



Mind the Gap

Het ontwerpen van betaalbare en duurzame woningen voor de gedupeerde van het gat in de woning markt in de naoorlogse wijk Zuidwijk.

08.11.19

Introductie

De Visie

Wijkgedachte 2.0

Het Ontwerp

Herdefiniering en Herontwikkeling van de naoorlogse portiekwoningen

Reflectie & Vragen

*De stad loopt vast, de middengroep wordt
weggedrukt en Rotterdam dreigt ziek te worden”*

- Peter Kuenzli, Bestuurslid Rotterdams Woongenootschap

Probleemstelling

Een gebrek aan betaalbare koop- en huurwoningen;

Groot prijsverschillen tussen sociale huur en vrije sector;

Koopwoningen voor velen onbereikbaar;

- regelgeving

- stijgende prijzen

- oneerlijke concurrentie

Gevolgen voor zowel de midden- als lagere inkomensgroepen.

Kunnen nauwelijks door-
groeien in hun wooncarrière

(Lage) Middensegment

Mensen met een modaal tot anderhalf keer modaal inkomen. Komen net niet of net wel in aanmerking voor sociale huurwoningen. Net afgestudeerde, éénverdieners, jonge gezinnen, ouderen.

Gat in de Woningmarkt

Een gebrek aan betaalbare koop- en huurwoningen. Hierdoor is het gat te groot tussen sociale huur en de vrije sector. Een gebrek aan betaalbare koopwoningen sluit ook deze optie uit.

(Hoge) Laagsegment

Mensen met een onder modaal inkomen die of meer gaan verdienen of al aan de bovengrens komen. Willen de volgende stap in hun wooncarrière maken.

Kunnen moeilijk een
passende woning vinden.

Kunnen nauwelijks door-
groeien in hun wooncarrière

(Lage) Middensegment

Mensen met een modaal tot anderhalf keer modaal inkomen. Komen net niet of net wel in aanmerking voor sociale huurwoningen. Net afgestudeerde, éénverdieners, jonge gezinnen, ouderen.

Verhuizen niet

Blijven in hun te goedkope woningen wonen, waardoor deze niet beschikbaar wordt voor iemand die het echt nodig heeft.

Verhuizen naar een andere wijk/stad

Verlaten de wijk/stad waarin ze nu wonen en nemen hiermee hun groeiende kwaliteiten mee. Hierdoor kan de wijk niet meergroeien met haar bewoners.

Gat in de Woningmarkt

Een gebrek aan betaalbare koop- en huurwoningen. Hierdoor is het gat te groot tussen sociale huur en de vrije sector. Een gebrek aan betaalbare koopwoningen sluit ook deze optie uit.

(Hoge) Laagsegment

Mensen met een onder modaal inkomen die of meer gaan verdienen of al aan de bovengrens komen. Willen de volgende stap in hun wooncarrière maken.

Verhuizen niet

Blijven bij hun ouders wonen, in een studenten-huis of in een geheel andere stad.

Verhuizen naar een andere wijk/stad

Worden gedwongen in een andere stad te gaan wonen en mogelijk ook te werken.

Te hoge woonlasten

Houden (te) weinig geld over voor andere dingen en raken mogelijke in financiële problemen

Kunnen moeilijk een
passende woning vinden.

Hoe betaalbare en duurzame woningen te ontwerpen voor de gedupeerde van het gat in de woningmarkt met naoorlogse stempelbouw in Zuidwijk als uitgangspunt

- Hoofdvraag

Onderverdeling onderzoek

[1] Het gat in de woningmarkt

Het probleem & startpunt

[2] Zuidwijk en de naoorlogse protiek woning

De sociaal-historische context (Project)

[3] Duurzaamheid

De bewoners (People)

De Milieustromen (Planet)

Betaalbaarheid (Prosperity)



Onderzoeksmethodologie

Literatuurstudie

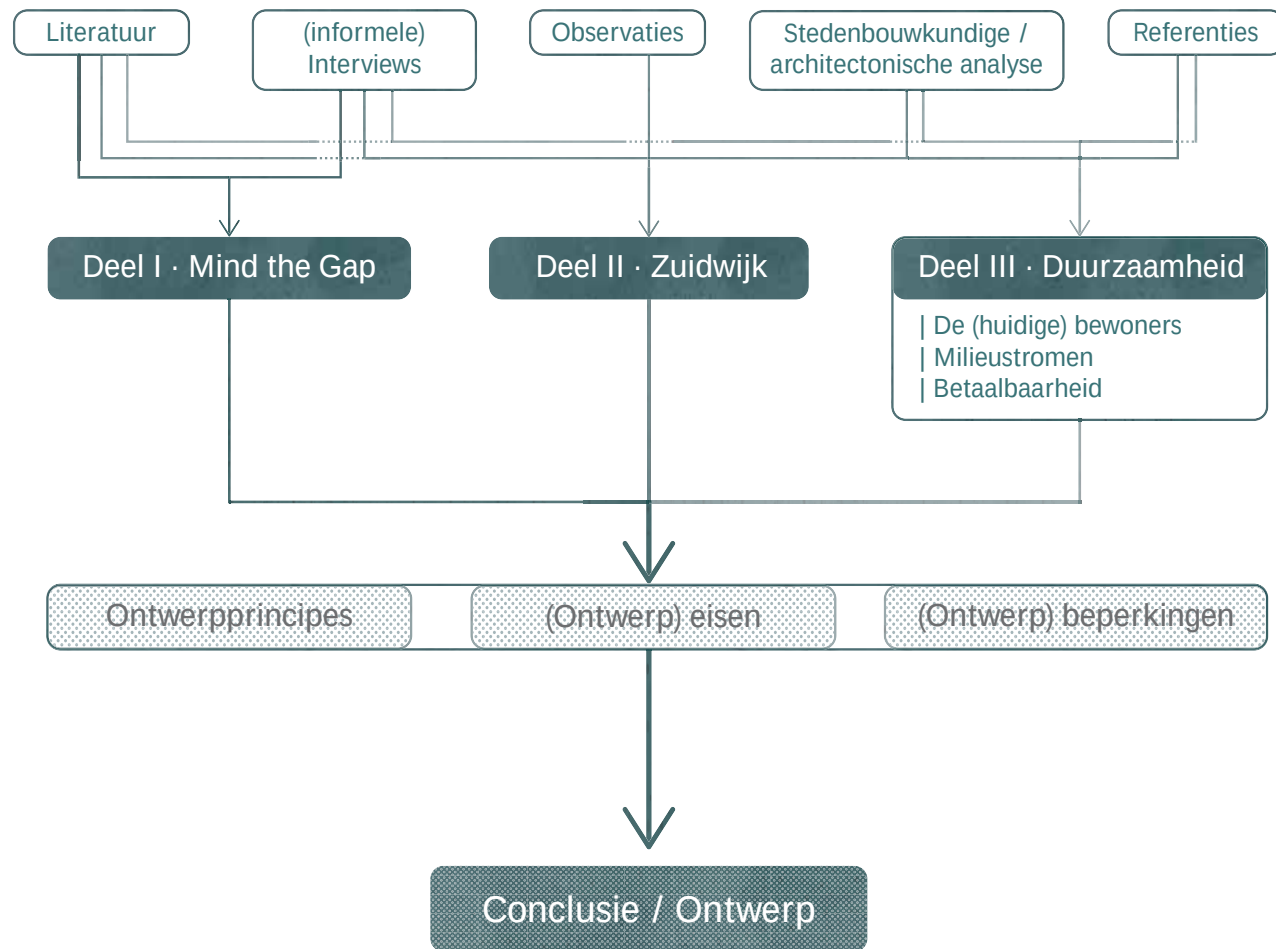
Stedenbouwkundige en architectonische analyse

Geografische Data-analyse

Observaties & Interviews

- Doelgroepen

- Betrokken organisaties/partijen





TIDO Integratie van duurzame ambities

Onderzoeksvraag/onderwerp: Gat in de woningmarkt
Sociale en economische duurzaamheid

Renovatie van Naoorlogse Portiekflat

De 3P's (4P's)

De bewoners	(People)
Milieustromen	(Planet)
Betaalbaarheid	(Prosperity)
Sociale wijkvisie Zuidwijk	(Project)











1975



2019

Gemeenschappelijke tuin



Facade Tuinzijde





Straatbeeld



Entree portiek (4-bouwlagen)



Entree portiek (3-bouwlagen)

ter toelichting

ARCHITECTENBUREAU VAN TIJEN & MAASKANT ROTTERDAM

OMSCHRIJVING
WERK

duplex. etage-woningen. zuidwijk.

OMSCHRIJVING
TEKENING

het ontsplitsen der woningen.

MEDEWERKER

GETEKEND
rietveld.

GEZIEN

VR

GEWIJZIGD

5-1-53 A -

2 Febr 53

WERK

752 II.

SCHAAL
1:100.

DATUM

24.12.'52.

TEKENING
NUMMER

12.

aantal bladen 2

ter toelichting

ARCHITECTENBUREAU VAN TIJEN & MAASKANT ROTTERDAM

OMSCHRIJVING
WERK

duplex. etage-woningen. zuidwijk.

OMSCHRIJVING
TEKENING

het ontsplitsen der woningen.

MEDEWERKER

GETEKEND
rietveld.

GEZIEN
VR

GEWIJZIGD
5-1-53 A -

WERK

752 II.

SCHAAL
1:100.

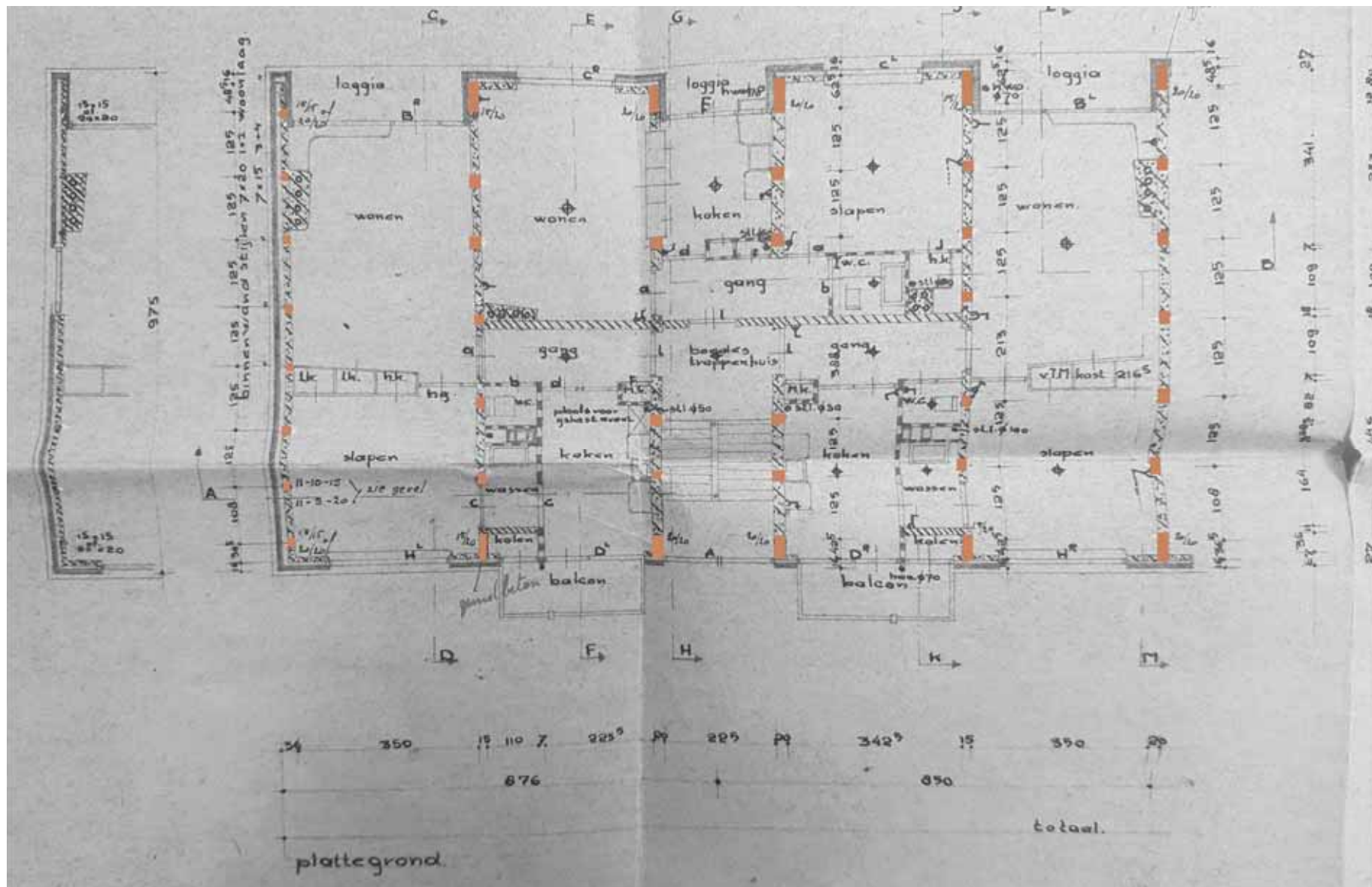
DATUM
24. 12. '52.

2 Febr 53

TEKENING
NUMMER

12.

aantal bladen 2.



