaats zijn ruime appartementen gekomen.

Uitvraag vanuit eigenaar: Sloop-Nieuwbouw ivm het niet kunnen verlenen van zorg in de woningen icm slechte staat.



De Bloemenkamp

Voorzijde

Samen met hoofdstraat 50 vormt de Bloemenkamp een wand en blokkeert daarmee een doorgang richting de Lindelaan met het achterliggende weiland.



De Bloemenkamp

Achterzijde

Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een 'rommelig' gebied.

Dit wordt versterkt door de grillige gevellijn.

Ook zijn de galerijen een stijlbreuk op de architectuur van het gebouw en oogt deze gevel als een achterkant van een gebouw. Ondanks dat het prominent in het zicht is.

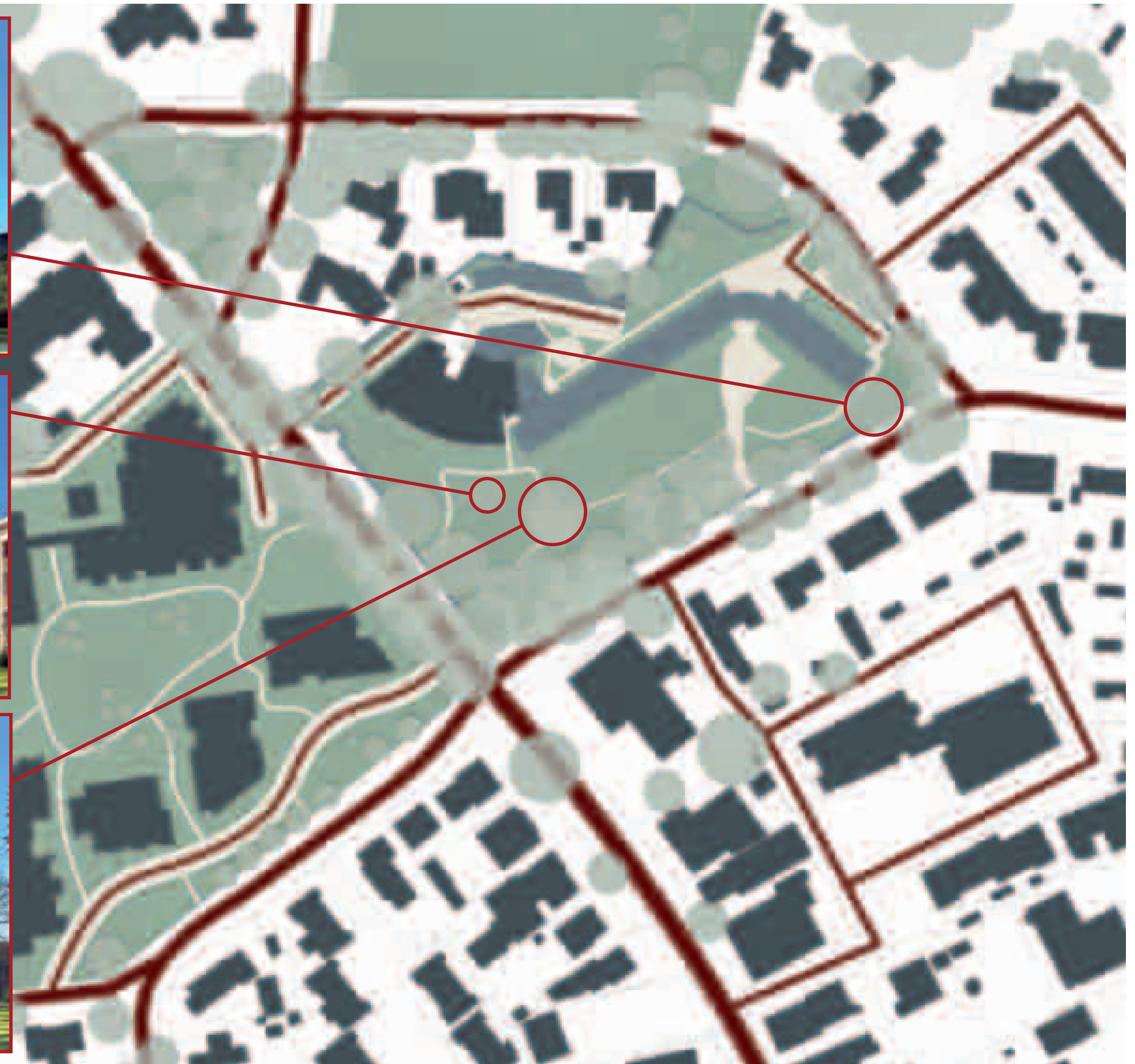
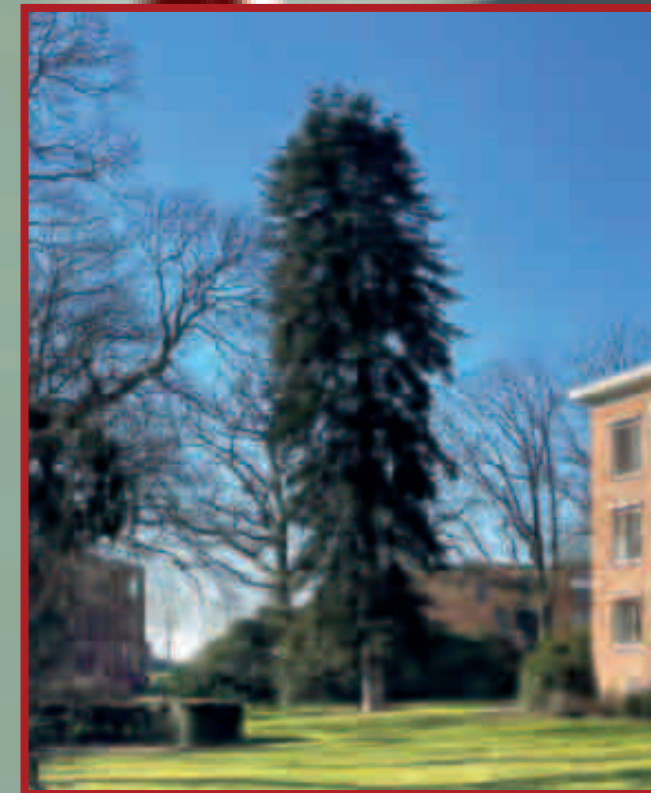


De Bloemenkamp

Bomen

Op het plot staan verschillende waardevolle bomen waar rekening mee gehouden moet worden tijdens de planvorming.

De bomen die uitgelicht zijn, hebben een significante grootte en daarmee (zeer waarschijnlijk) ook leeftijd. Mogelijk resteren deze van de oude villatuin.



Conclusie

Bloemenkamp, Gorssel

Kwaliteiten Bloemenkamp:

- (open) Groenstructuur
- Bomenlanen rondom plot
- Voetpaden door het groen
- Alle faciliteiten op loop afstand
- Bouwvolumes in het groen

Kansen Bloemenkamp:

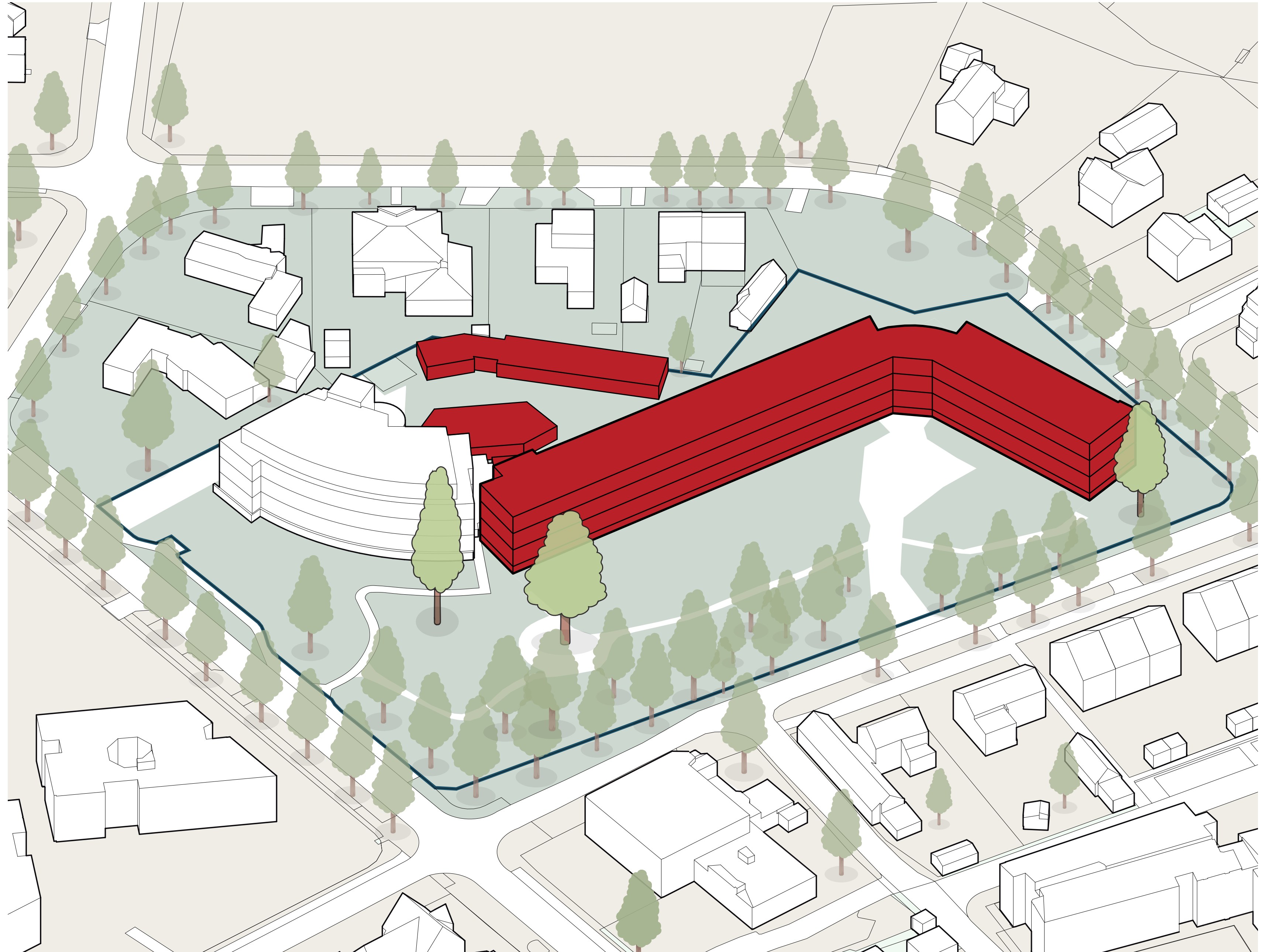
- Bloemenkamp alzijdig maken. Er voor zorgen dat het gebied geen 'achterkant' kent.
- Verbinding zoeken met het groengebied ten noorden van het plot
- Groen activeren. Hoe kan het groen meer een plek zijn voor de bewoners en de buurt?