Kolomconstructie



Van 3 naar 2 woningen



De Wijkgedachte

- | Licht, lucht, ruimte

- | Hiërarchie tussen verschillende schaalniveaus;

 - De stad, de wijk, de buurt, het gemeenschappelijk groen en de woning

- | Nadruk op het gevoel van gemeenschap

- | Decentralisatie van de Stad. De wijk als eenheid opzich

- | Systeembouw

- | Open Verkaveling

- | Herhalend ritme in architectuur

- | Geen nadrukkelijke kleuren, maar structuren en contrasten

“Een sociale wijkvisie legt een verbinding tussen de sociale wensen, problemen en maatregelen, en de fysieke aanpak van de wijk

- Kees Fortuin & André Ouwehand, 2003

Visie: De Wijkgedachte 2.0

1. Routing: van openbaar naar privé met aandacht voor de transitiezones
2. Woonruimte voor iedereen: doelgroep gericht ontwerpen
3. Collectiviteit hergedefinieerd en ruimte voor ontmoetingen op verschillende schaalniveaus
4. Behoud van identiteit, maar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen



Betaalbaarheid:

Efficiënter en betaalbaar bouwen

Dichtheid

Compact bouwen

Afvalproductie minimaliseren

Toegankelijkheid en ontsluitingsvormen

Materiaalkeuze en gebruik

Flexibiliteit en adaptiviteit

Delen van faciliteiten

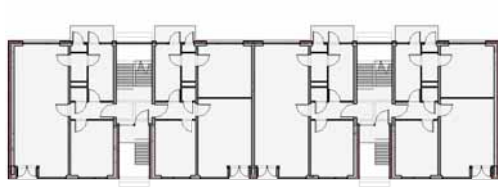
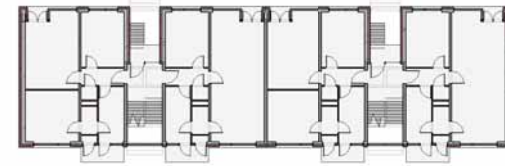
Duurzaamheid als middel voor betaalbaarheid

Nieuwe Woonvormen

Het Ontwerp

Herdefiniering en Herontwikkeling van de naoorlogse portiekwoningen





Bestaande Situatie





Nieuwe bouwblokken





Voorzetgevel, optoppen, isoleren en nieuwe plattegronden





Voorzetgevels, optoppen, liftontsluiting, nieuwe plattegronden, nieuwe trappen

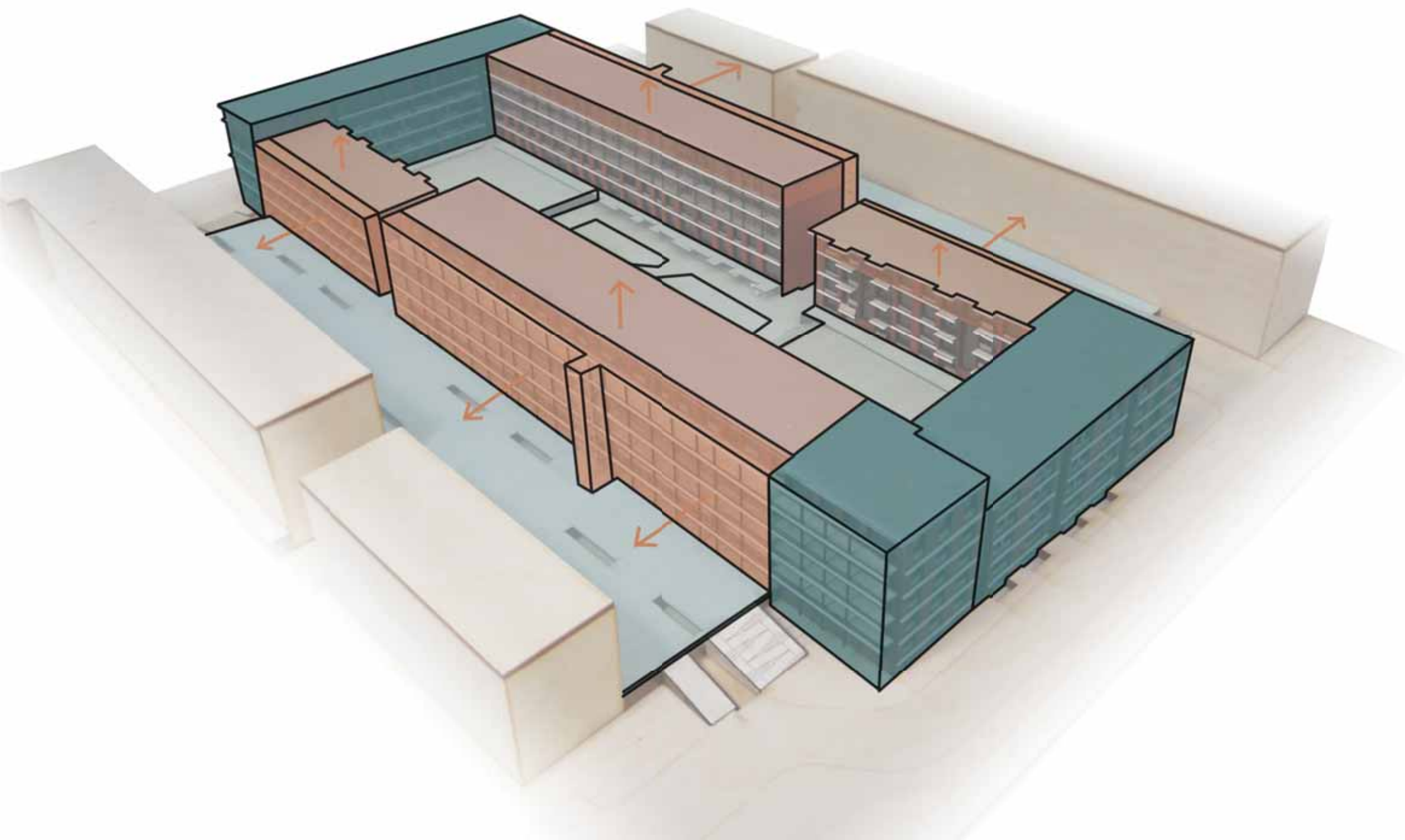




Optoppen van beide bestaande gebouwen

Verhoogd parkeerdek, ophogen binnenterrein, helofytenfilter, "tuinthuisjes"





De Cijfers:

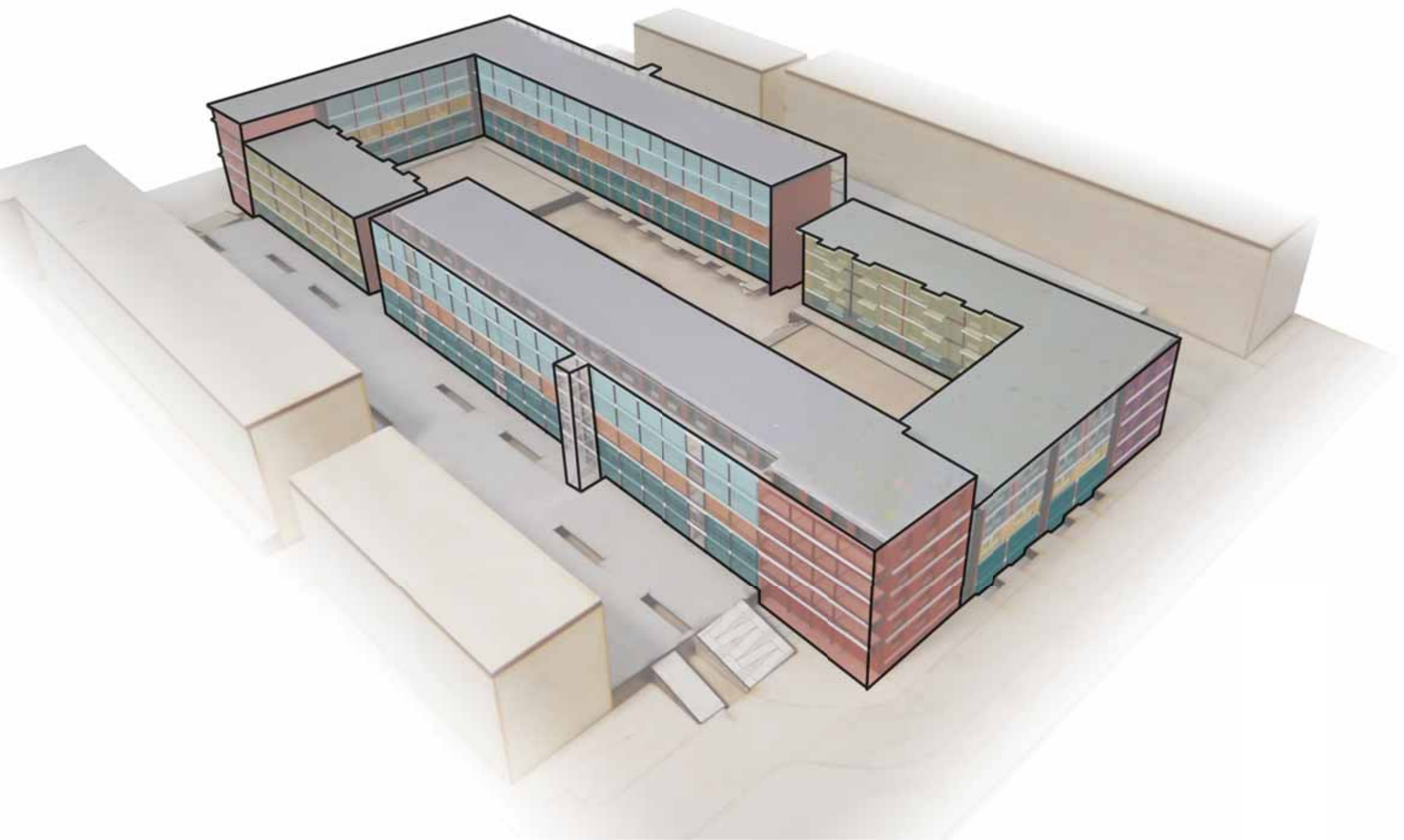
Aantal woningen: van 120 naar 165 (138%)

14 verschillende woningtypes

Aantal woningen per type (& doelgroep)

"gezinswoningen":	84	"friends"woningen:	4
Appartementen (lift):	41	-kangoeroe woningen:	5
Appartementen (portiek):	28		
Grondgebonden en gelijkvloers:	11		

Van 72 parkeerplaatsen naar 140 parkeerplaatsen

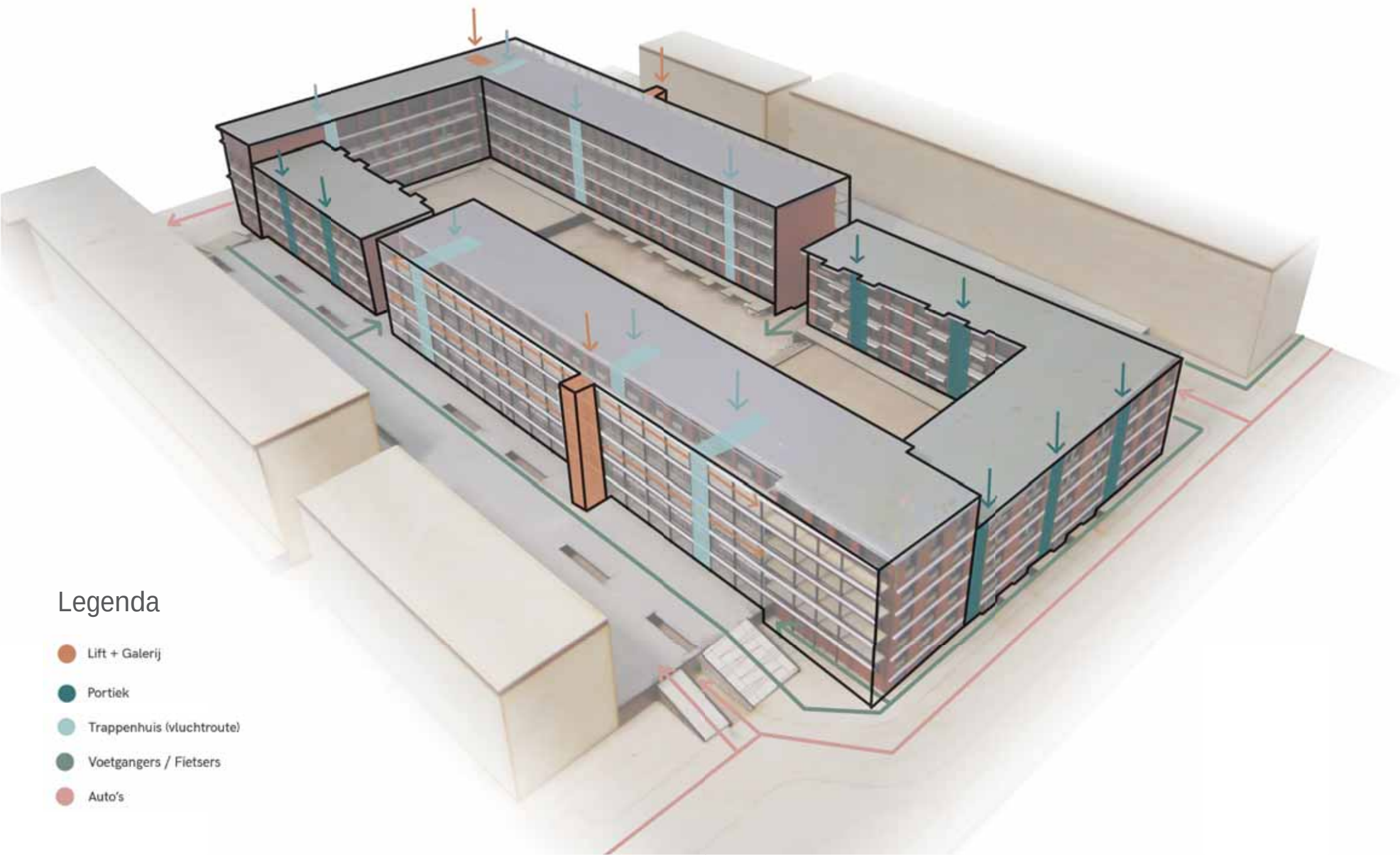




Routing: van openbaar naar privé met aandacht voor de transitiezones

- Wijkgedachte 2.0





Legenda

- Lift + Galerij
- Portiek
- Trappenhuis (vluchtroute)
- Voetgangers / Fietzers
- Auto's

Kelder (-615 tot 1120mm) ⌚



Begane Grond (+1720mm)





Transitie verhoogde straat naar
woningen











Transitie woning naar
gemeenschappelijke tuin







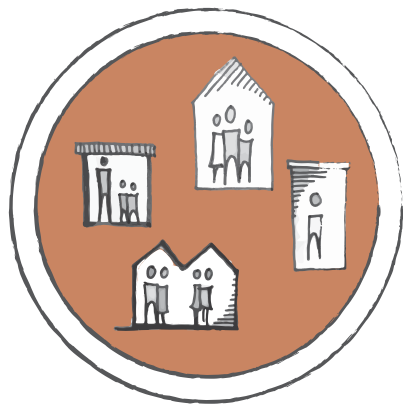
Doorsnede BB": Binnentuin



2e Verdieping







Woonruimte voor iedereen; Doelgroep gericht ontwerpen.

- Wijkgedachte 2.0

Doelgroepen (People)

Groep gedupeerde is zeer divers

jong vs. oud

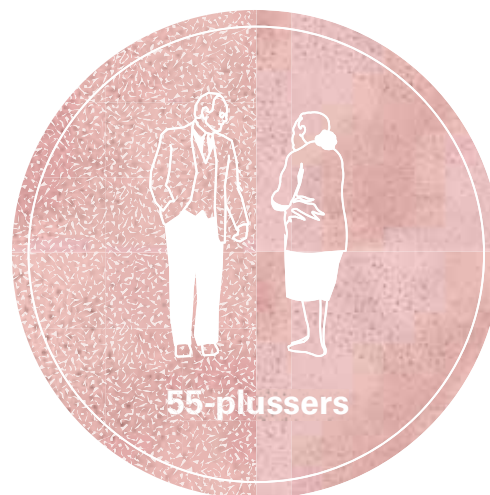
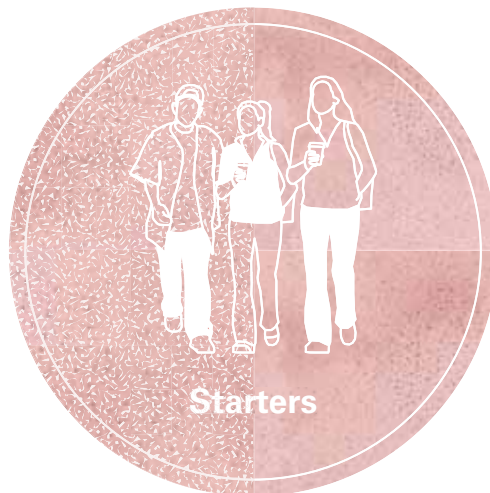
kinderen vs. geen kinderen

culturele achtergrond

Inkomen ligt rond modaal tot anderhalf keer modaal

Woonwensen zijn zeer divers onder de groepen

Nieuwkomers



Bestaande Bewoners



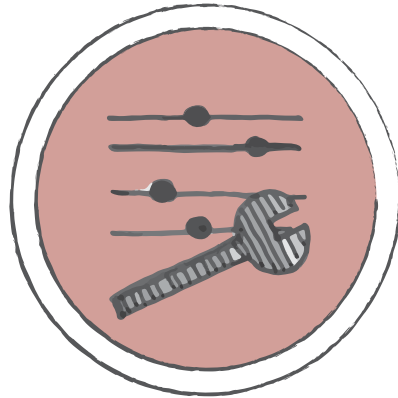
MIDDEN INKOMENS - MIGRATIEACHTERGR.

Leeftijd	30 - 50
Inkomen	Eén tot anderhalf keer modaal
Gezins grootte	Eén of meerdere personen
Kinderen	Eén of meer
Huur vs. Koop	Koop (huur ook mogelijk)
Buurt	Een kindvriendelijke buurt met voorzieningen en scholen
Plattegrond	Eengezinswoning met genoeg slaapkamers en ruimte
Buitenruimte	Voor- en/of achtertuin
Toegankelijkheid woning	Grondgebonden rijtjeswoning of twee-onder-een-kap woning
Toegankelijkheid buurt	Dagelijkse voorzieningen bereikbaar te voet, fiets of OV. Parkeerplaats voor de woning.

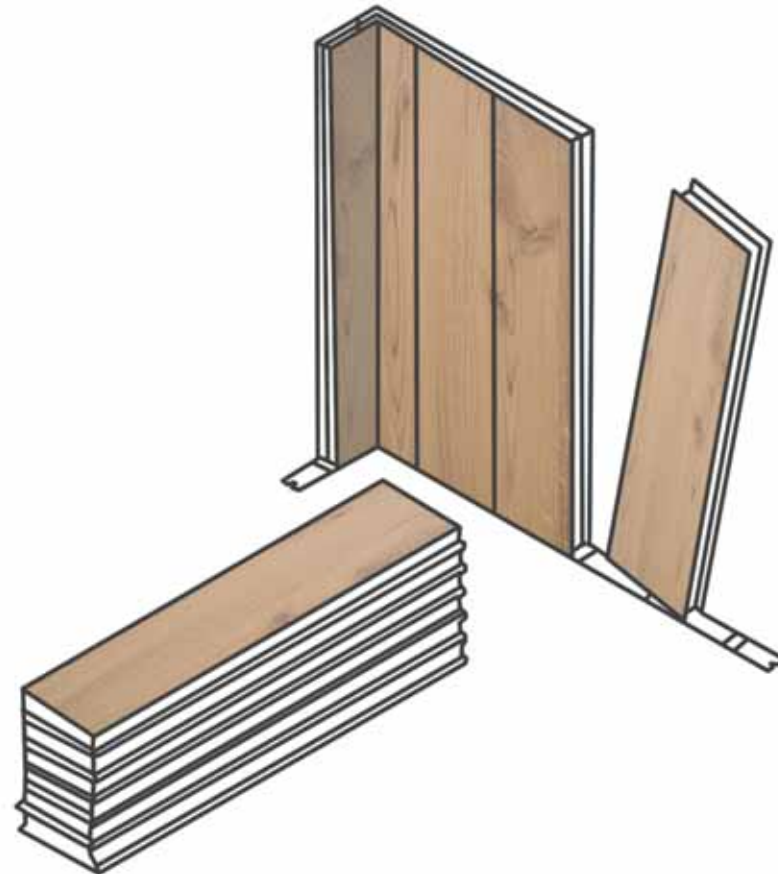


Doelgroepen (People)

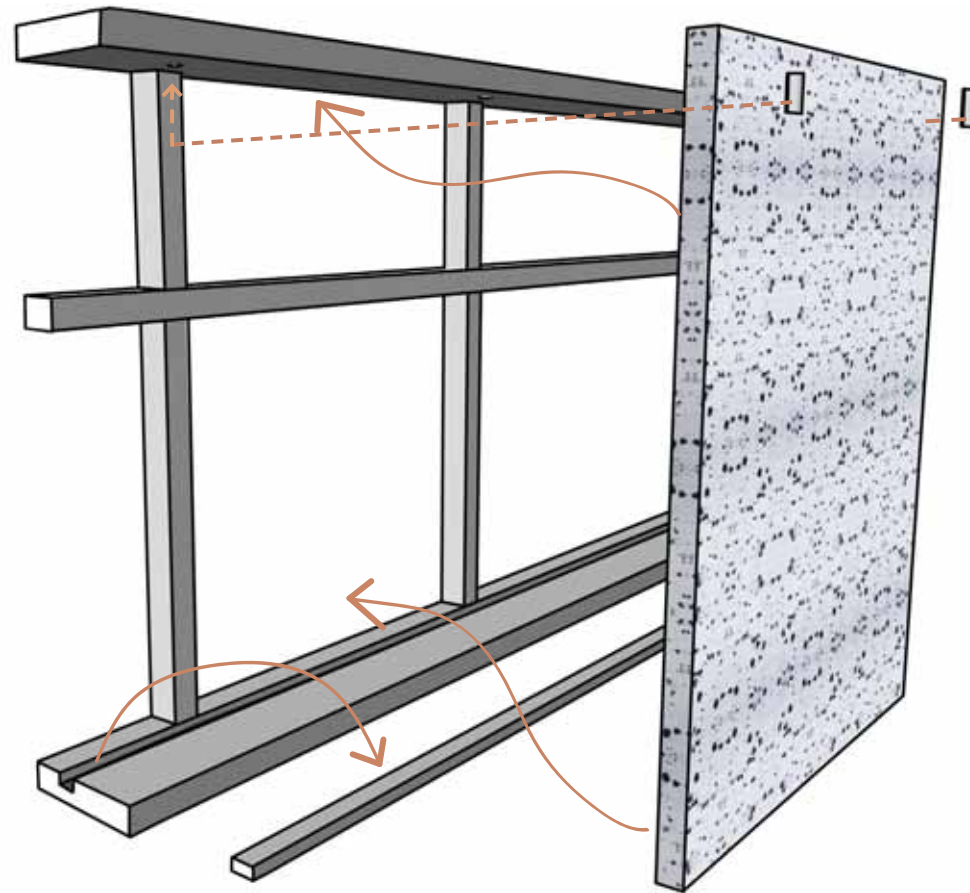
- | Creëren van verschillende kwaliteiten
- | Toegankelijkheid
- | Balans tussen privacy en collectiviteit
- | Kansen voor nieuwe woonvormen
- | Flexibiliteit & adaptiviteit*
- | Levensbestendig wonen*
- | Functionaliteit*
- | Betaalbaarheid t.o.v. inkomen*
- | Ruimte voor zowel de nieuwkomers als de bestaande bewoners*