Volume studie

Huidige situatie

Vogel perspectief

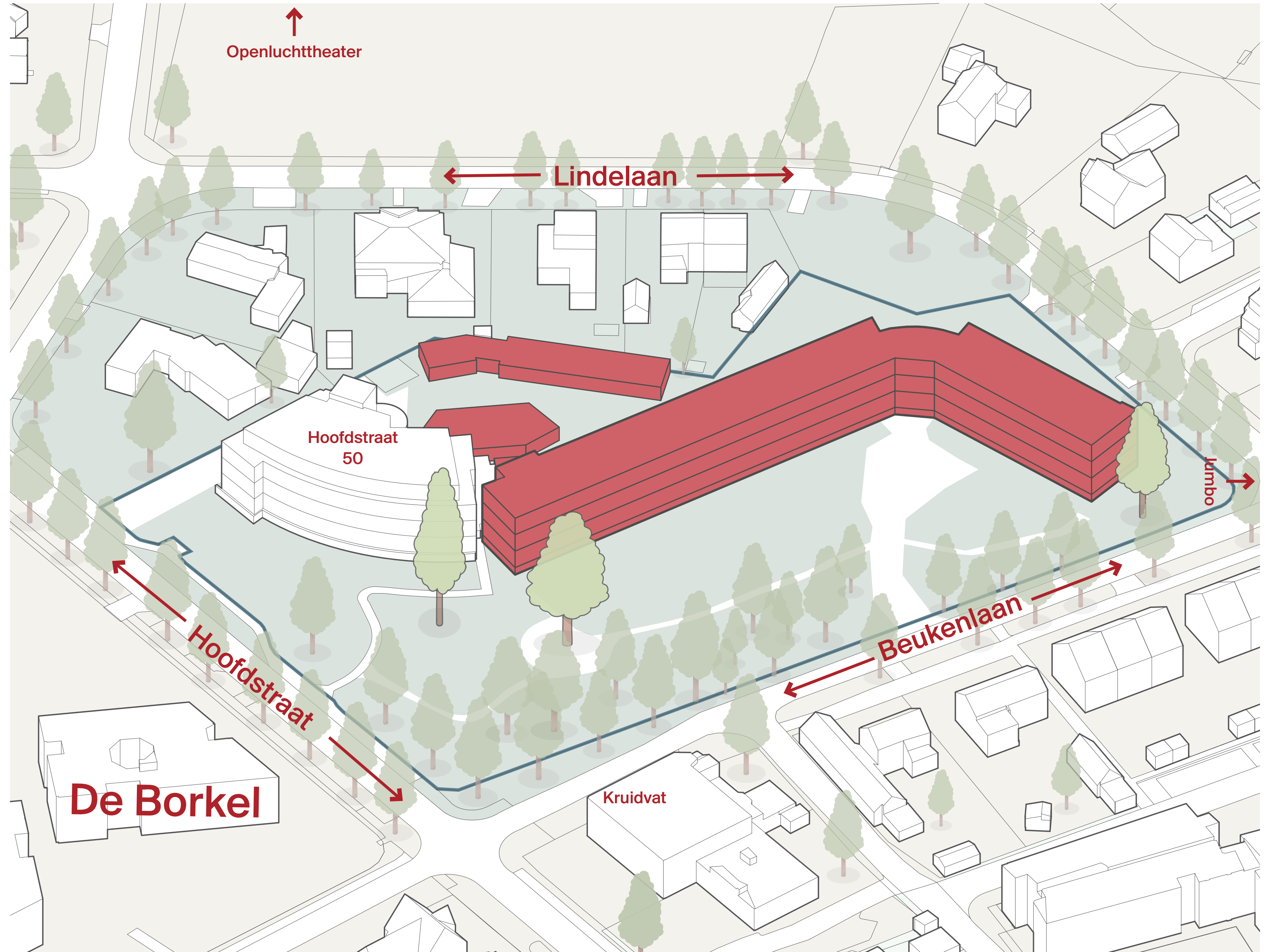


Bebouwd oppervlak

Huidig 1 420 m²

Huidige situatie

Vogel perspectief



Bebouwd oppervlak

Huidig 1 420 m²

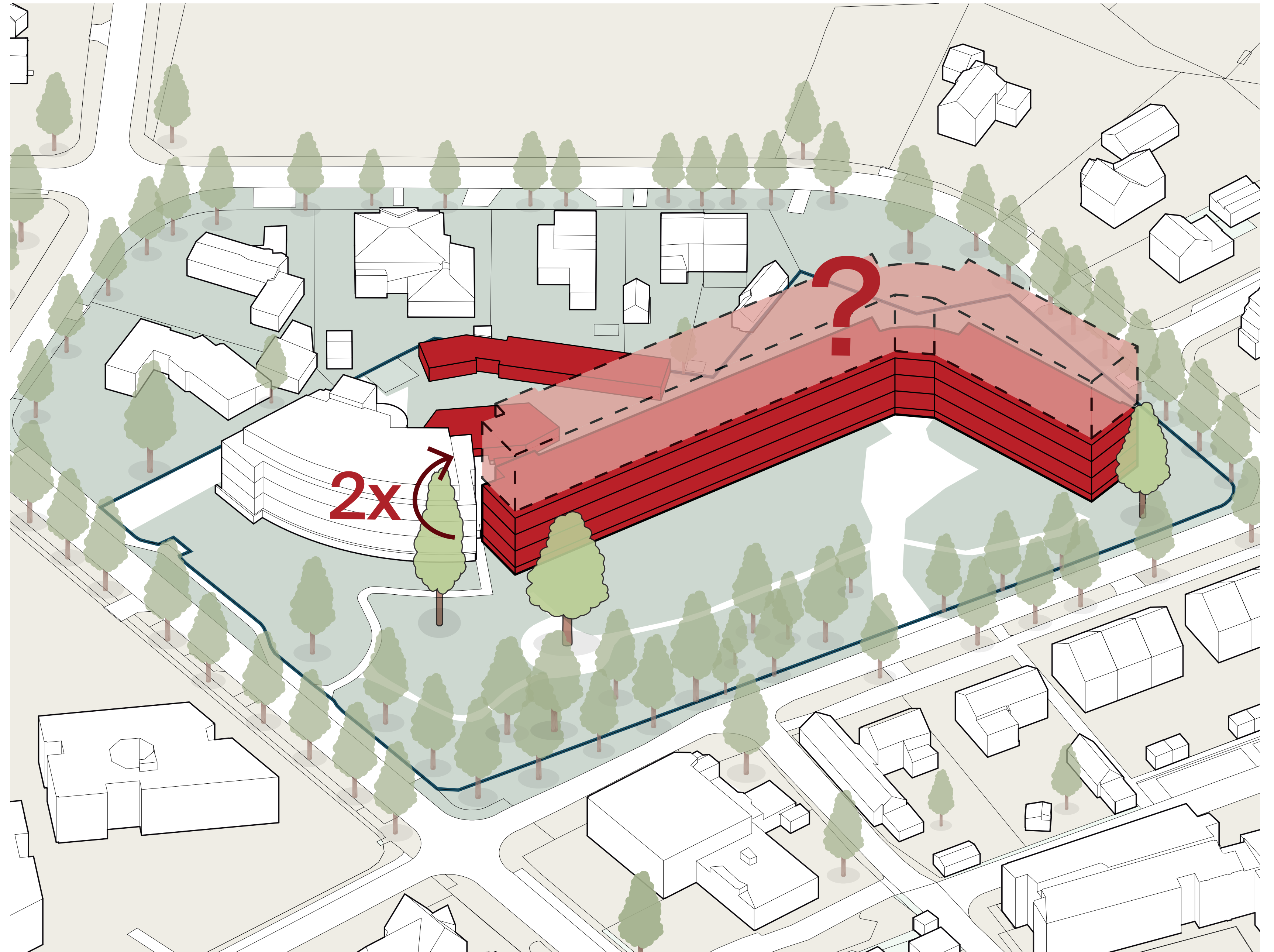
Uitvraag

Verdubbeling volume

70 woningen totaal = ca. 2x huidig volume

Hoe kunnen we tot een volume komen dat recht doet aan

- de kwaliteiten van de locatie;
- de meegegeven kaders van de grondeigenaar;
- En (waar mogelijk) de door u meegegeven reacties?



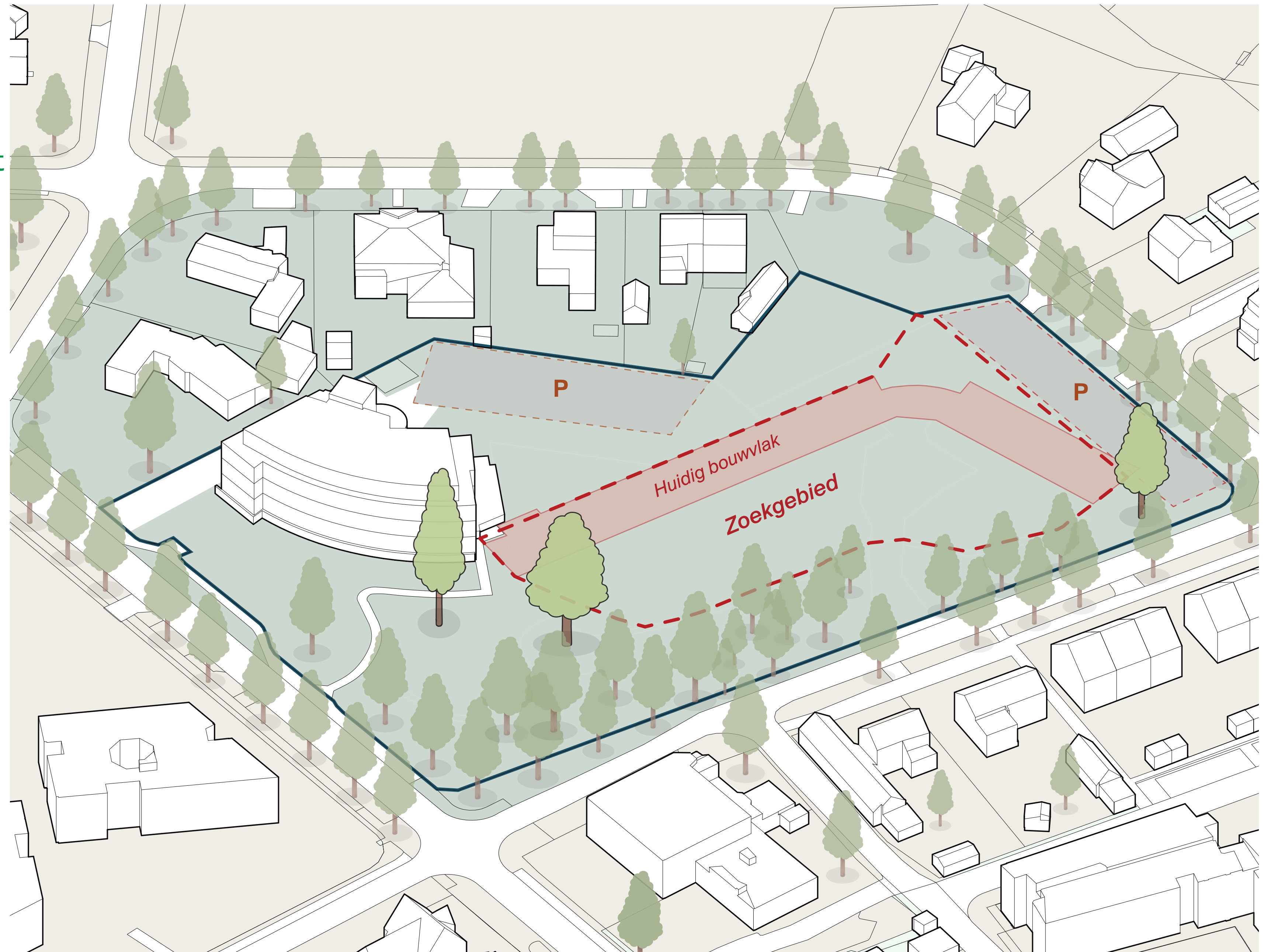
Kernwaarden

Vanuit participatie bijeenkomst

Voor de volumestudie zijn de volgende uitgangspunten opgesteld op basis de participatie bijeenkomst:

- A) Omarmen groen: Behoud huidig groen, plek voor ontmoeting
- B) Stedenbouwkundige aansluiting zoeken met naastegelegen Hoofdstraat 50 en De Borkel
- C) Respect voor omliggende bebouwing

Hieruit volgt het in rood gestippelde zoekgebied waarbinnen volumes geplaatst kunnen worden.



Varianten

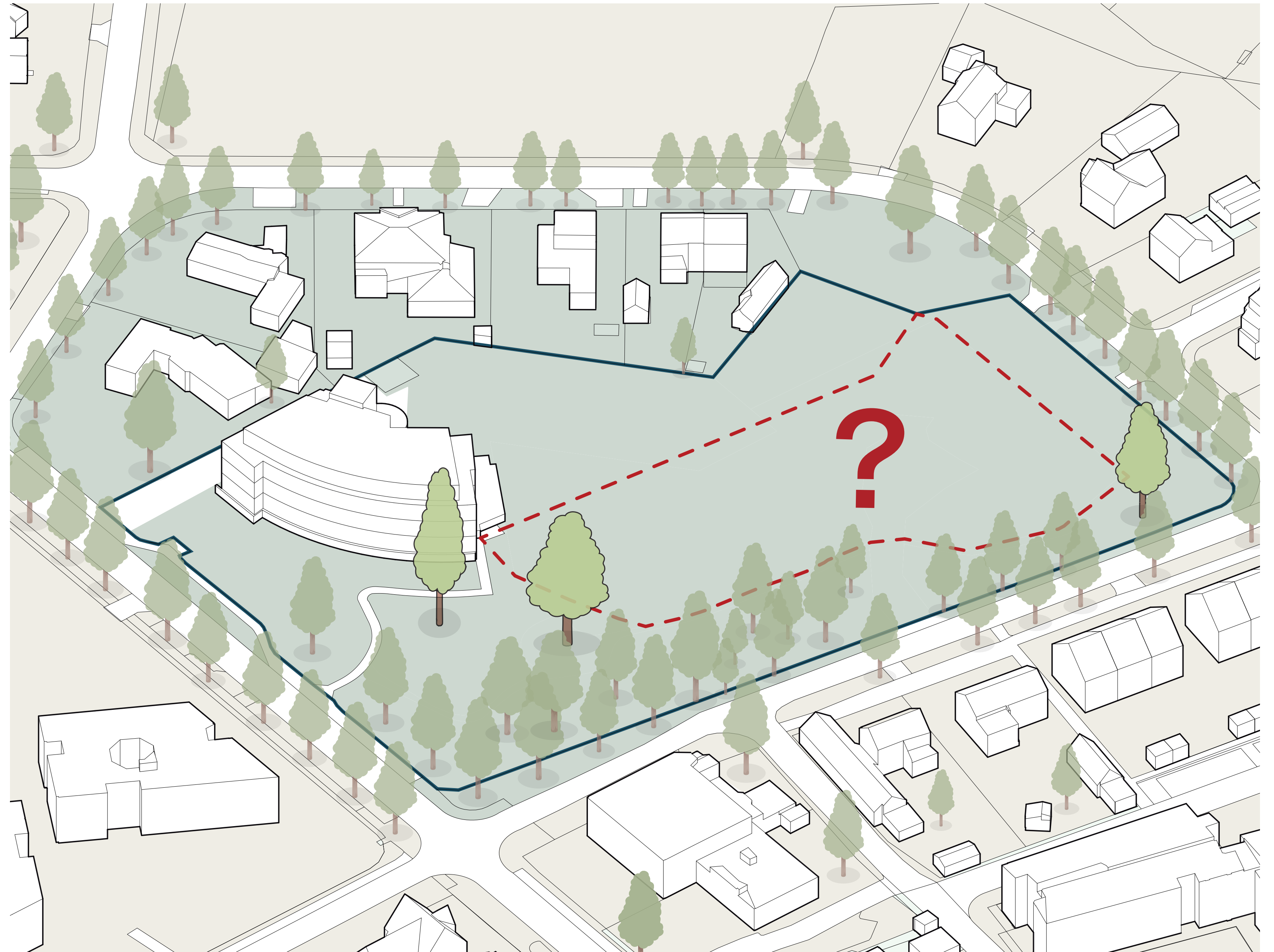
3 varianten

De volgende varianten komen aan bod:

Variant 1
Behoud bloemenkamp

Variant 2
Minimaliseren gebouwhoogte

Variant 3
Maximaliseren groen



Variant 1

Variant 1

Behoud Bloemenkamp

Opdikking van huidige bebouwing

Voordelen

+ Behoud van De Bloemenkamp

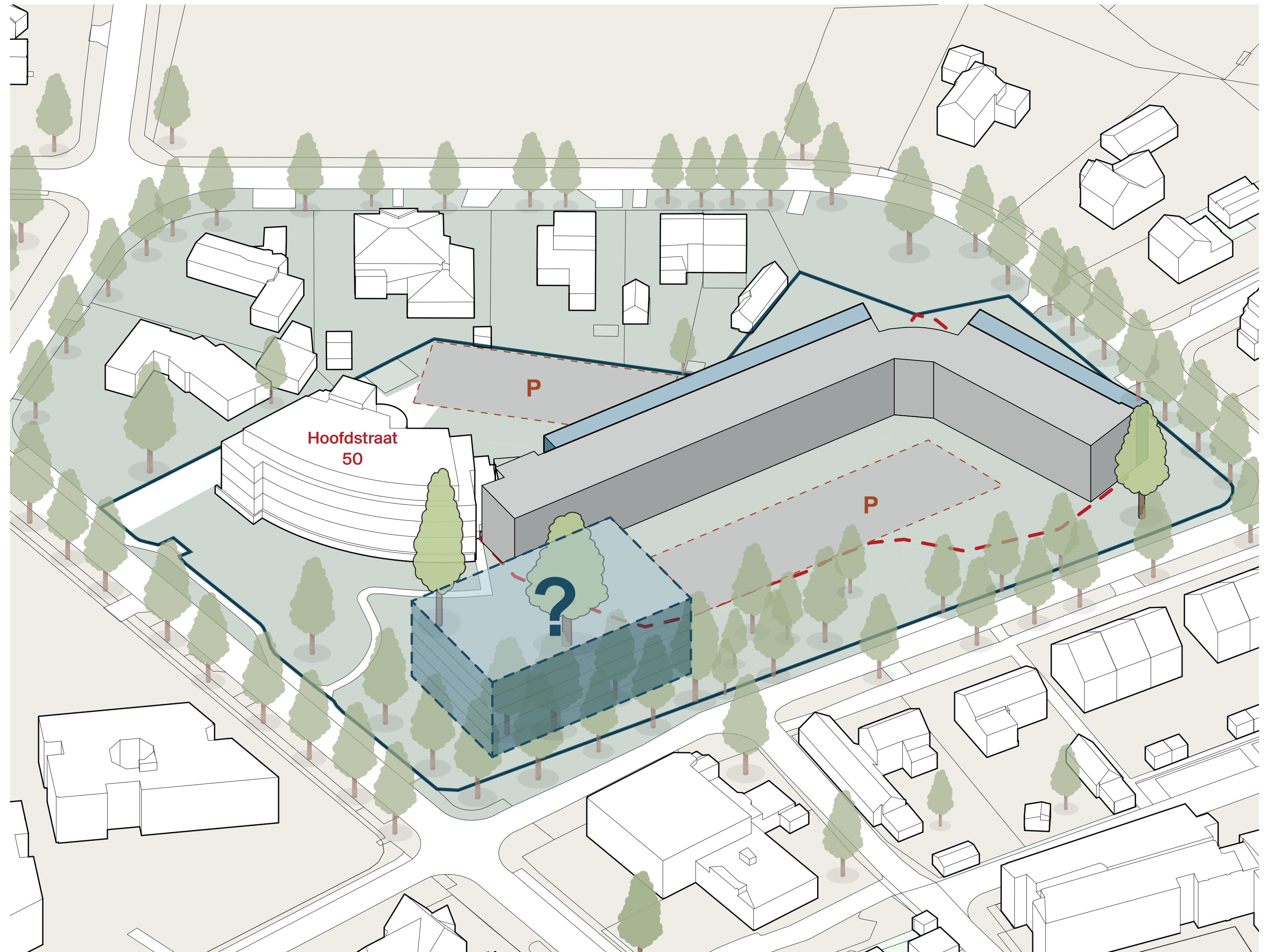
Nadelen

- Suboptimale woningen voor zorg
- Gaat ten koste van veel groen en waardevolle bomen
- Parkeren volledig in zicht

Conclusie: geen optie

Bebouwd oppervlak

Huidig 1 420 m²
V1 2 306 m²



Variant 2

Variant 2

Minimaliseren hoogte

Minimaliseren van hoogte betekend maximaliseren van bebouwd oppervlak.

Om het bebouwd oppervlak te maximaliseren gaan we uit van 1 bouwvolume.

Gebouw uitgelijnd aan hoofdstraat 50, zoekgebied en aangrenzende straten.

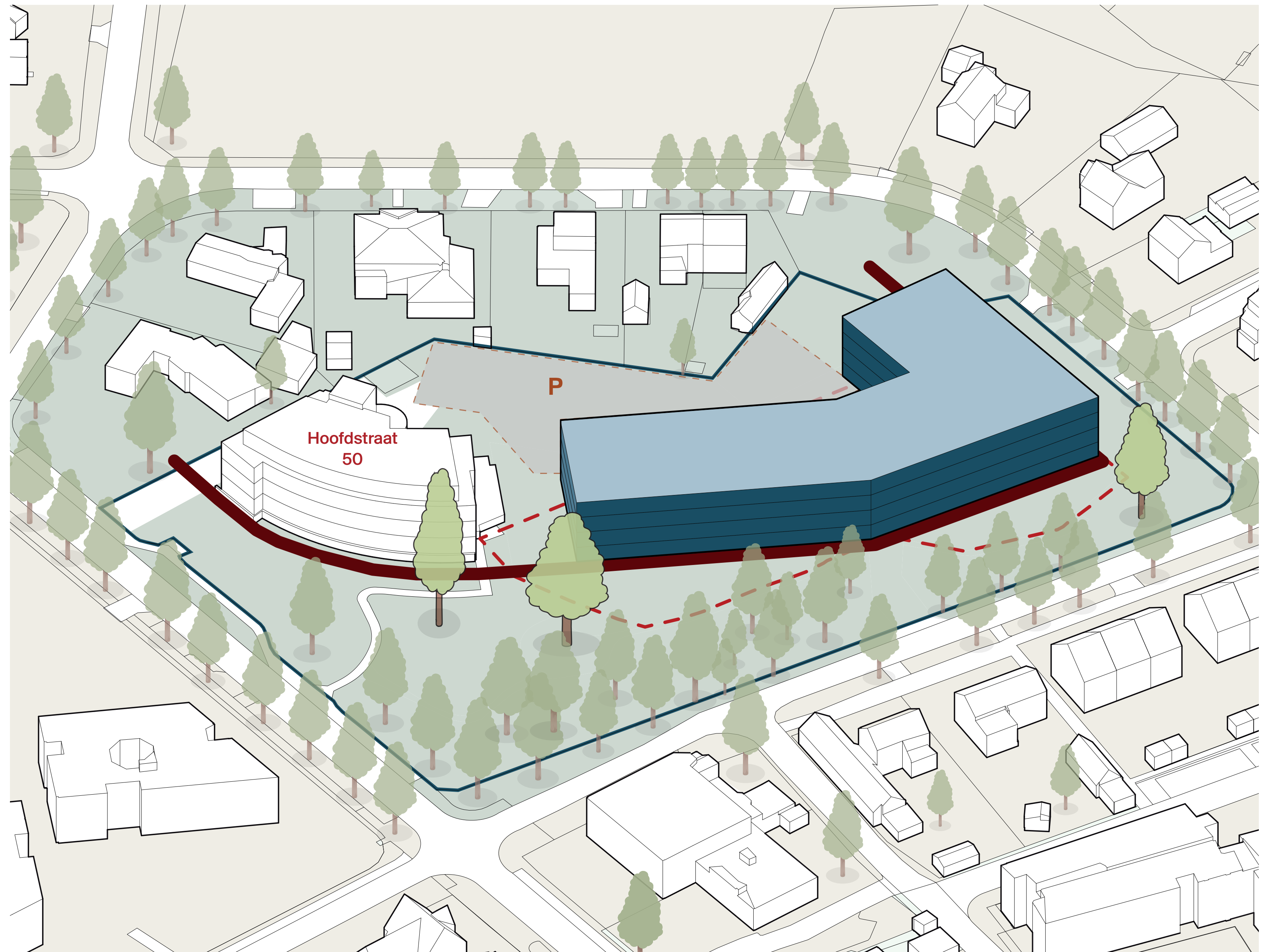
Parkeren in binnenplaats.

Gebouw heeft een duidelijke voor- en achterzijde.

Gebouw van **4 lagen**.