Flexibilität & Adaptivität

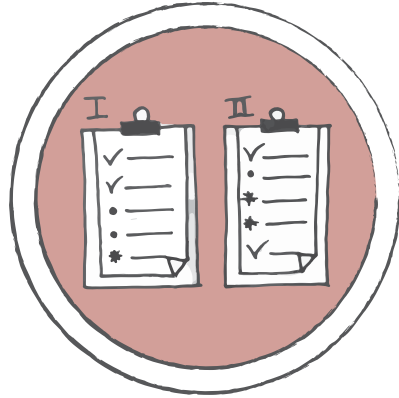


New Makers Binnenmuren

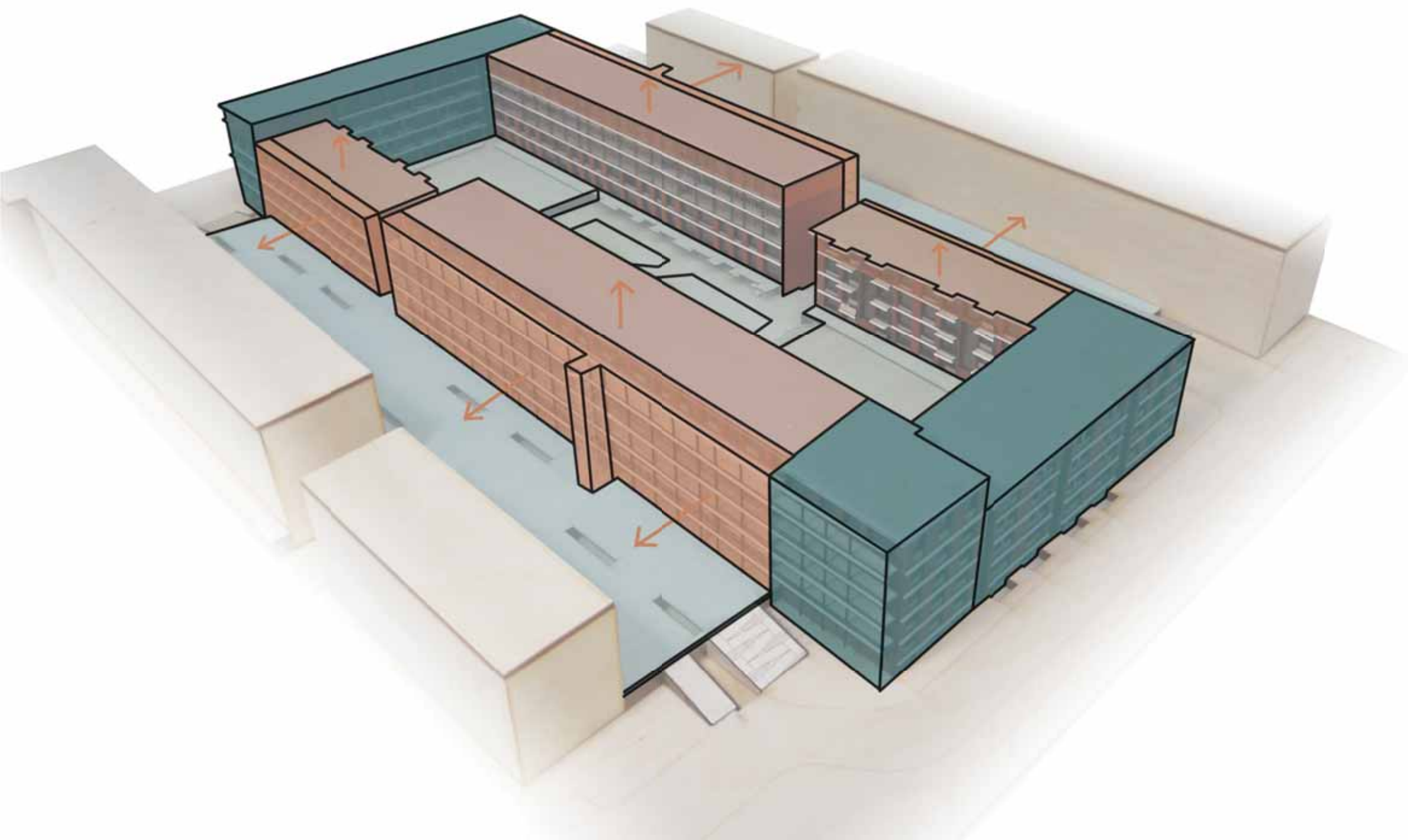


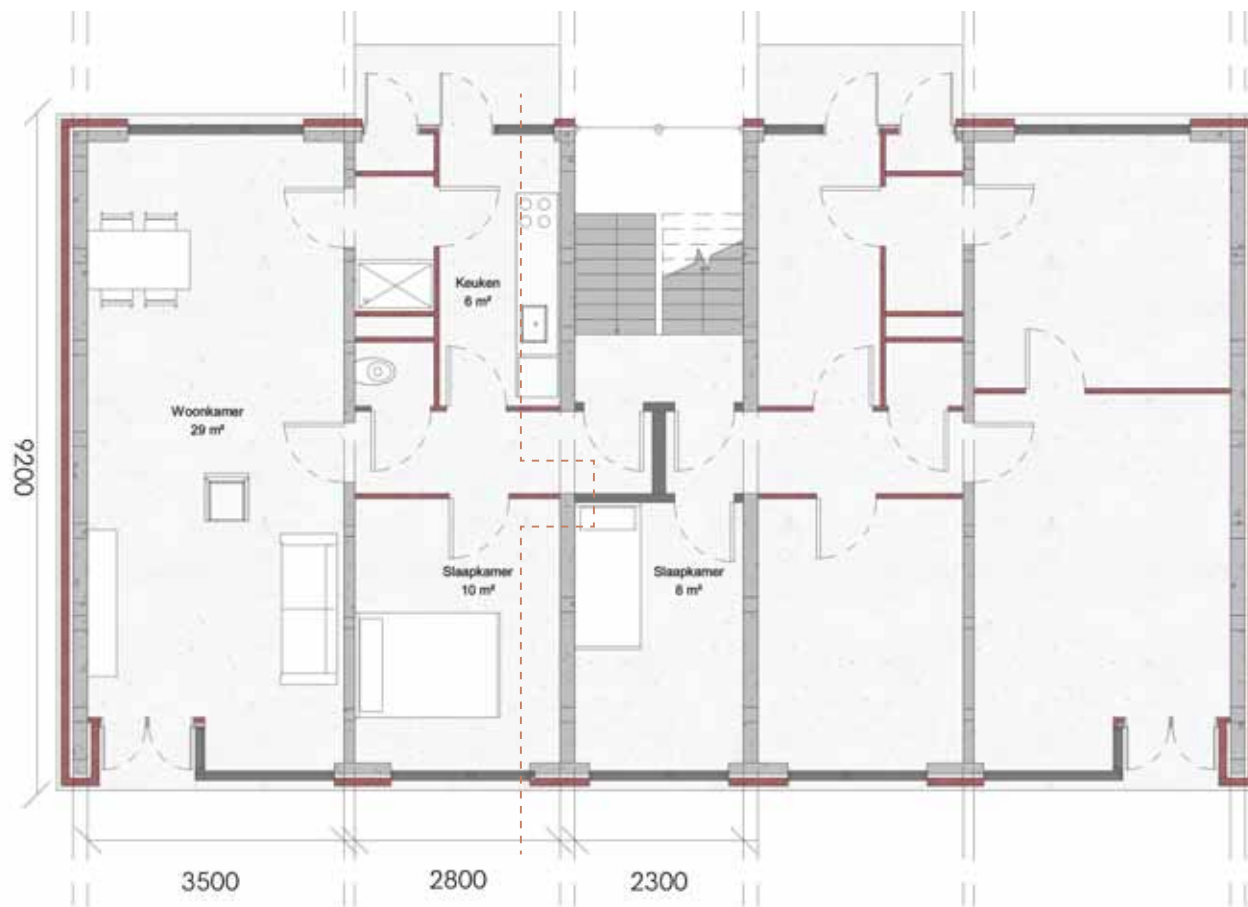
Panelen voor glazen facade





Creëren van verschillende kwaliteiten





Bestaande woningplattegrond

Oppervlakte: 54 m² & 62 m²



1e t/m 2e verdieping - 1:100

Bestaand Gebouw B



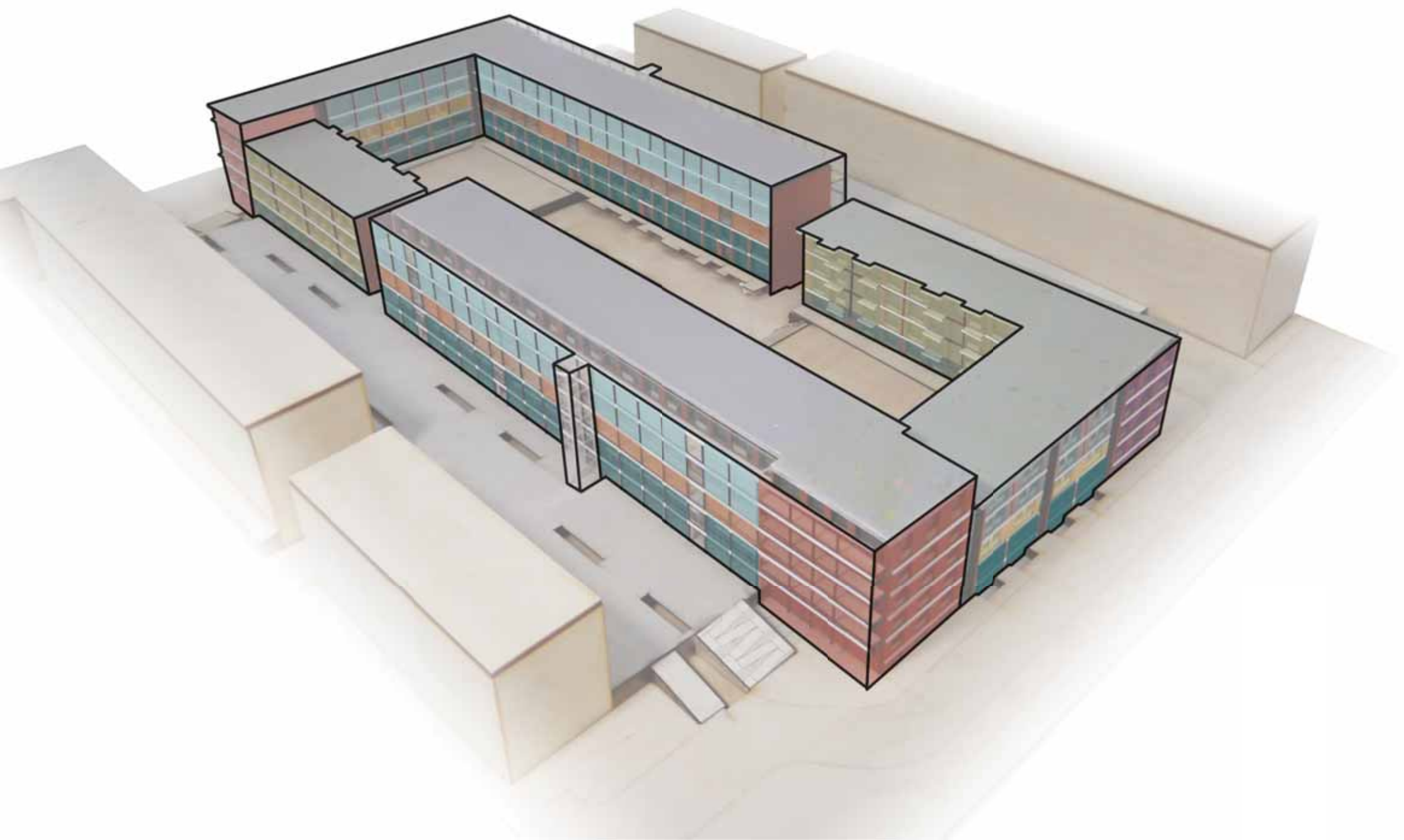
1e t/m 3e Verdieping - 1:100

Gebouw B

Woningtype VII & VII+

Oppervlakte: 65 m² - 77 m²







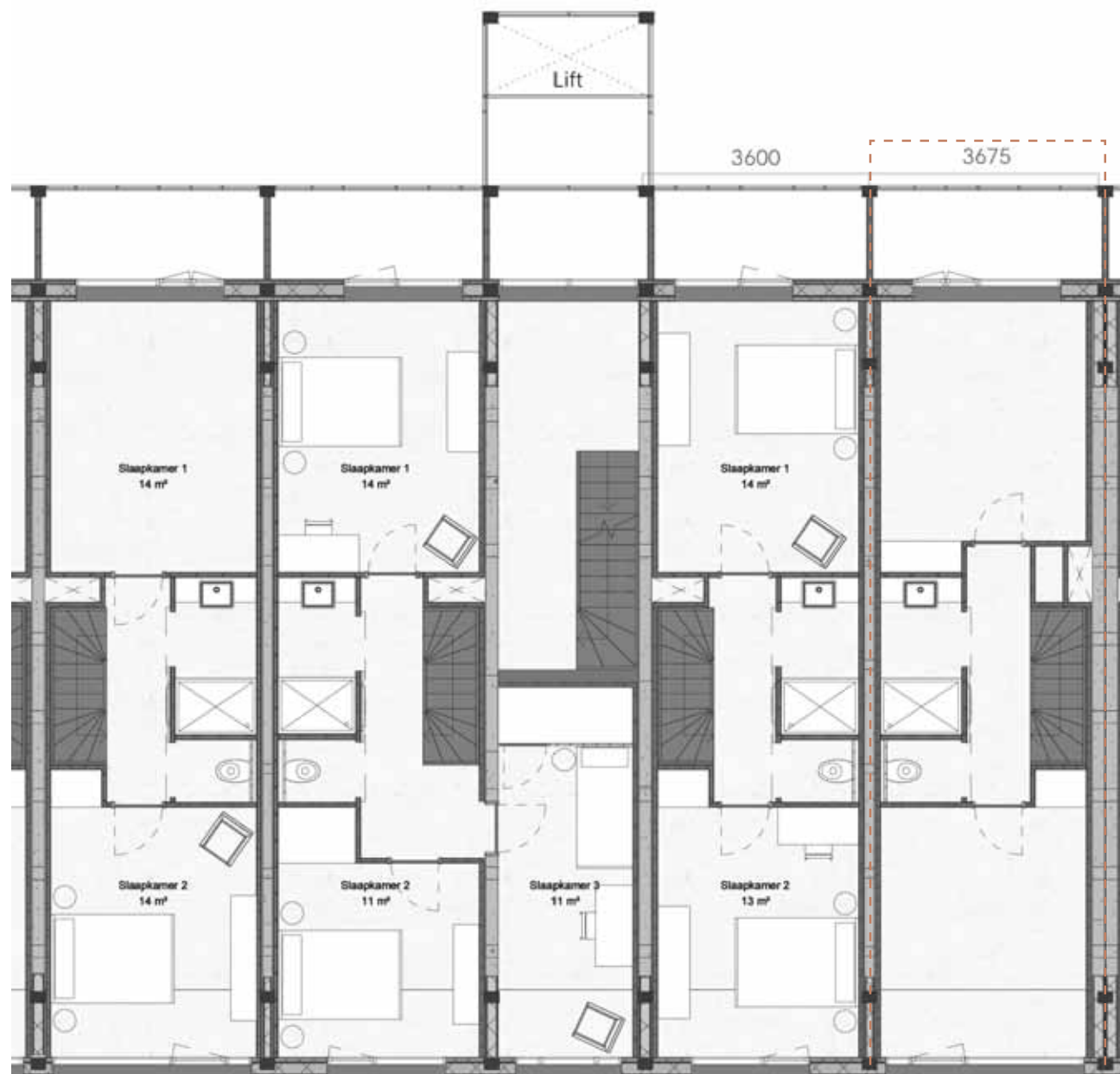
1e t/m 3e verdieping - 1:100

Bestaand Gebouw A

Bestaande woningplattegrond

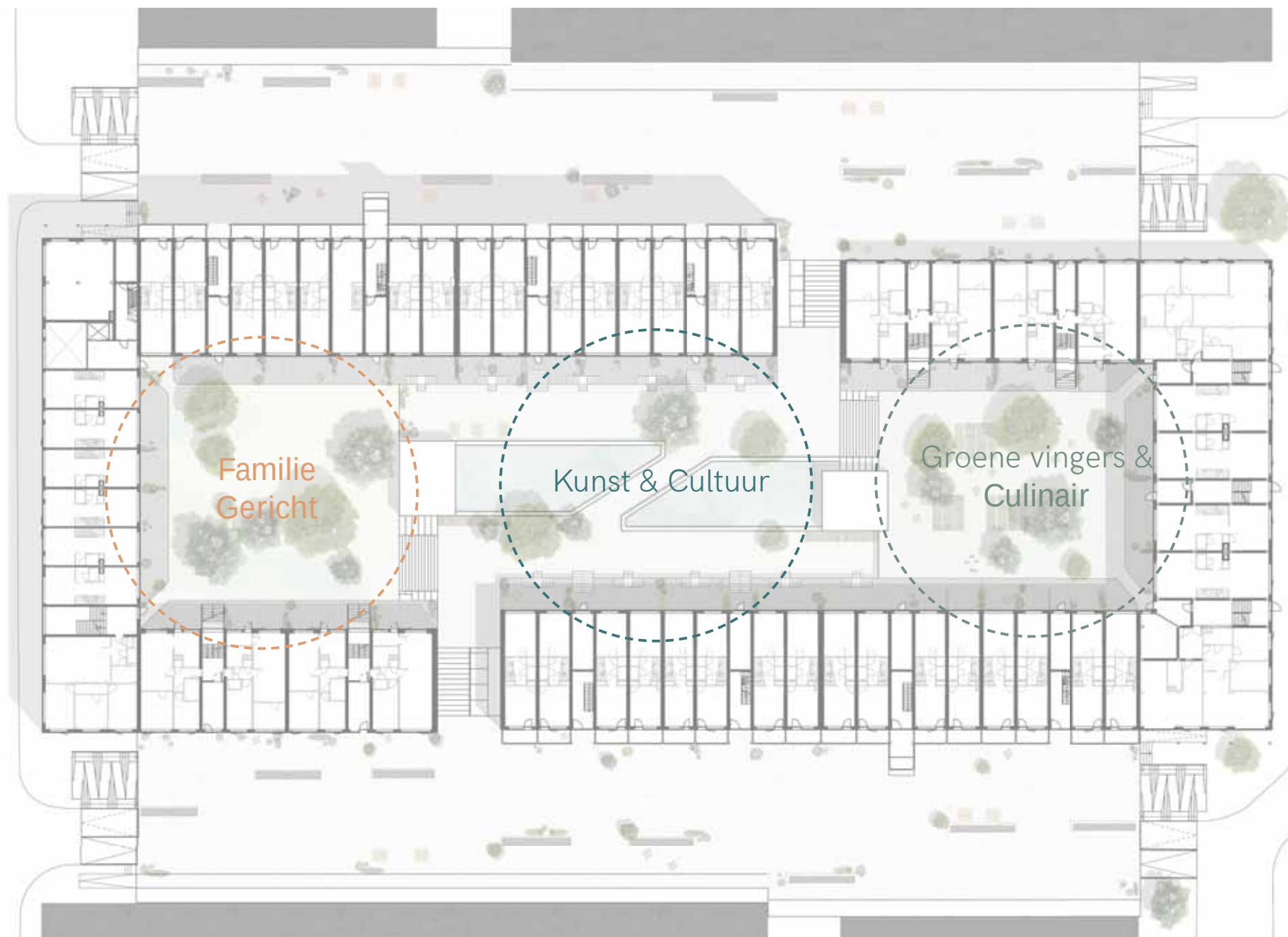
Oppervlakte: 42 m² & 40 m²





1e Verdieping - 1:100

Gebouw A

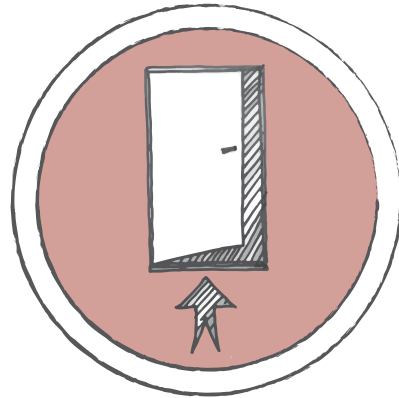


Familie
Gericht

Kunst & Cultuur

Groene vingers &
Culinair





Toegankelijkheid



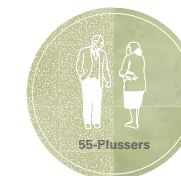
Portiekontsluiting

Liftontsluiting



Woningtype II & II+

Oppervlakte: 58 m² - 68 m²



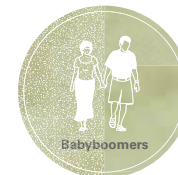