Bebouwd oppervlak

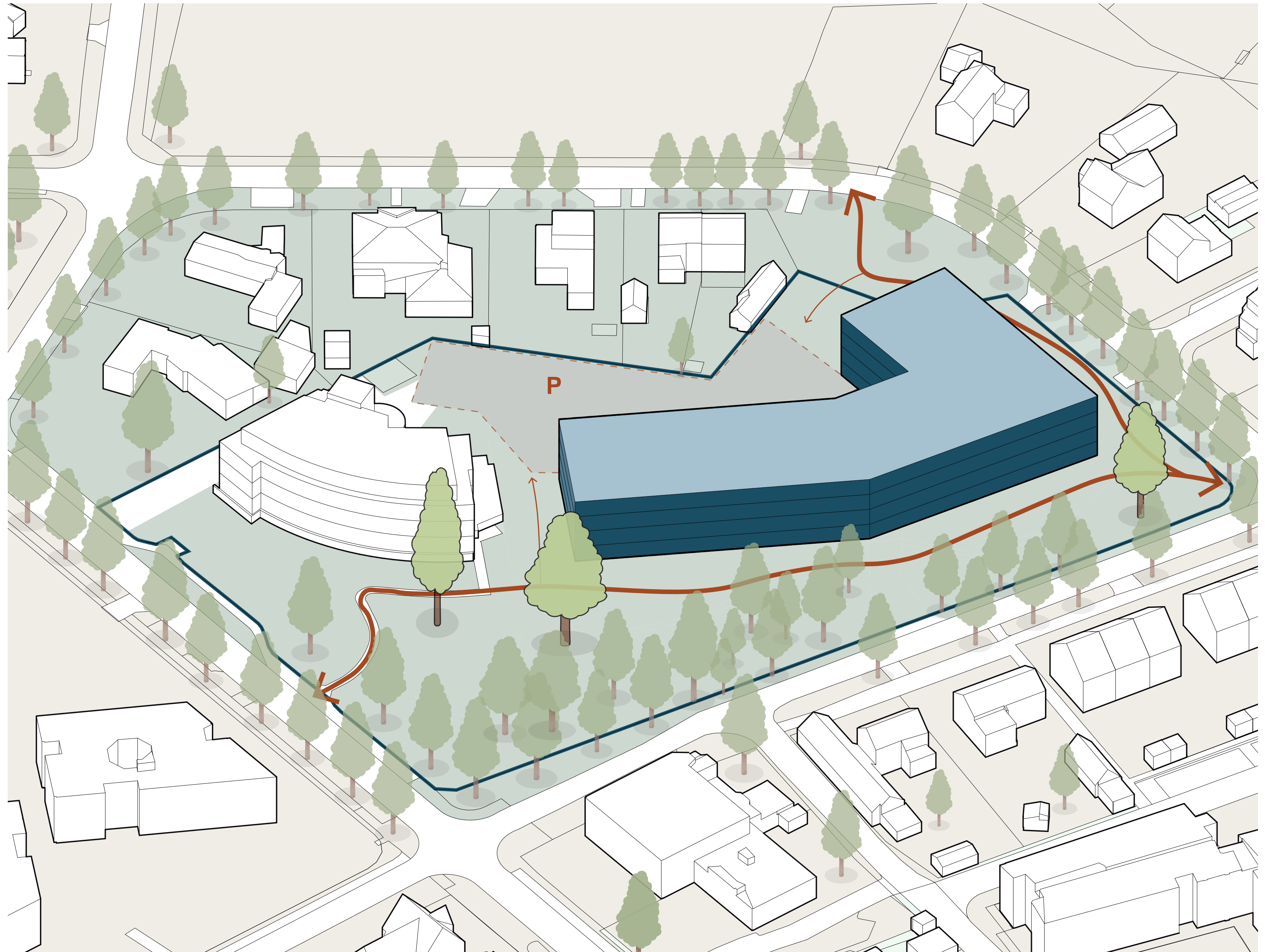
Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²



Variant 2

Minimaliseren hoogte

Aan de 'voorzijde' een groene wandelzone.



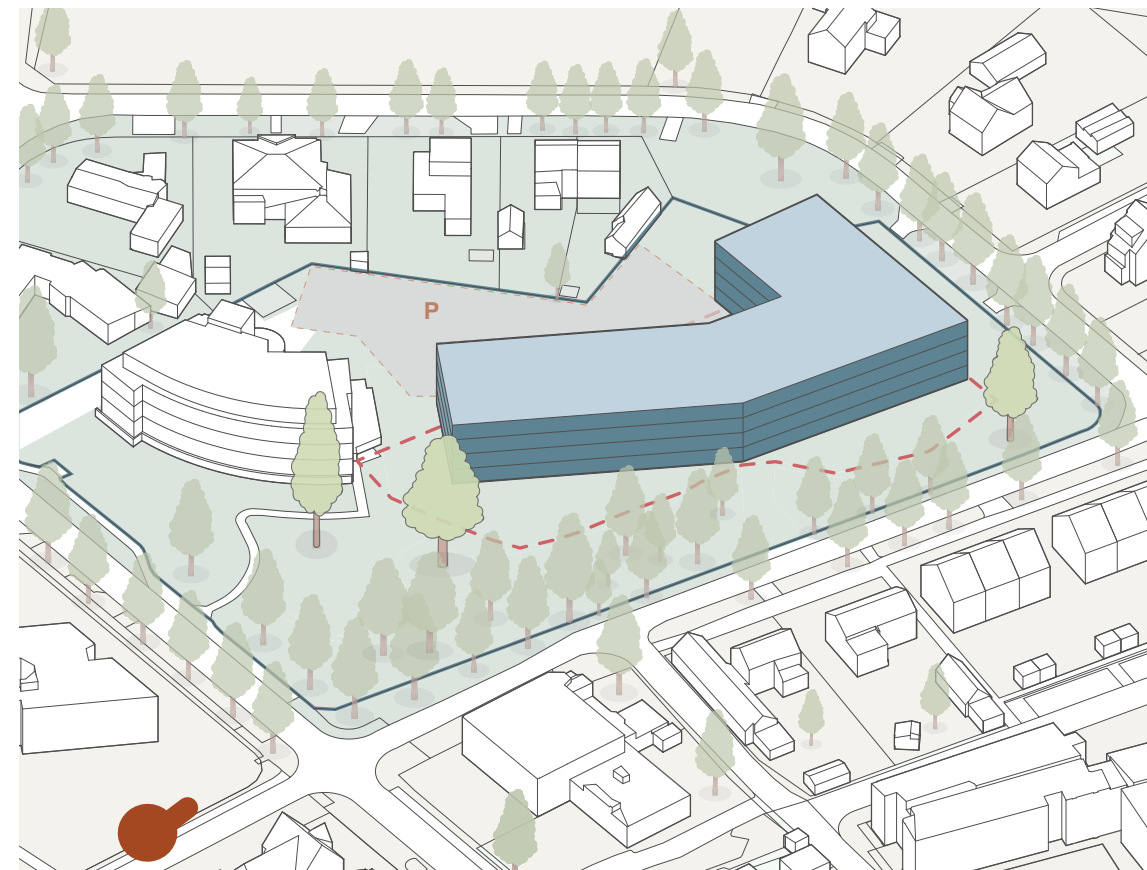
Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²

Variant 2

Oogperspectief

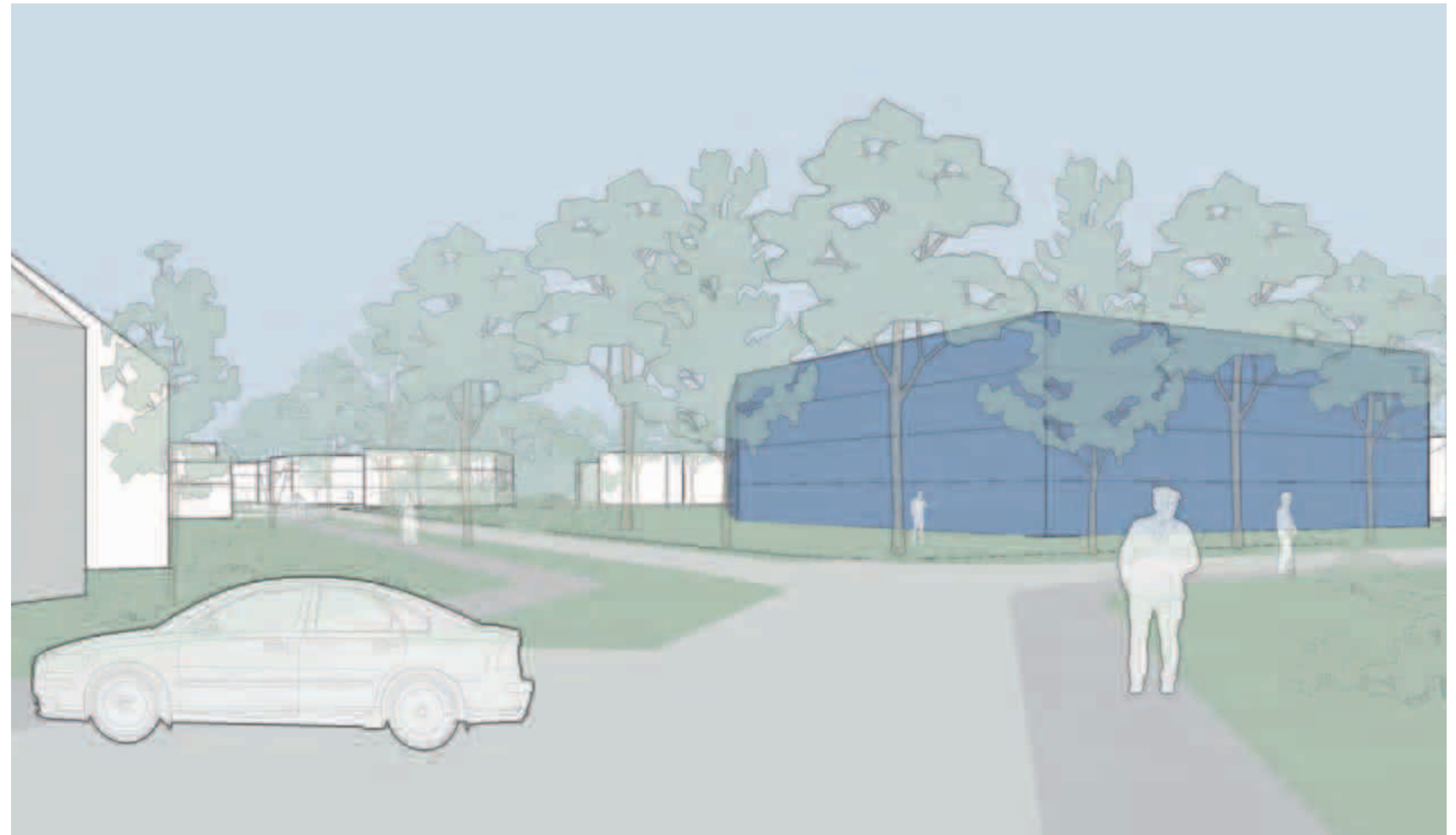
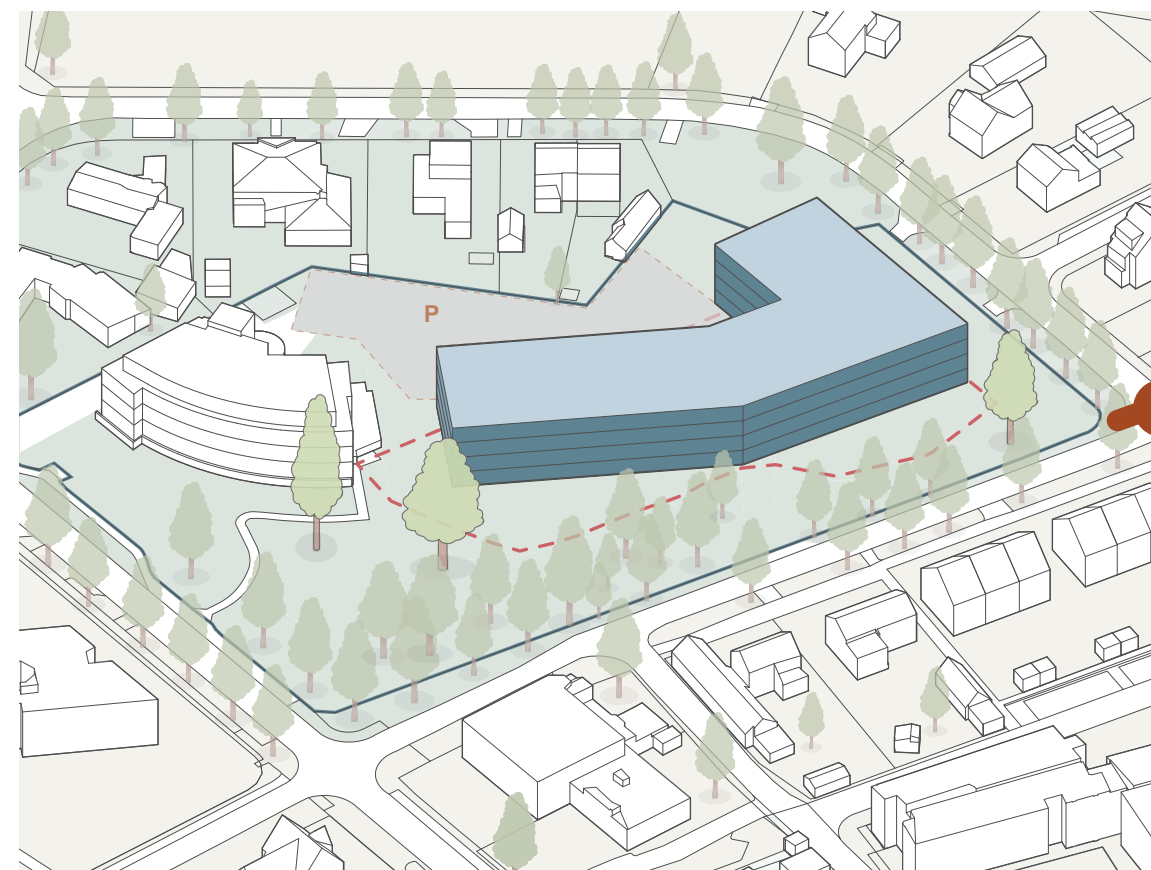
Oog perspectief vanaf Westronde.



Variant 2

Oogperspectief

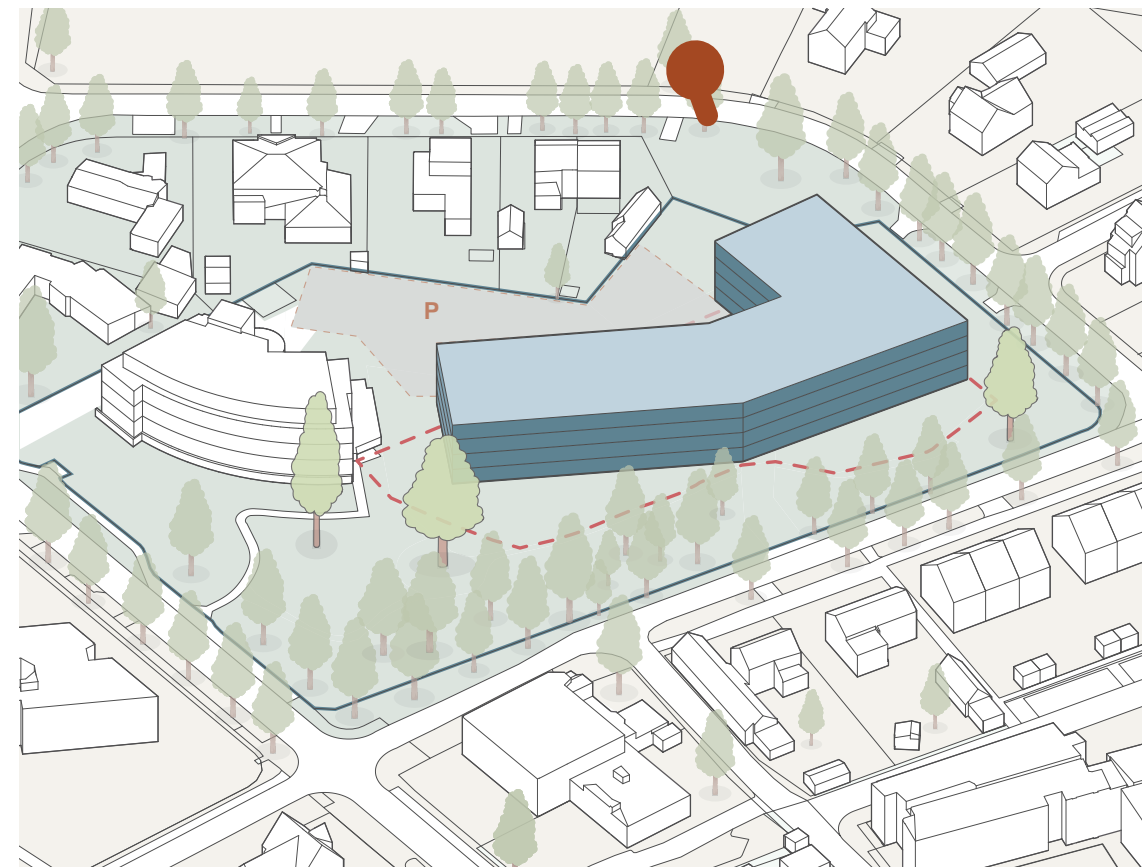
Oog perspectief vanaf Beukenlaan.



Variant 2

Oogperspectief

Oog perspectief vanaf Lindelaan.



Variant 2

Minimaliseren hoogte

Voordelen

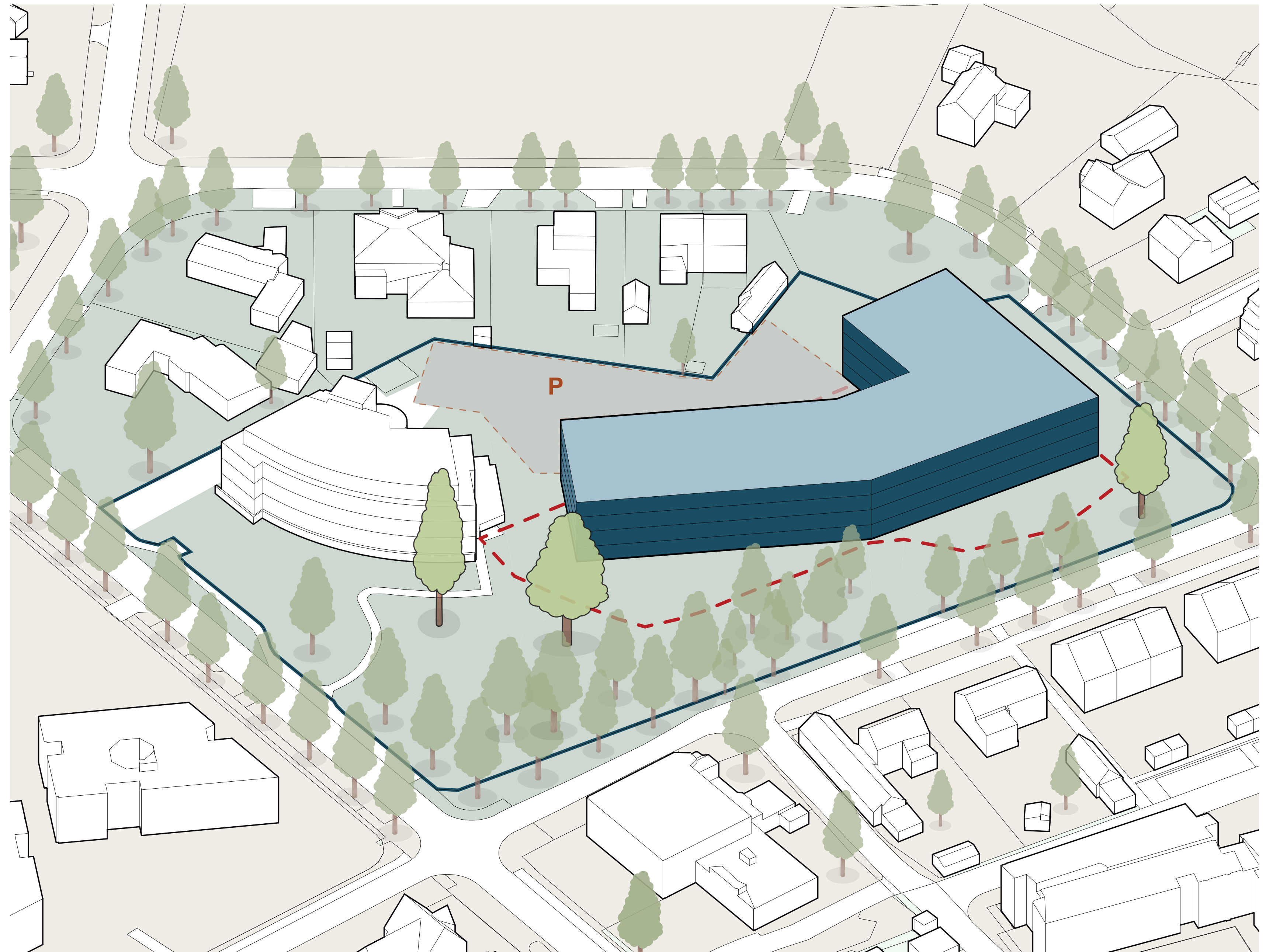
- + Stedenbouwkundige aansluiting met omliggende bebouwing.
- + Waardevol groen blijft behouden.
- + Minimale hoogte

Nadelen

- Woonkwaliteit; veel woningen op het noorden
- Relatief groot bebouwd oppervlak; gaat ten koste van groen
- Bouwvlak valt voor een klein gedeelte buiten het zoekgebied
- Volume is groot in verhouding met de omgeving

Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²



Variant 3

Variant 3

Maximaal groen

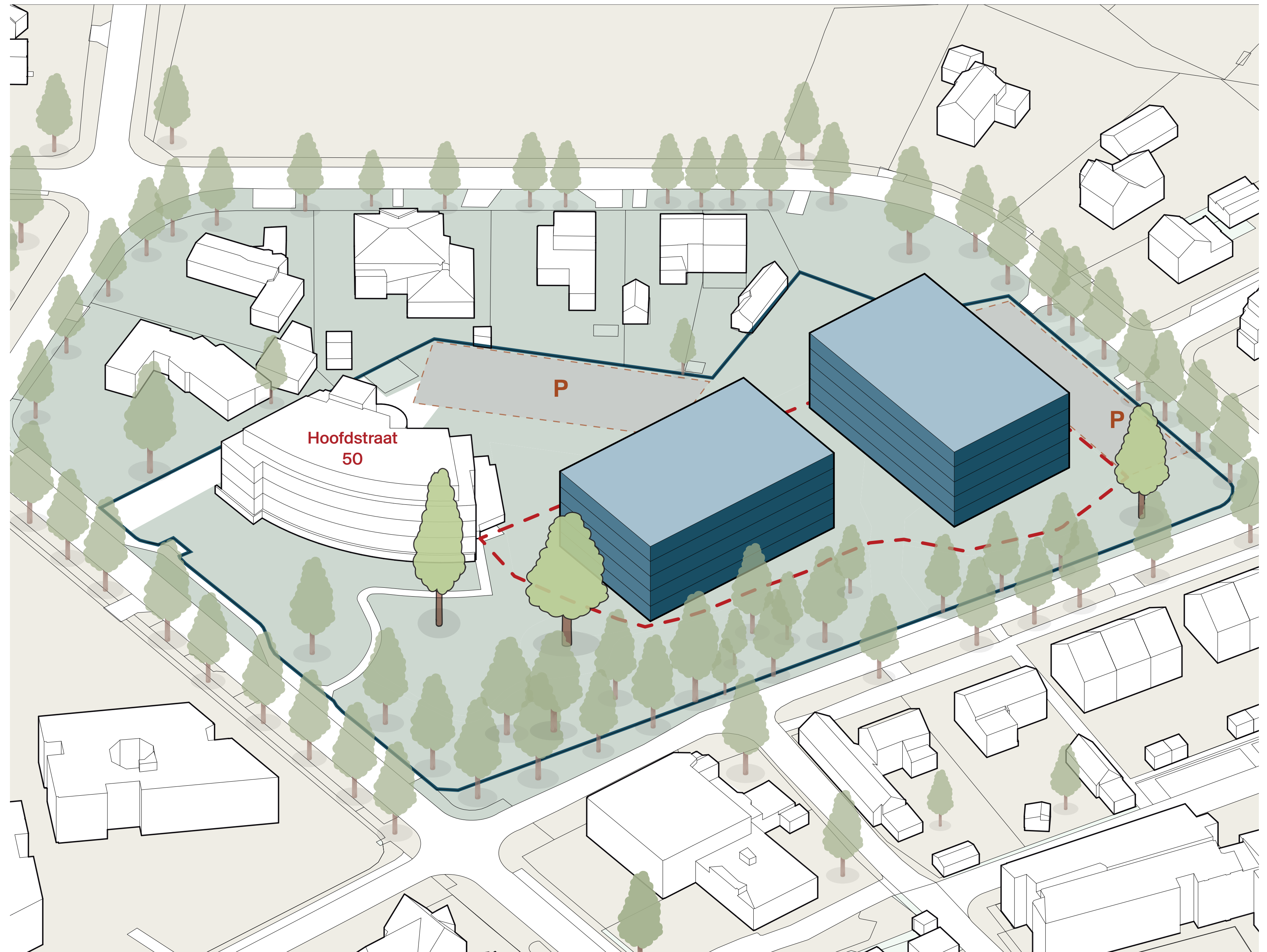
Maximaal groen betekent minimaal bebouwd oppervlak.