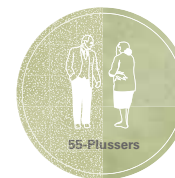


Balans tussen privacy en collectiviteit





Woningtype XII
Oppervlakte: 77 m²



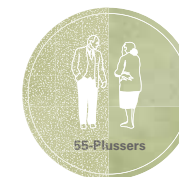


⌚ Kelder - 1:100

Gebouw C

Woningtype VIII (verd. 1/3)

Oppervlakte: 90 m²





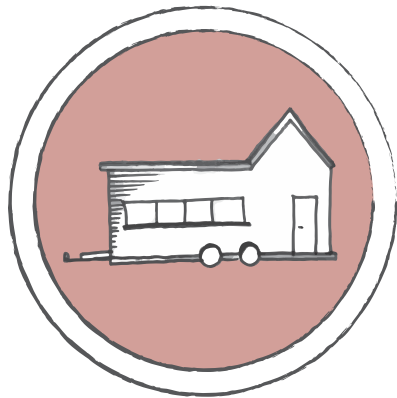
⌚ Begane Grond - 1:100

Gebouw C



1e Verdieping - 1:100

Gebouw C



Kansen voor nieuwe woonvormen



⌚ BG t/m 3e verdieping - 1:100

Gebouw D

Woningtype XIV - Friendswoning - Grote gezin-

Oppervlakte: 102 m² + 23 m²





Woningtype XIII - Kangoeroewoning

Oppervlakte: 56 m² + 68 m²



2e Verdieping- 1:100

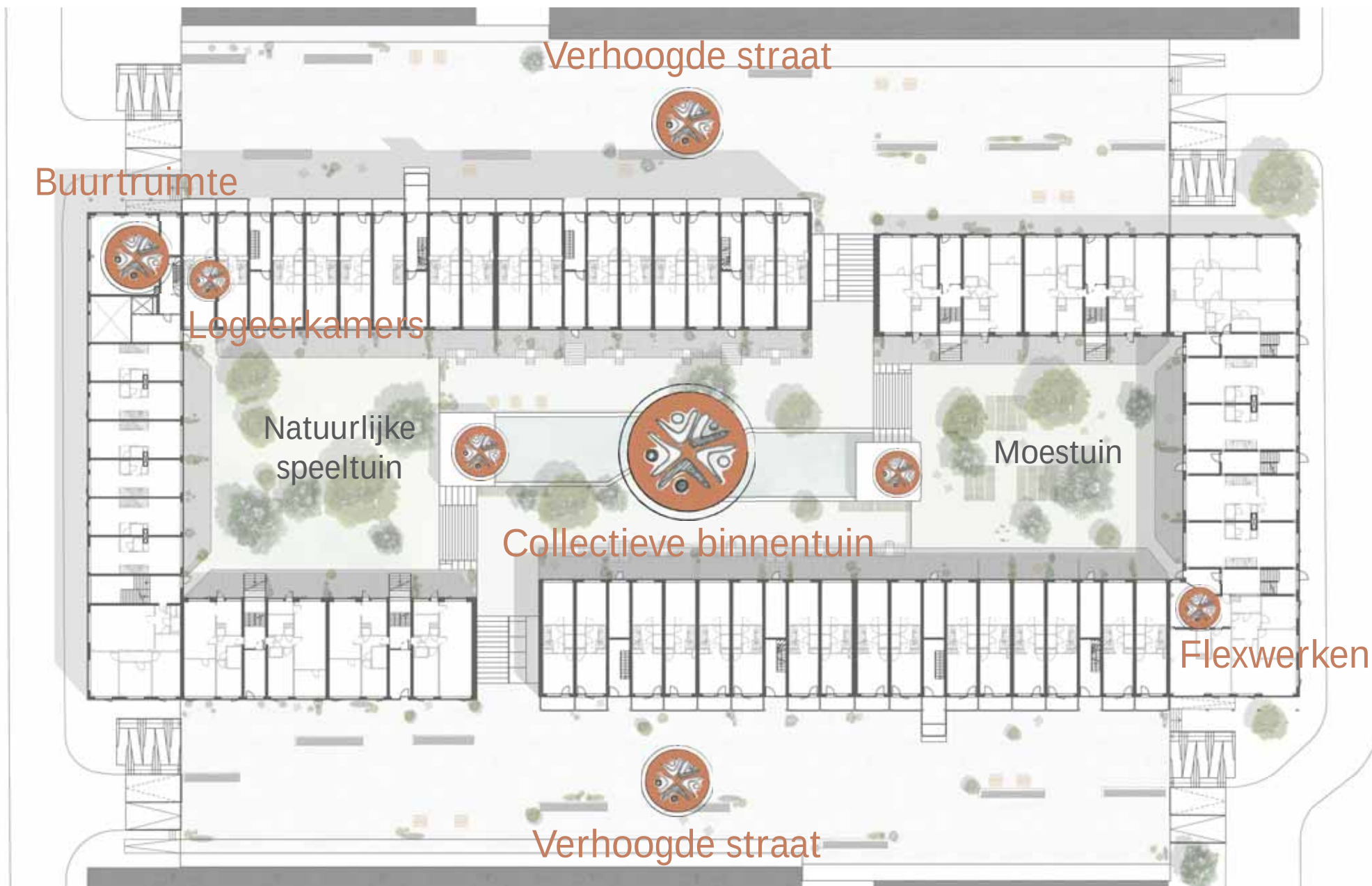
Gebouw D





Collectiviteit hergedefinieerd en ruimte voor ontmoetingen op verschillende schaalniveaus.

- Wijkgedachte 2.0

















Behoudt van identiteit, maar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

- Wijkgedachte 2.0

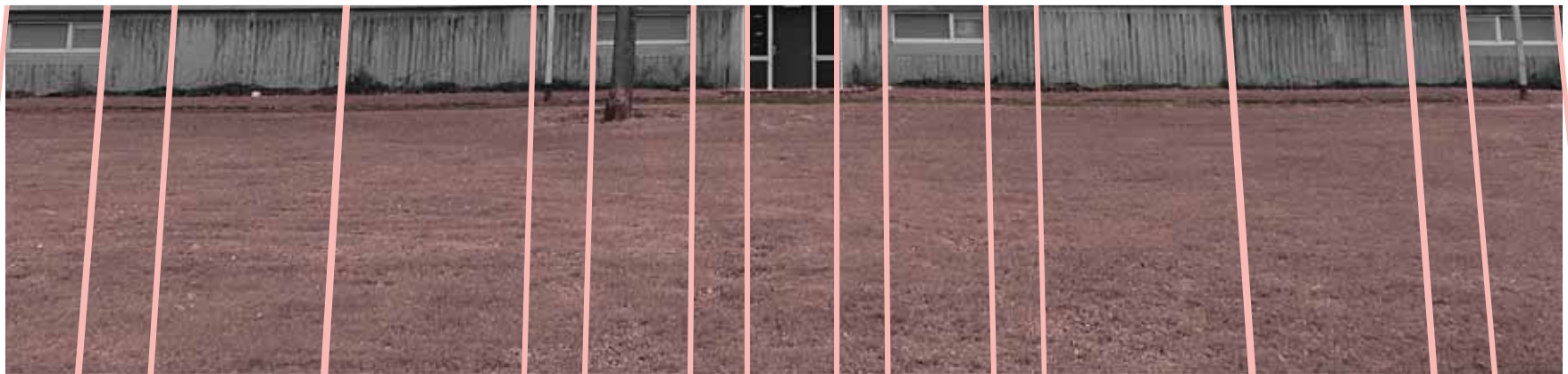
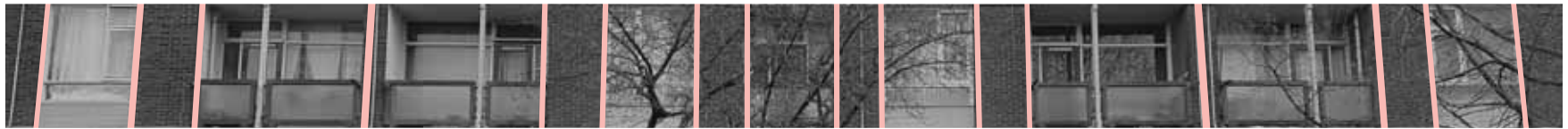
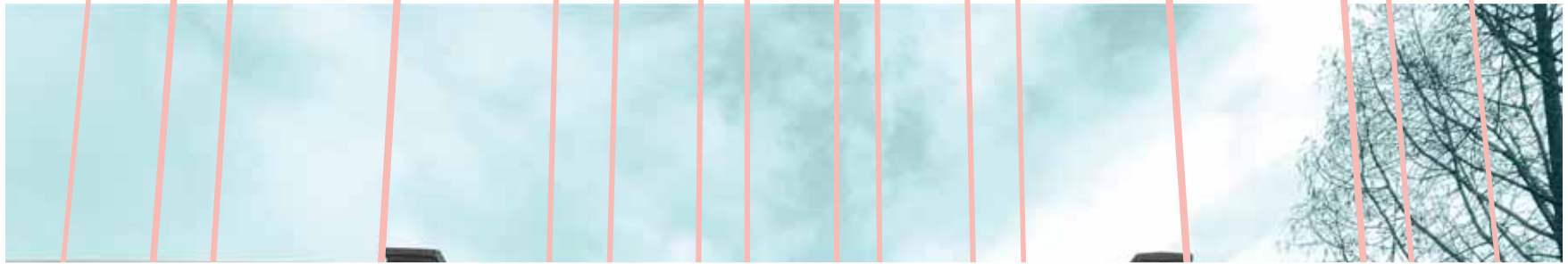
Behoudt van Identiteit

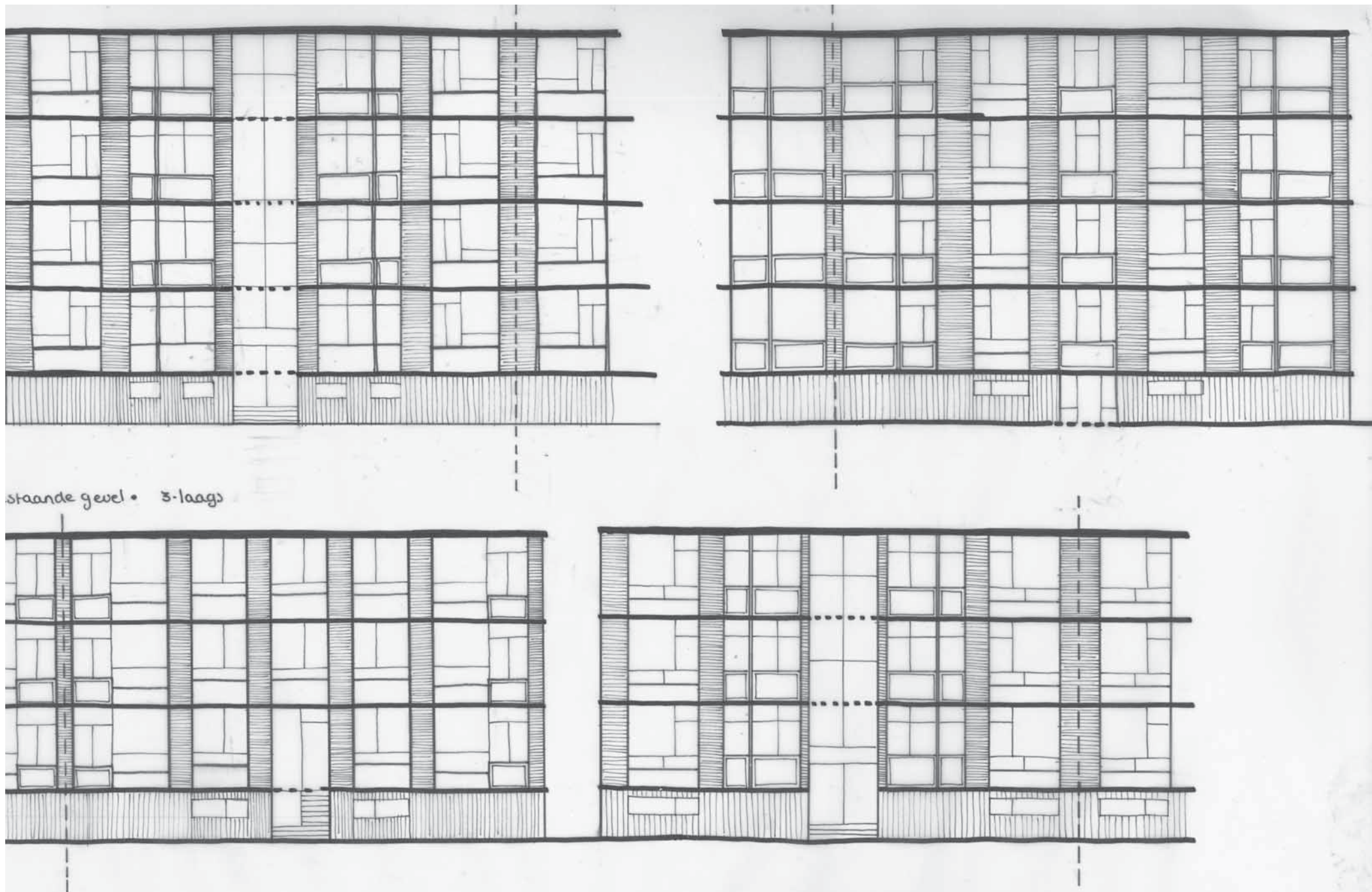
De Wijkgedachte 2.0

Vormgeving van de gevels

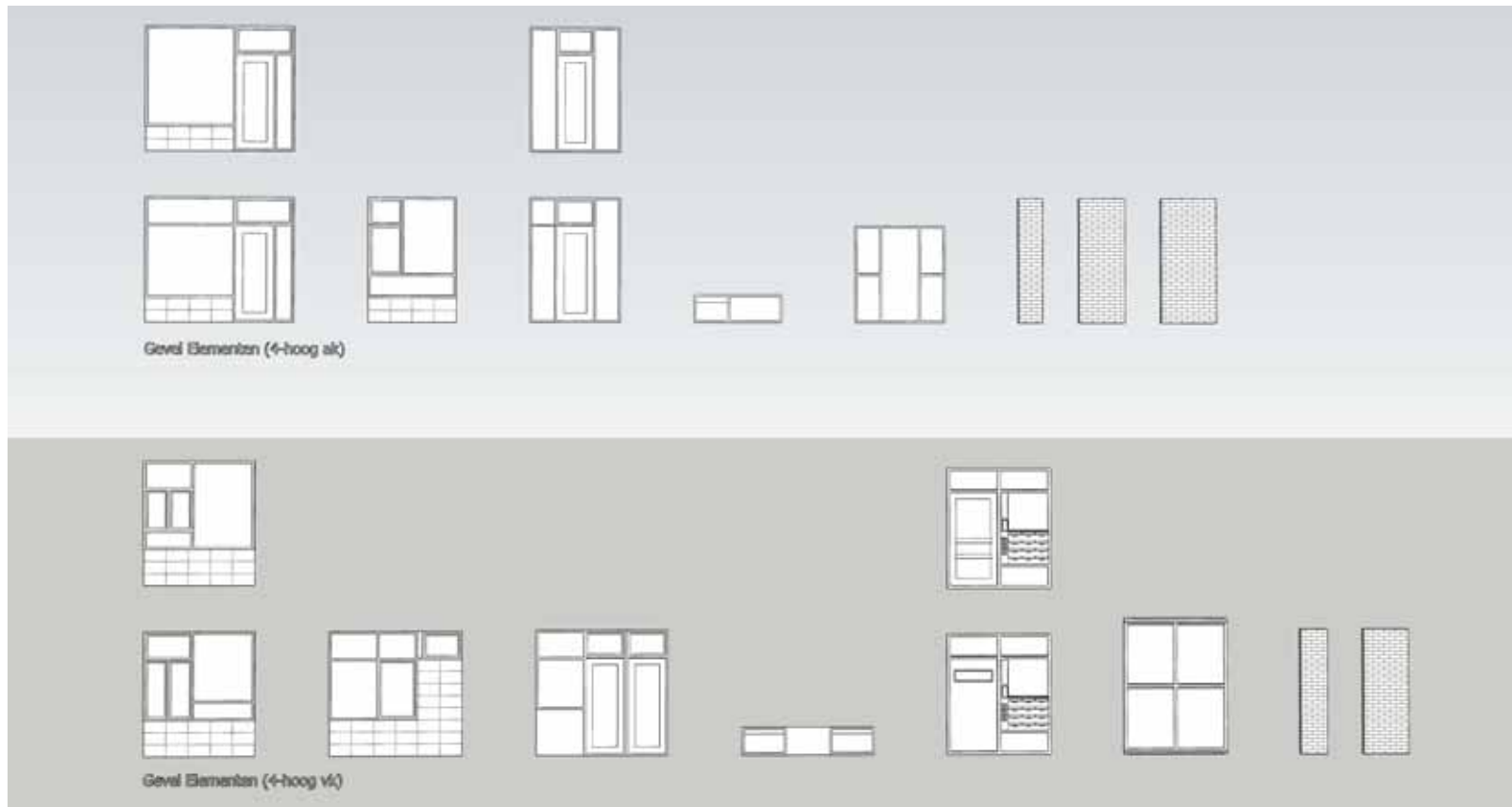
Materiaalkeuzes

Een vleugje Rietveld





Ritme Bestaande gevels



Gevel elementen bestand gebouw 4-laags



Gevel Elementen (3-hoog sk)



Gevel Elementen (3-hoog vk)