Om het bebouwd oppervlak te minimaliseren voegen we 1 bouwlaag toe (5 lagen in totaal).

We knippen het volume in tweeën, hierdoor verhouden de volumes zich qua grootte tot Hoofdstraat 50.

Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²
V3	1 620 m ²



Variant 3

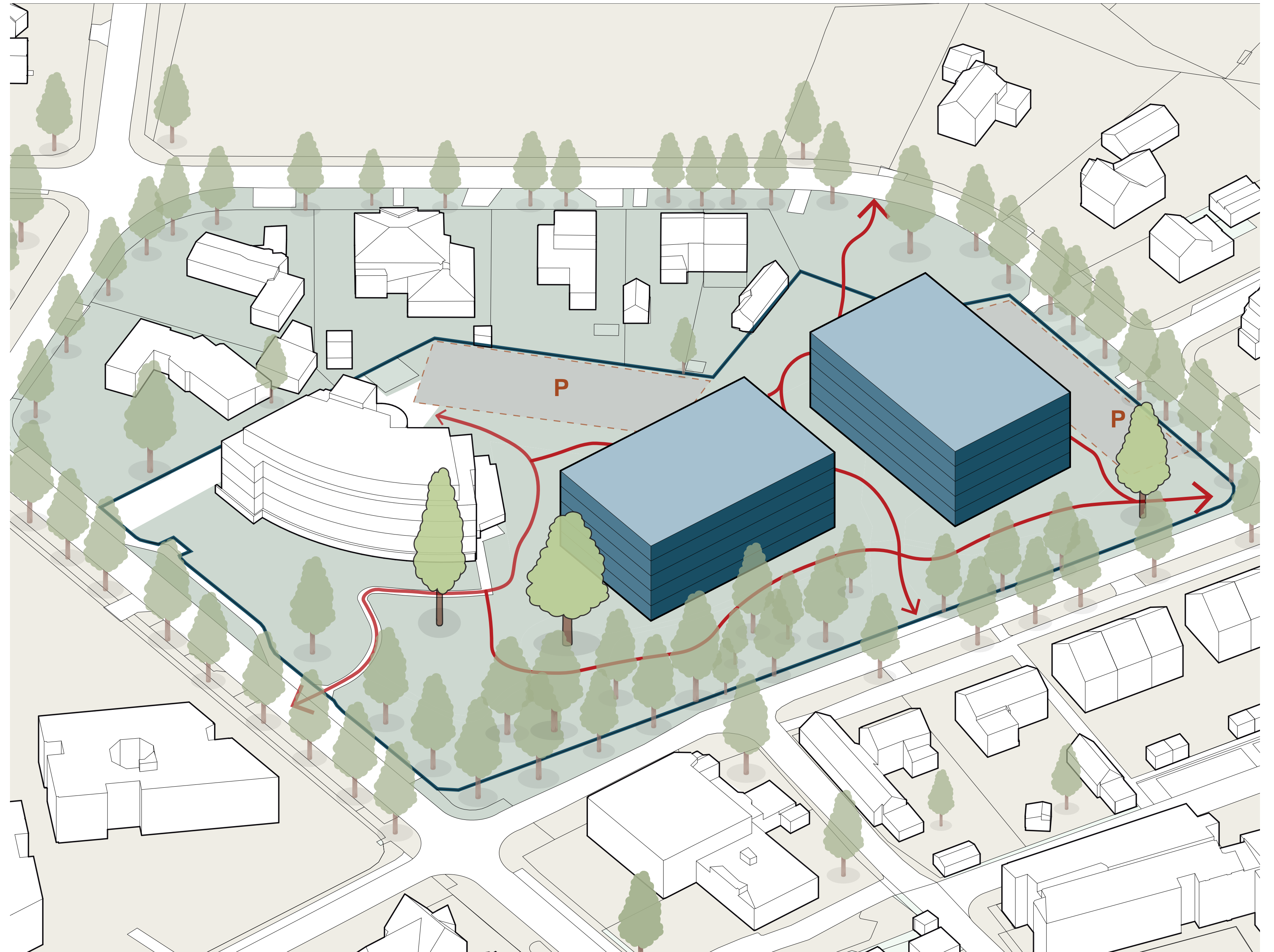
Maximaal groen

De volumes zijn alzijdig (hebben alleen voorkanten) en worden dusdanig gepositioneerd dat er door het gehele plantsoen ruimte is voor groen en wandelpaden.

Groengebieden worden aan elkaar verbonden met wandelpaden.

Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²
V3	1 620 m ²



Variant 3

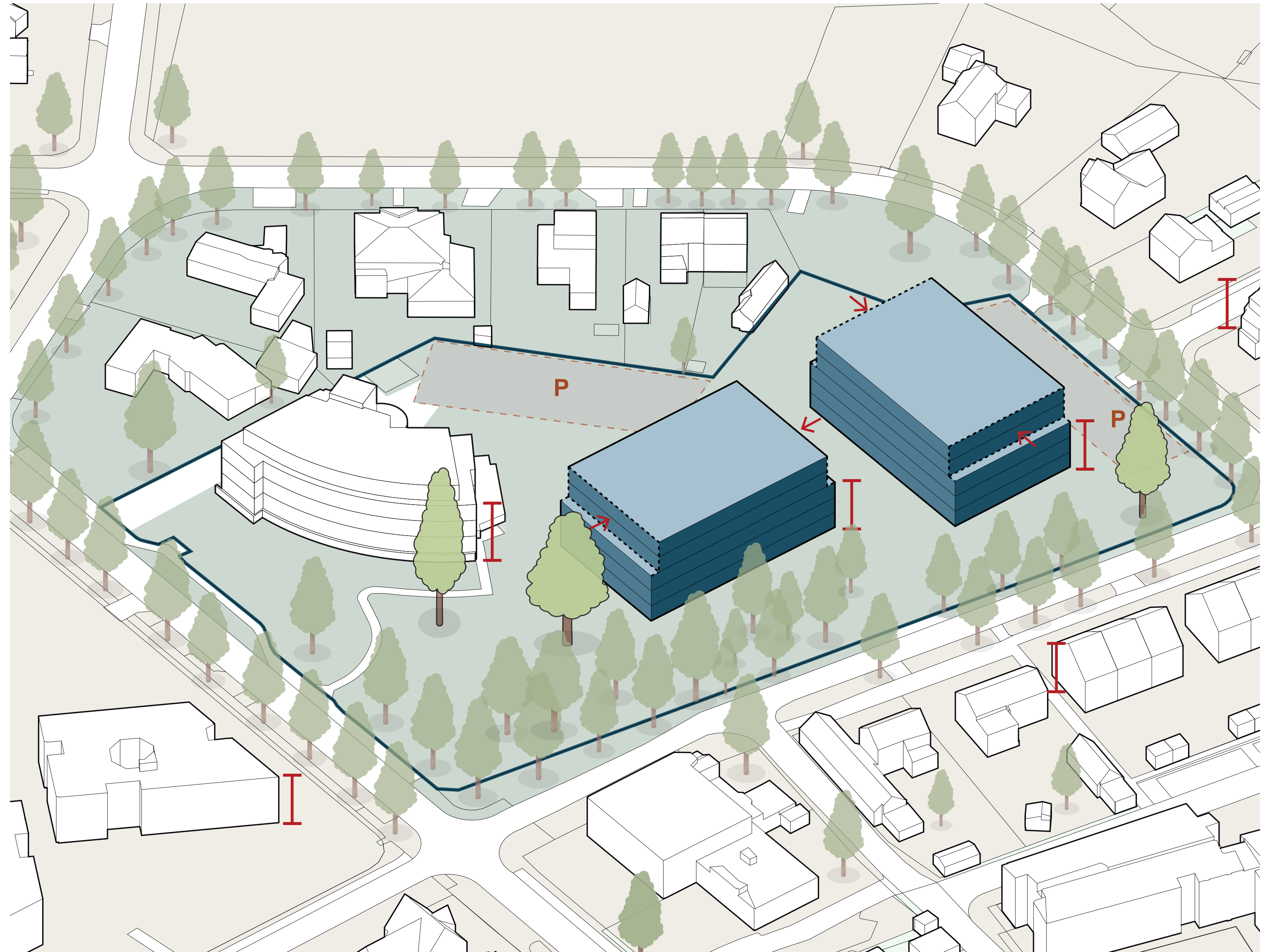
Maximaal groen

Toevoegen van setbacks (verspringingen) op de vierde verdieping.

De onderste 3 lagen verhouden zich tot de omgeving (de Borkel en de VVE).

Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²
V3	1 620 m ²



Variant 3

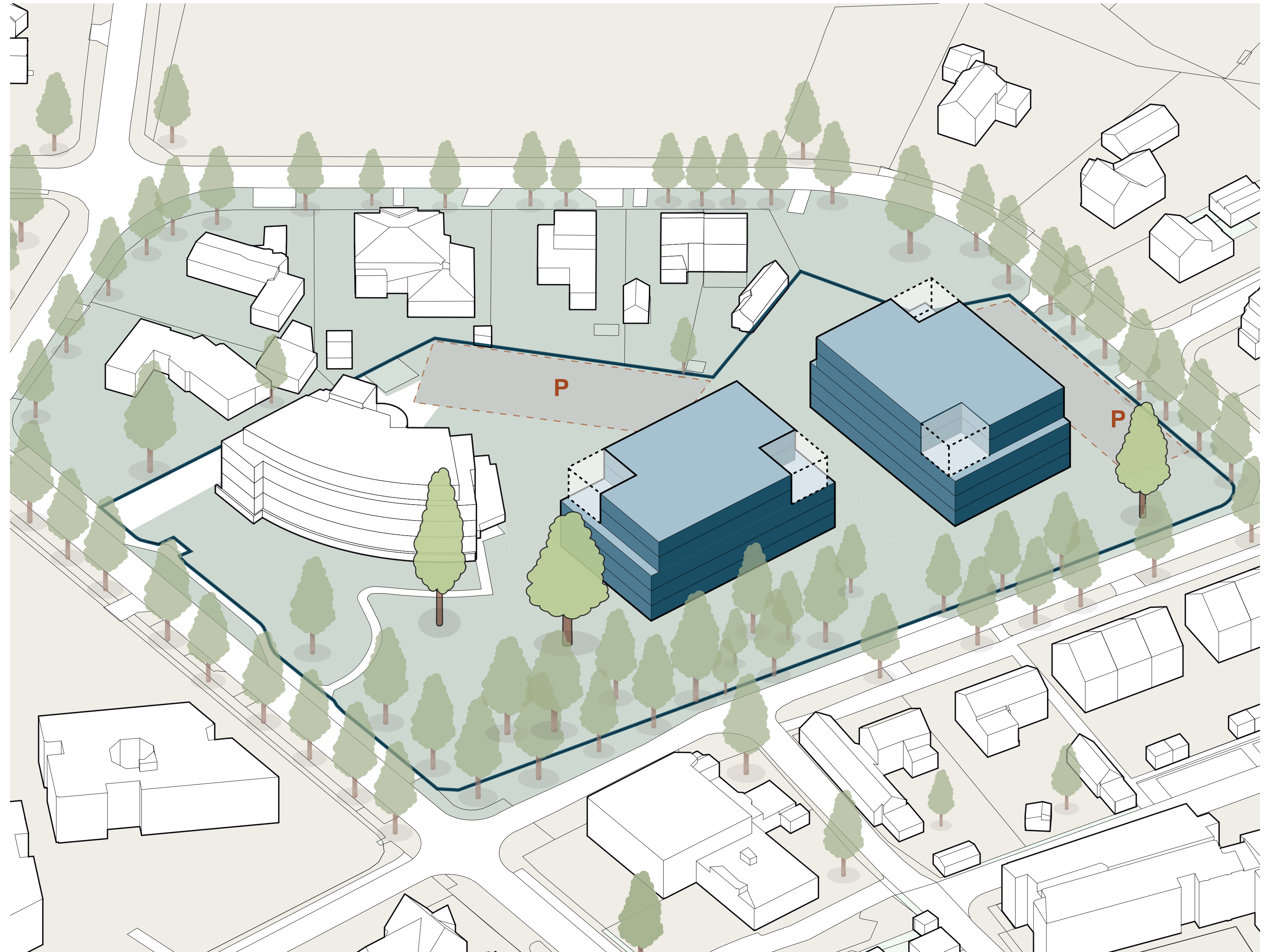
Maximaal groen

Maken van 'pockets' (uitsparingen) in het volume. Volume wordt 'dynamischer' en minder vierkant.

De pockets zorgen dat er op kritische plekken meer ruimte, lucht en licht is.

Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²
V3	1 620 m ²



Variant 3

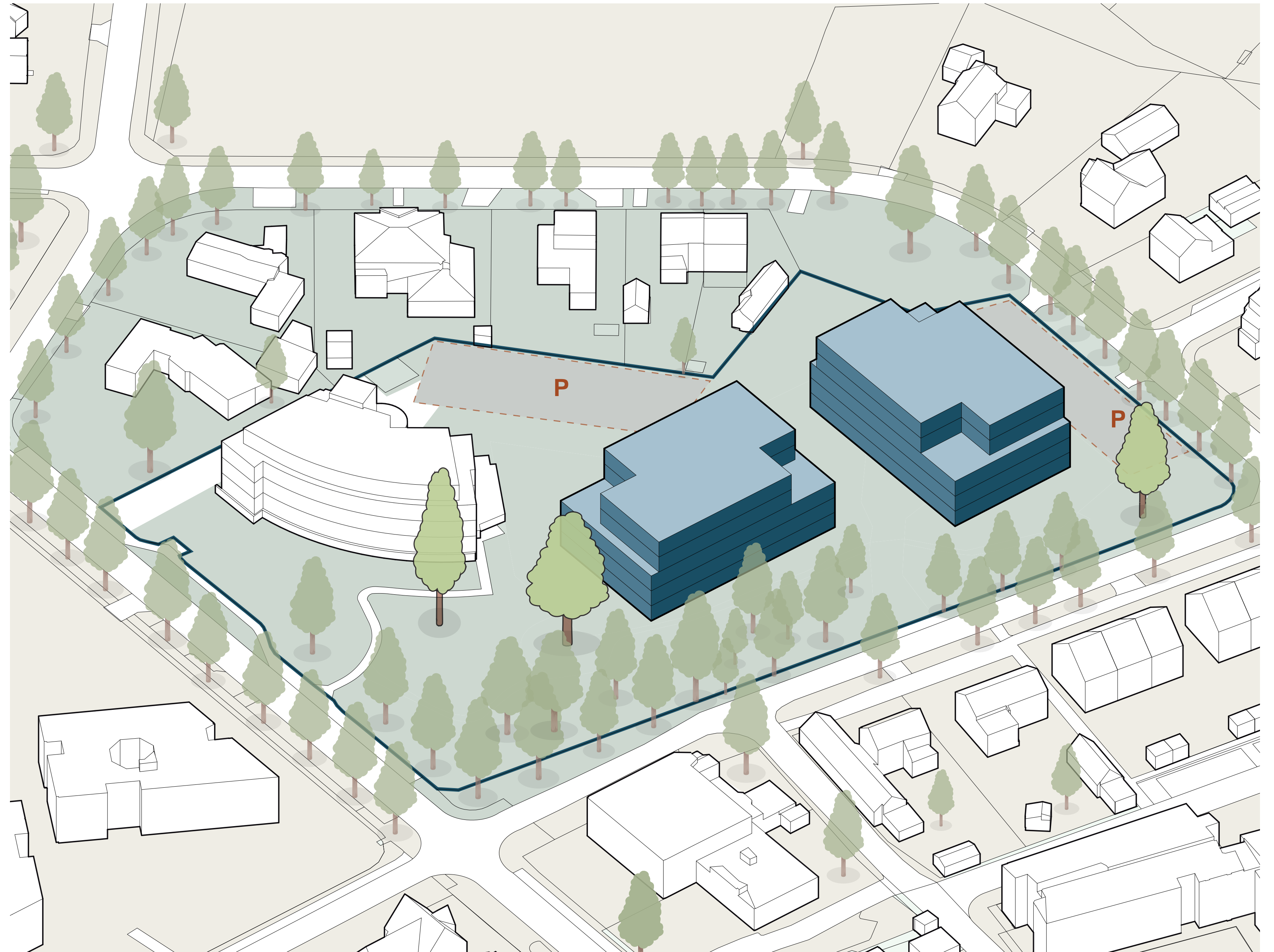
Maximaal groen

Maken van 'pockets' (uitsparingen) in het volume. Volume wordt 'dynamischer' en minder vierkant.

De pockets zorgen dat er op kritische plekken meer ruimte, lucht en licht is.

Bebouwd oppervlak

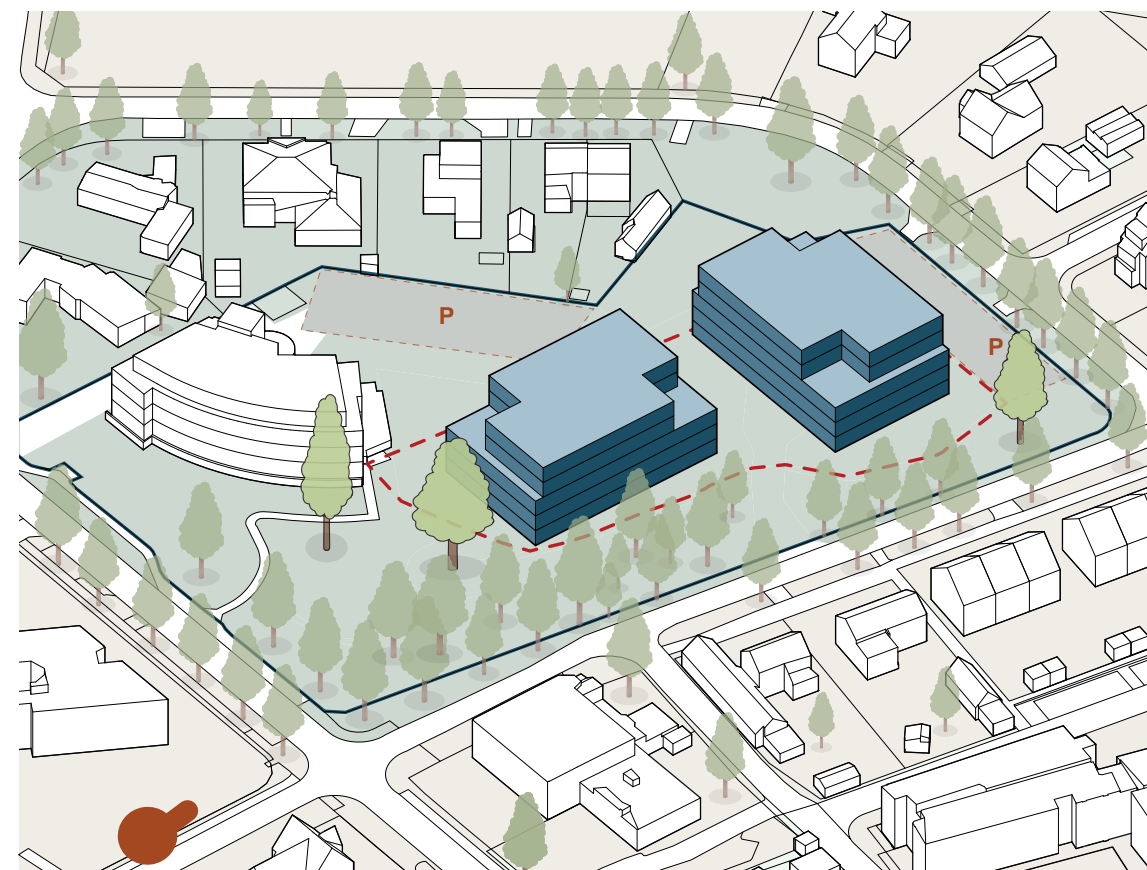
Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²
V3	1 620 m ²



Variant 3

Maximaal groen

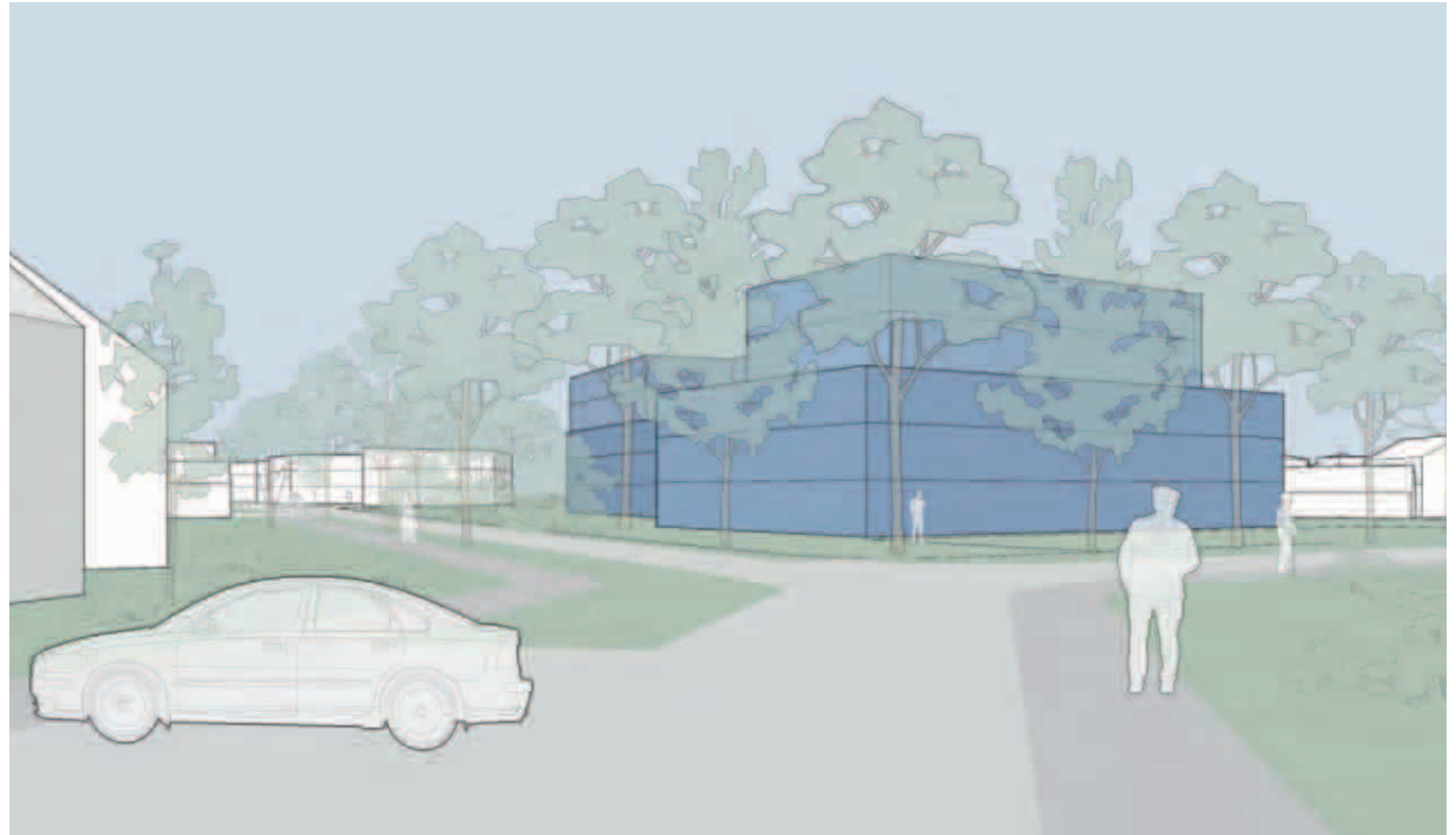
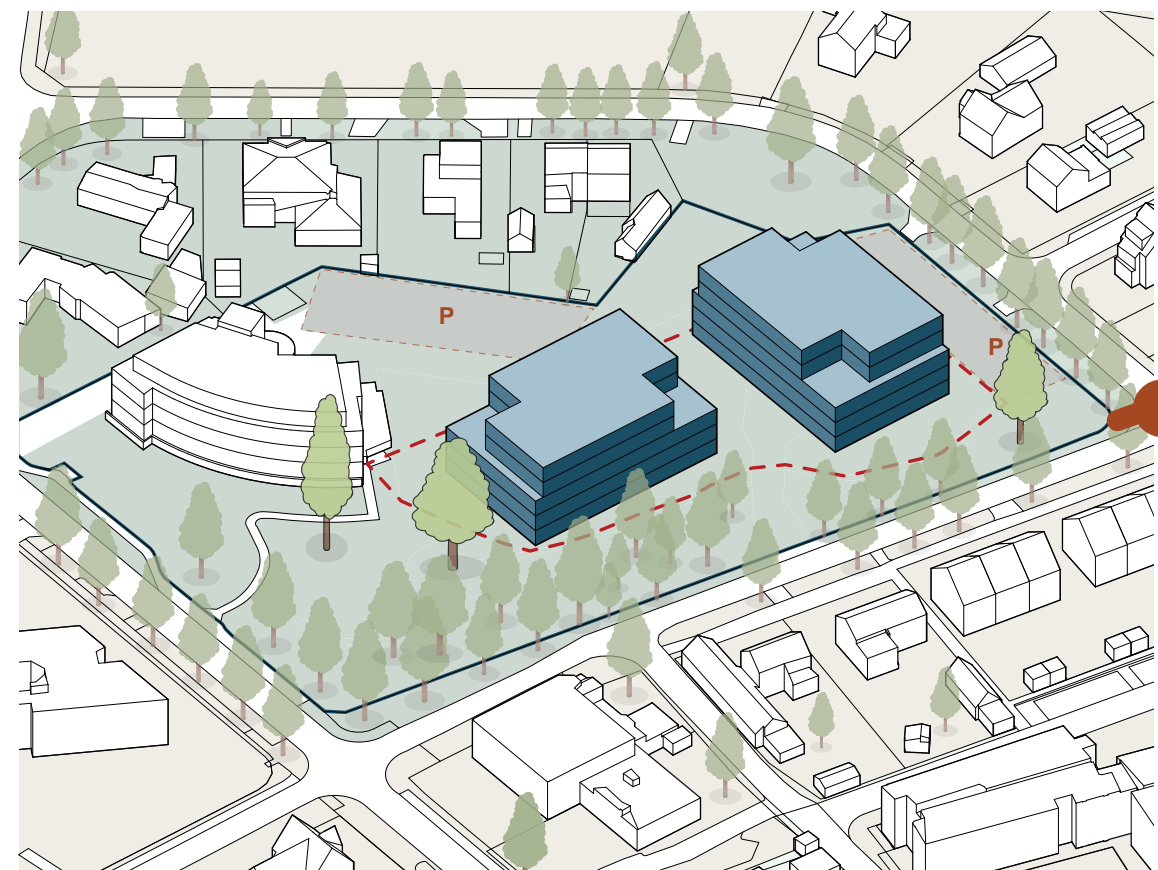
Oog perspectief vanaf Westronde.