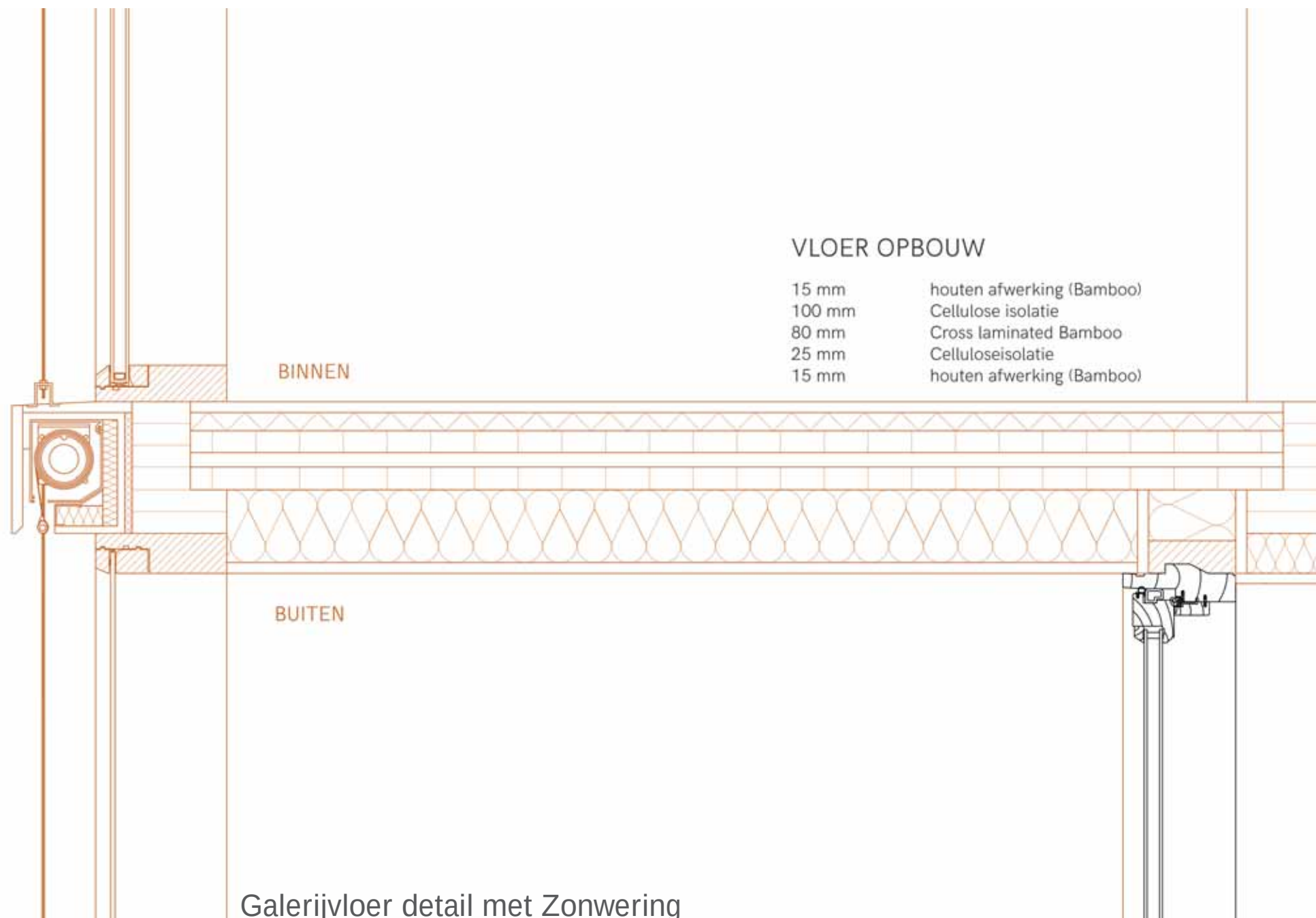
Gevel elementen bestand gebouw 4-laags

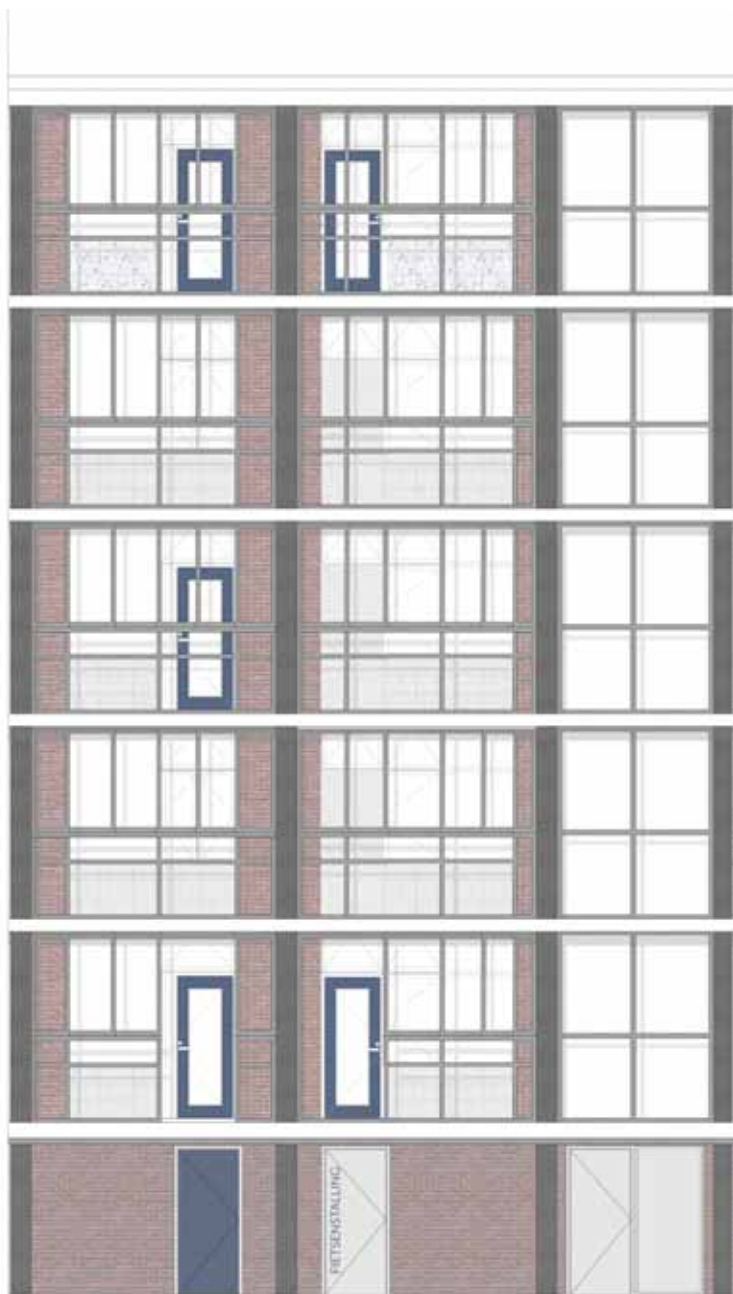


Nieuwe gevel bestaand gebouw A

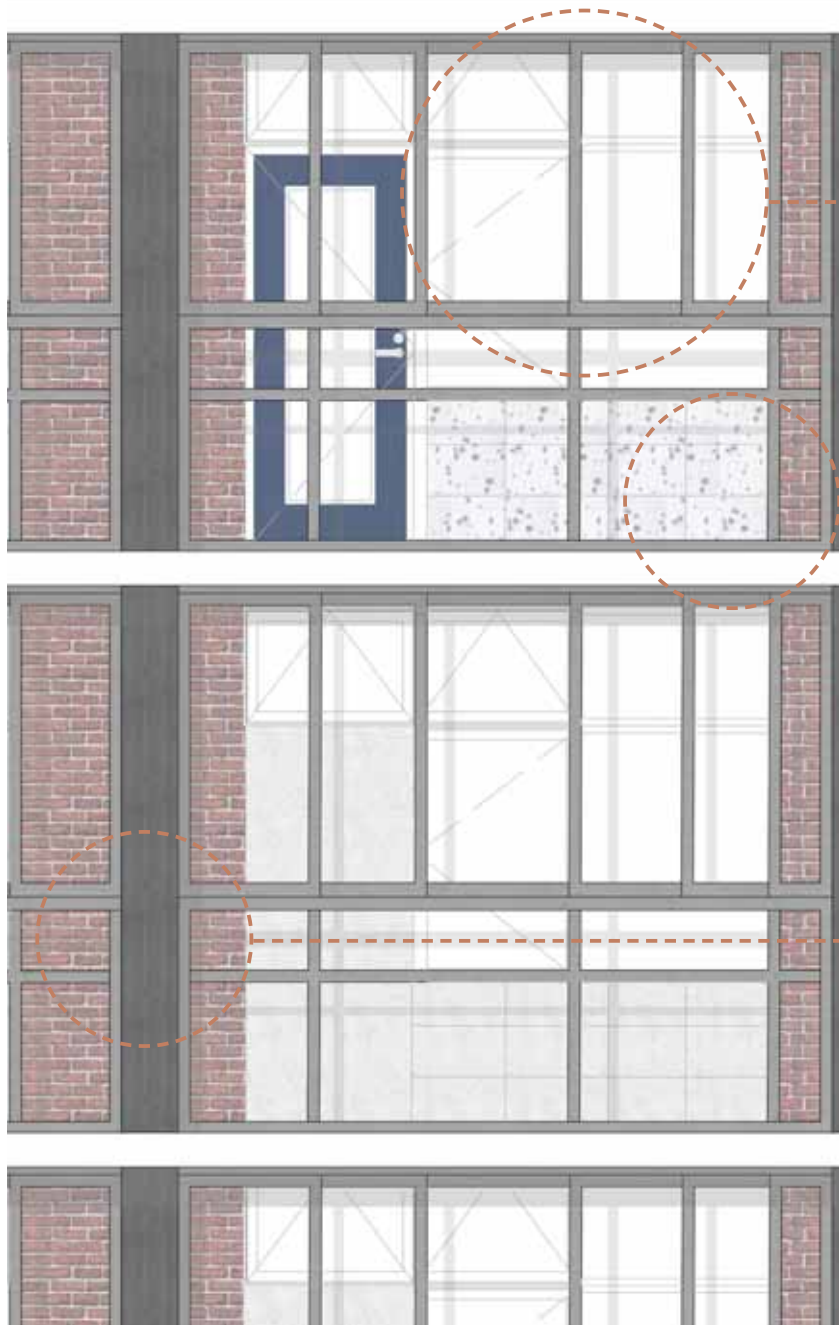


Gevel Nieuwbouw Gebouw C





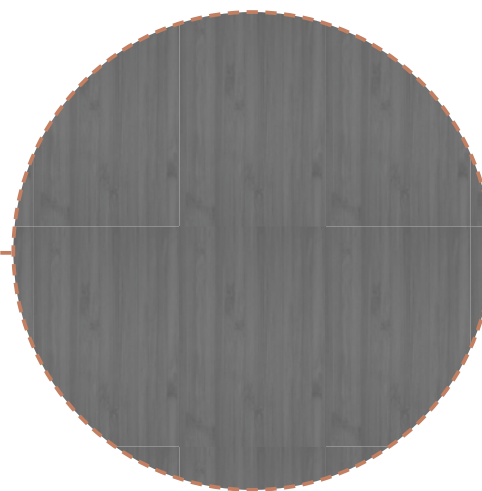
Gevel detail met en zonder zonwering



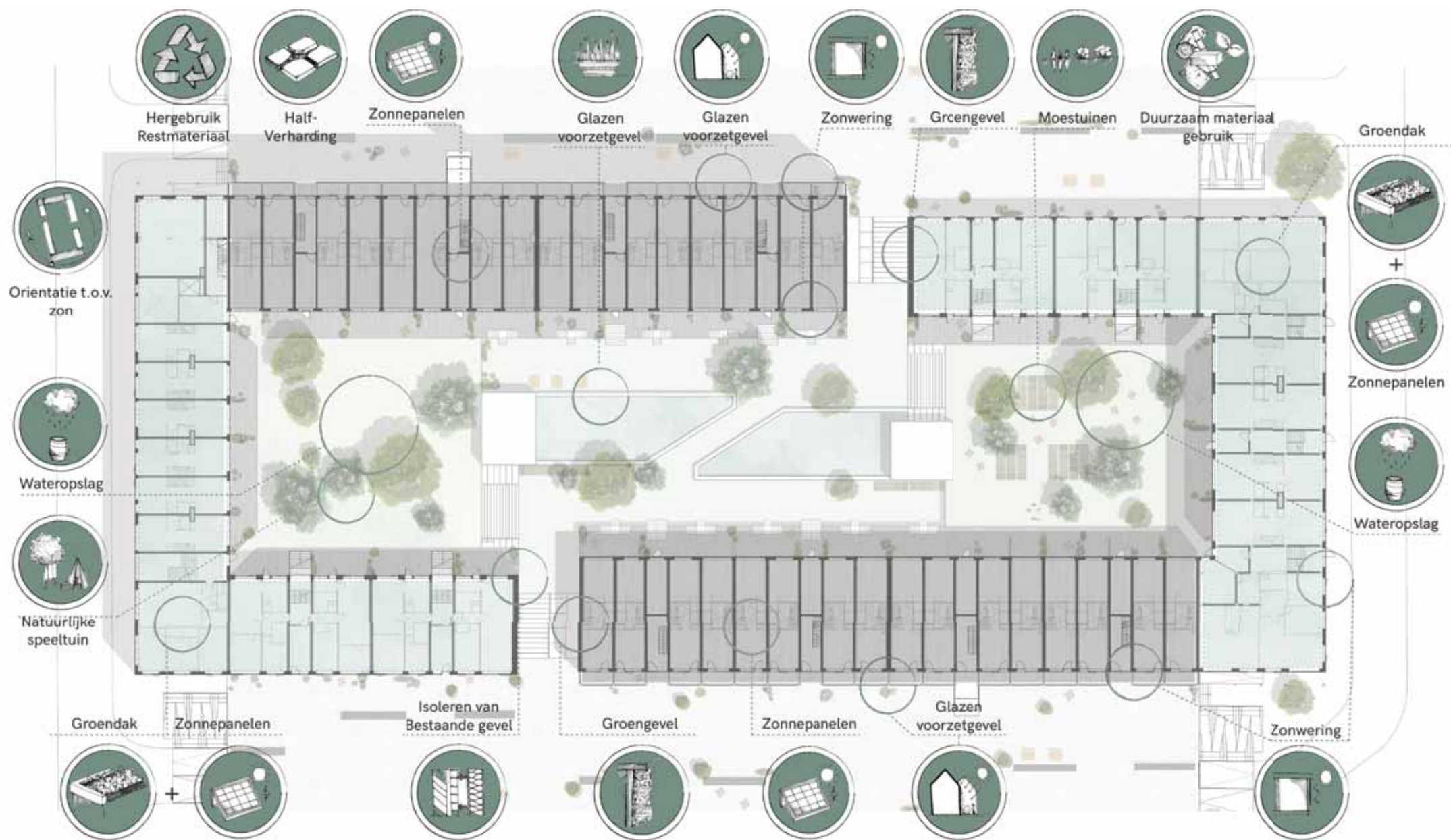
Schuiframen

Plasticiet (gerecycled plastic)