Variant 3

Maximaal groen

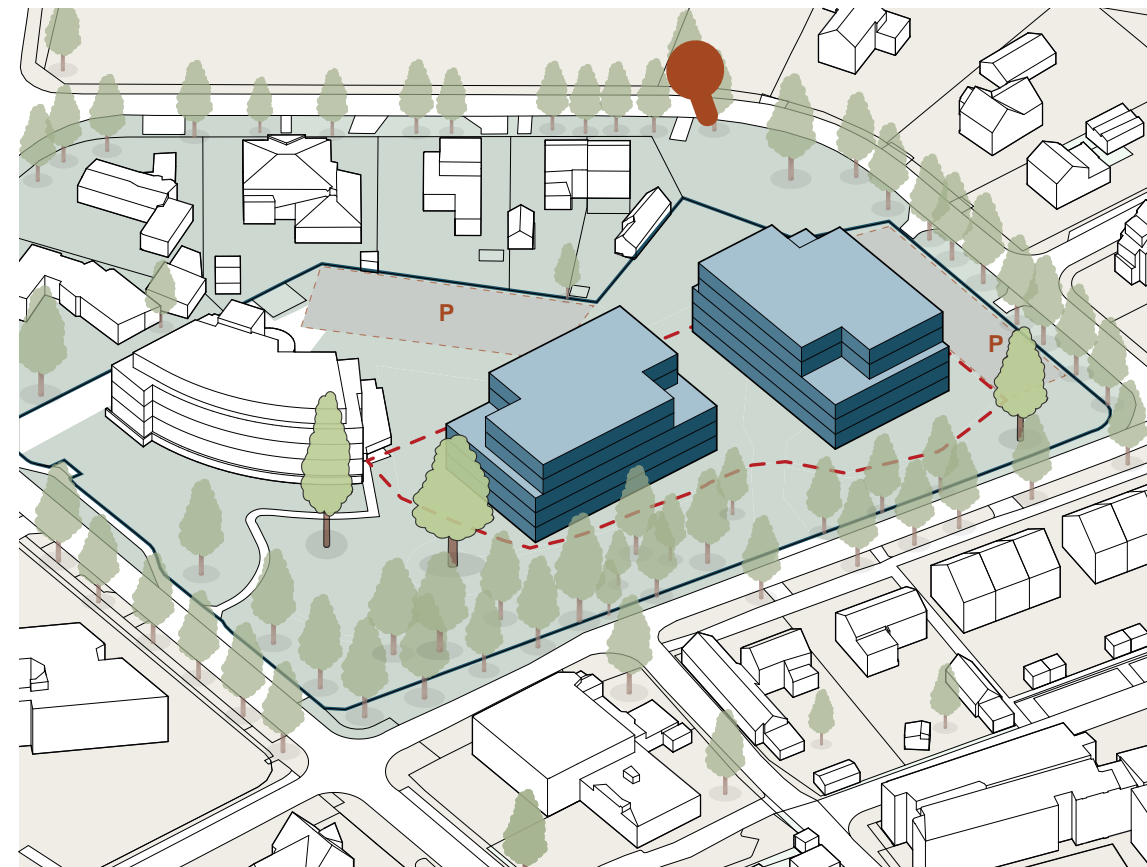
Oog perspectief vanaf Beukenlaan.



Variant 3

Maximaal groen

Oog perspectief vanaf Lindelaan.



Variant 3

Maximaal groen

De bloemenkamp wordt landschappelijk betrokken bij de Borkel.

Het park/plantsoen wordt geactiveerd zodat het groen meer waarde heeft voor de bewoners én de natuur. Het stimuleert sociale interactie en lichamelijke beweging voor de bewoners. En tegelijkertijd kan de 'activering' ook biodiversiteit en klimaat adaptatie stimuleren.

Denk hierbij aan:

- Regenwatervijvers
- Bloementuinen
- Pluktuin
- Dierenleven
- Jeu-de-boulesbaan
- Schaaktafel
- picknick plek
- Theehuis



Variant 3

Maximaal groen

Voordelen:

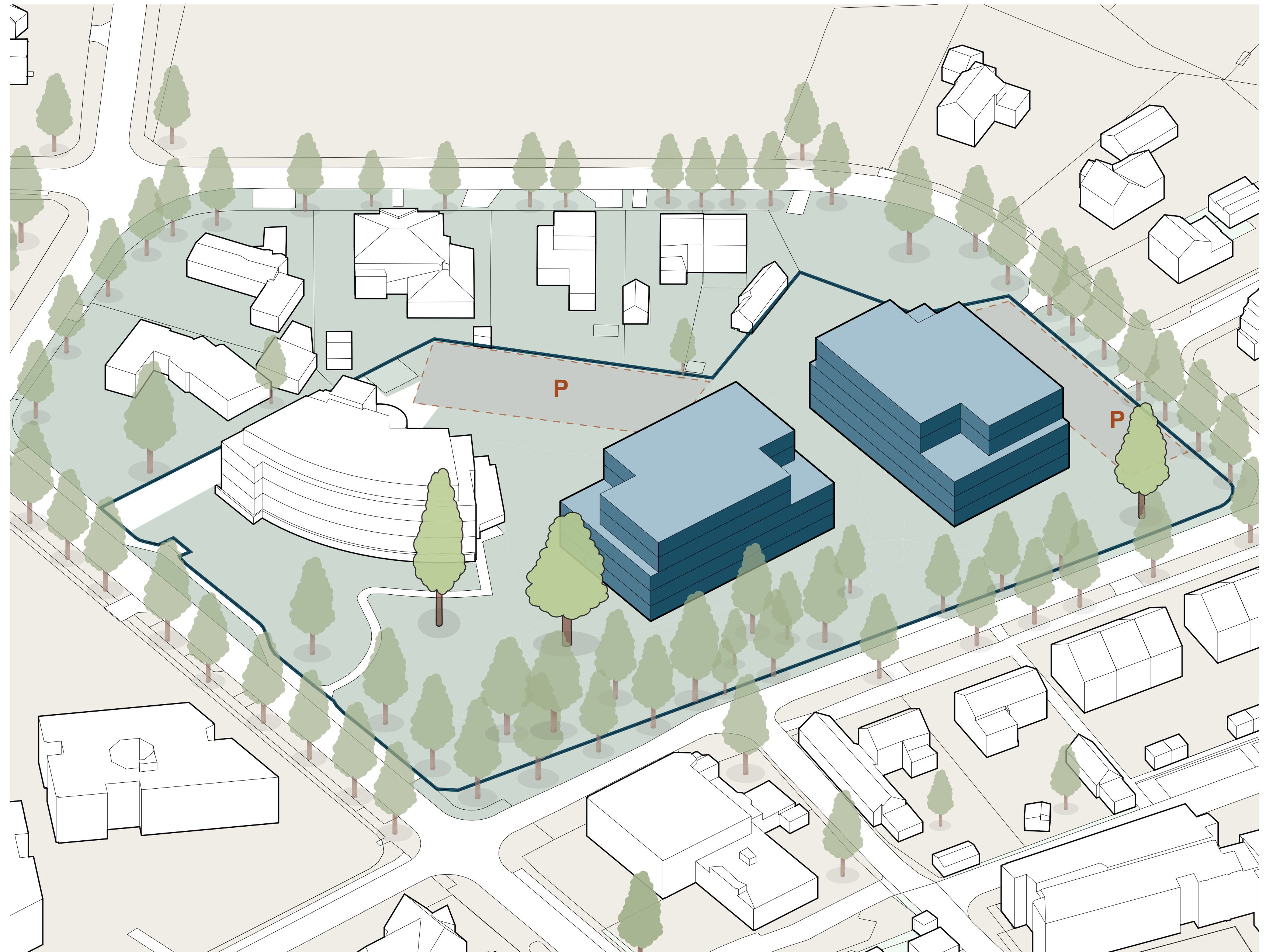
- + Groen blijft behouden en wordt geactiveerd
- + Landschappelijke verbinding met De Borkel
- + Stedenbouwkundige aansluiting met de Borkel en Hoofdstraat 50
- + Volumes vallen binnen zoekgebied
- + Maximaal groen oppervlak

Nadelen:

- 5 bouwlagen

Bebouwd oppervlak

Huidig	1 420 m ²
V1	2 306 m ²
V2	1 860 m ²
V3	1 620 m ²



Uw mening telt!

Uw mening telt!

Vervolg van deze bijeenkomst

We nodigen u uit om te reageren op de gepresenteerde volumestudie.

Hiermee kunt u nu in de zaal terecht bij:

1. De maquette
2. De posters van de locatie
3. De statafels met de reactieformulieren

We verzoeken ***iedereen*** een reactieformulier in te vullen, zodat we goed beeld krijgen van uw mening over het gepresenteerde volume.

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

T. 010 - 268 19 74
sustay.nl
info@sustay.nl