CLB



Tijd voor Duurzaamheid



Duurzaamheid

Zonnepanelen: bij gemiddeld gebruik 86%
bij "duurzaam" verbruik 118%

Helofytenfilter (250m²)

verticaal helofytenfilter: 50 - 100 huishoudens

belucht vert. helofytenfilter: 250-500 huishoudens

Glazen voorzet facade

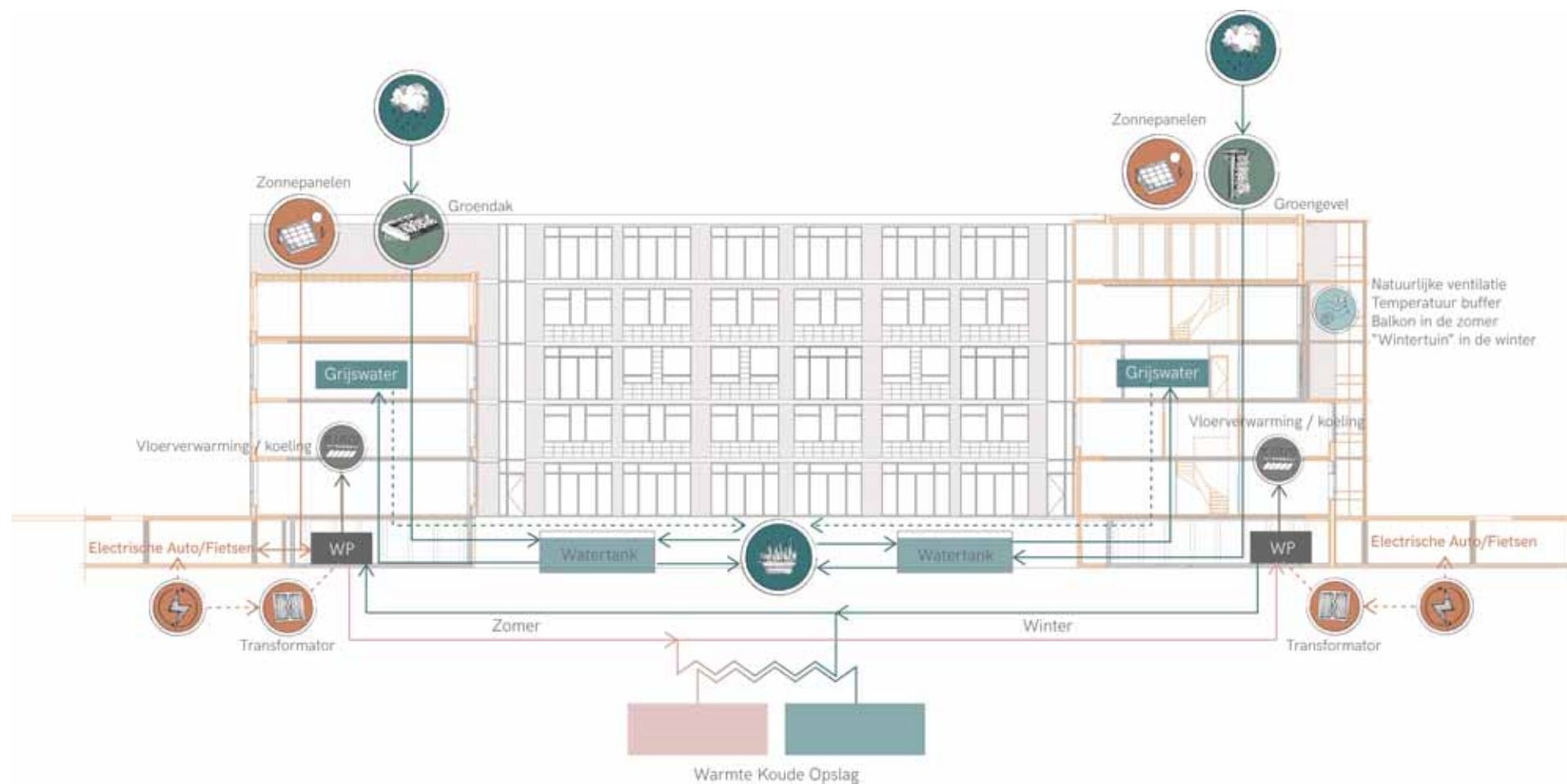
Wintertuin / balkon

Ventilatie

Isolatie

Kwaliteit en Ruimte

Ontsluiting



Duurzaamheid

Zonnepanelen: bij gemiddeld gebruik 86%
bij "duurzaam" verbruik 118%

Helofytenfilter (250m²)

verticaal helofytenfilter: 50 - 100 huishoudens

belucht vert. helofytenfilter: 250-500 huishoudens

Glazen voorzet facade

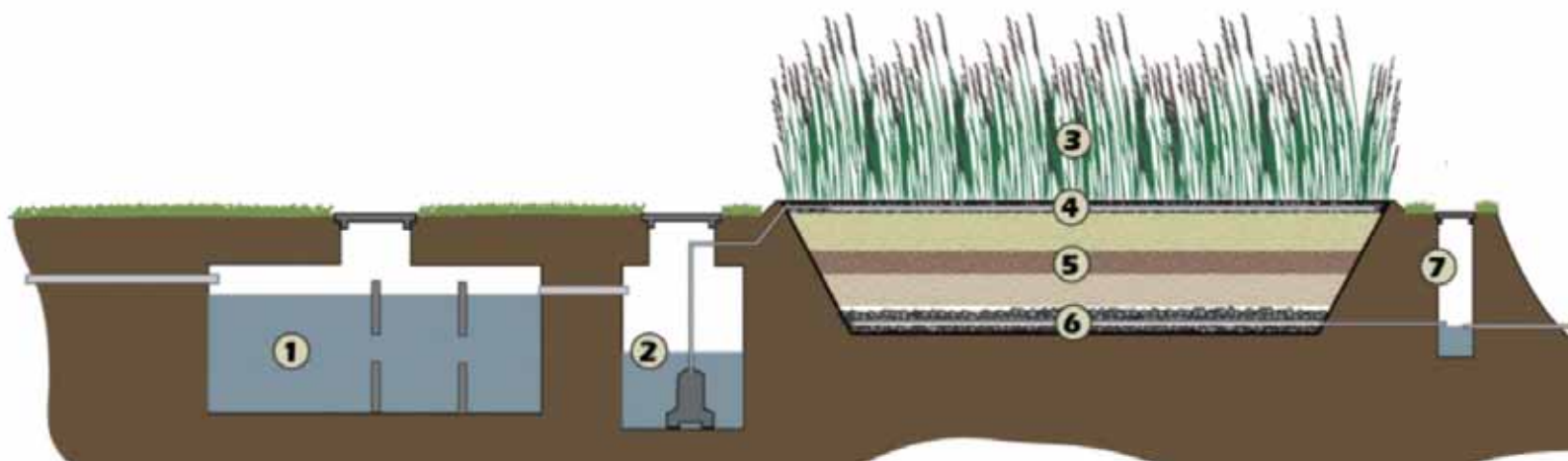
Wintertuin / balkon

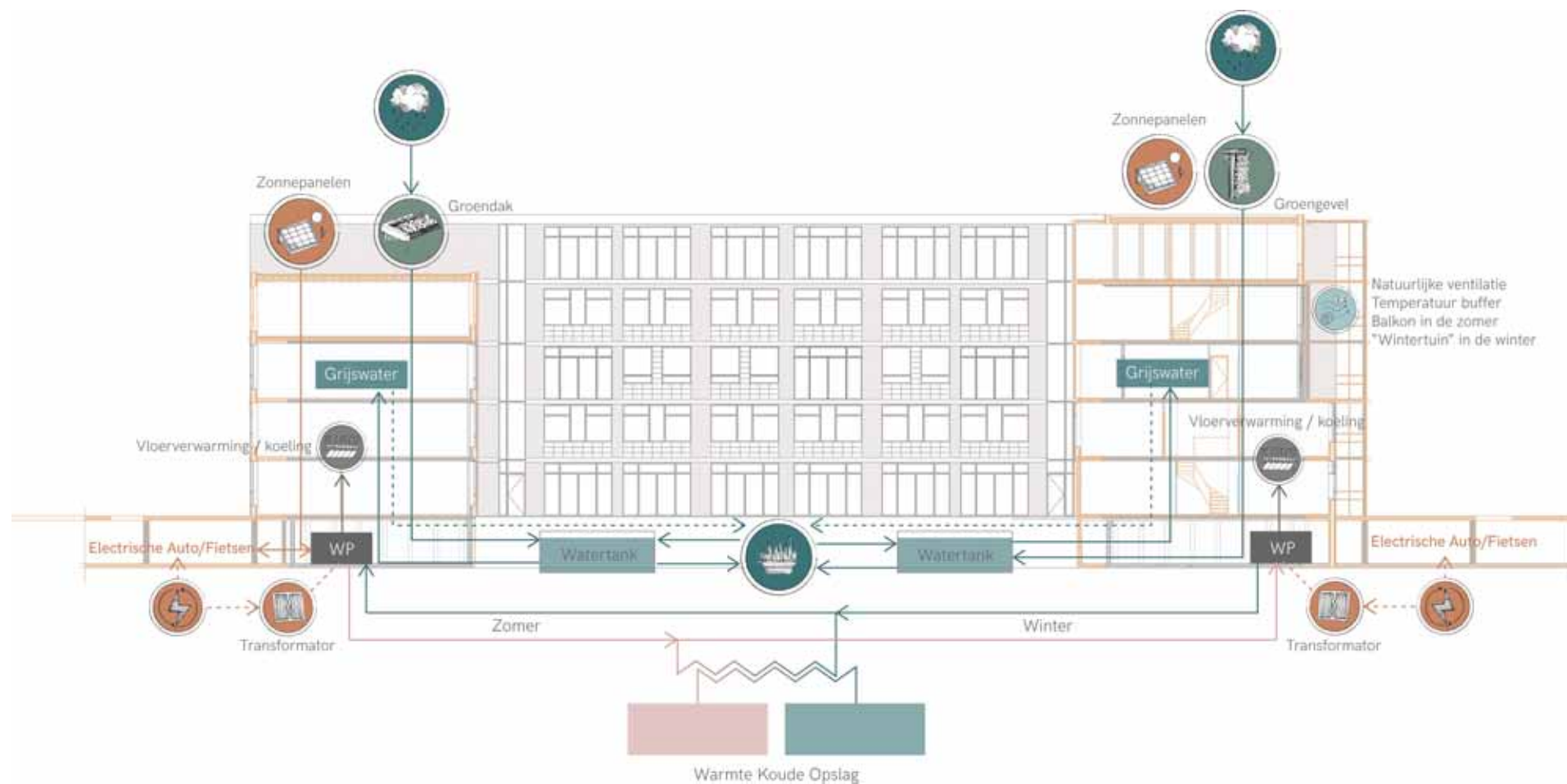
Ventilatie

Isolatie

Kwaliteit en Ruimte

Ontsluiting





Duurzaamheid

Zonnepanelen: bij gemiddeld gebruik 86%
bij "duurzaam" verbruik 118%

Helofytenfilter (250m²)

verticaal helofytenfilter: 50 - 100 huishoudens

belucht vert. helofytenfilter: 250-500 huishoudens

Glazen voorzet facade

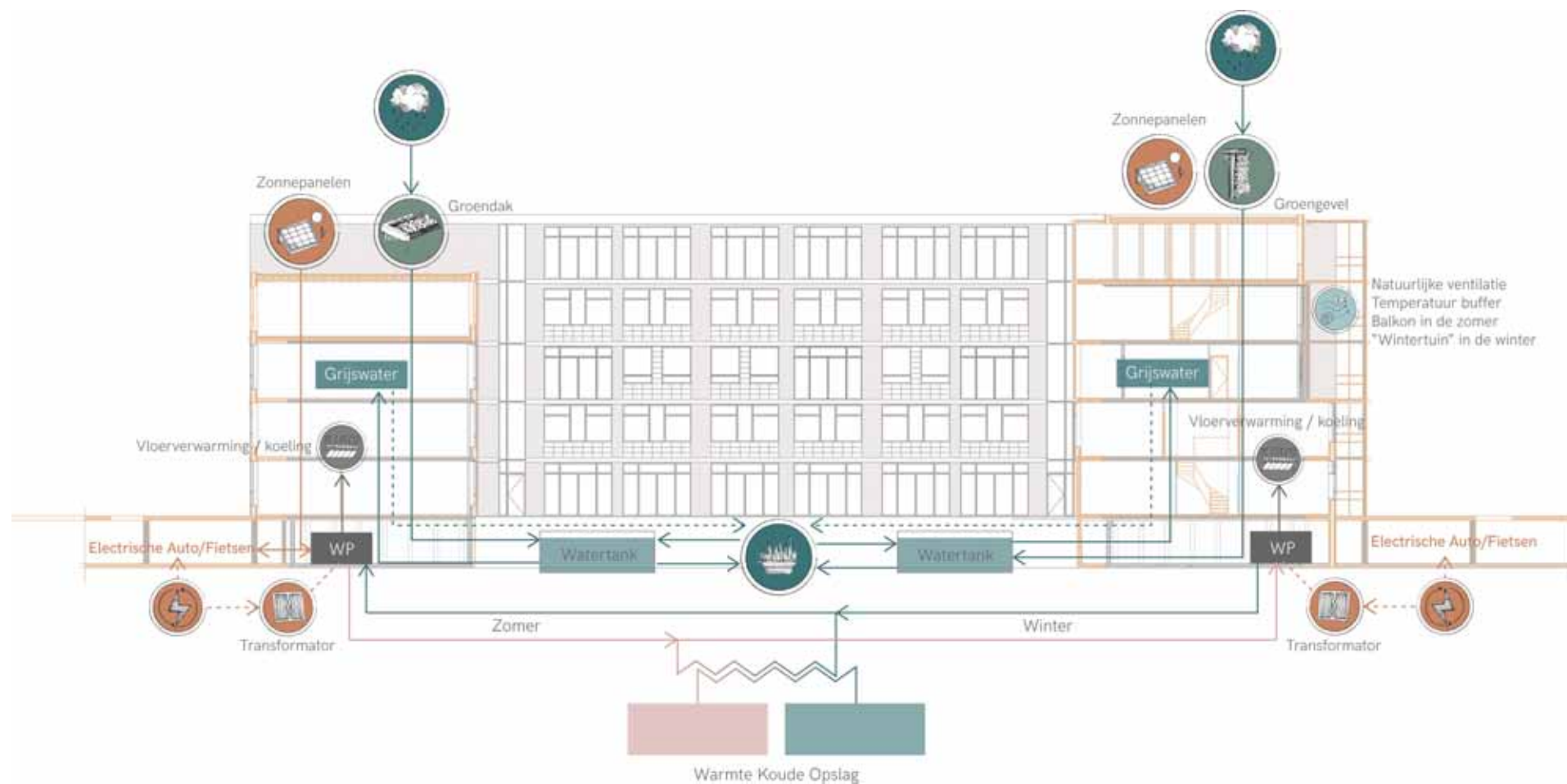
Wintertuin / balkon

Ventilatie

Isolatie

Kwaliteit en Ruimte

Ontsluiting



Reflectie & Vragen

