



Transformatie particuliere woningvoorraad op de Pleinweg

Afstudeerpresentatie Jane Stortelder
Veldacademie, TU Delft

1. Introductie Pleinweg
2. Locatie analyse en probleemstelling
3. Literatuuronderzoek
4. Rol als architect
5. Ontwerp
6. Conclusies en aanbevelingen

INTRODUCTIE

Pleinweg: groene stadsboulevard?

INTRODUCTIE



INTRODUCTIE PLEINWEG



LOCATIE



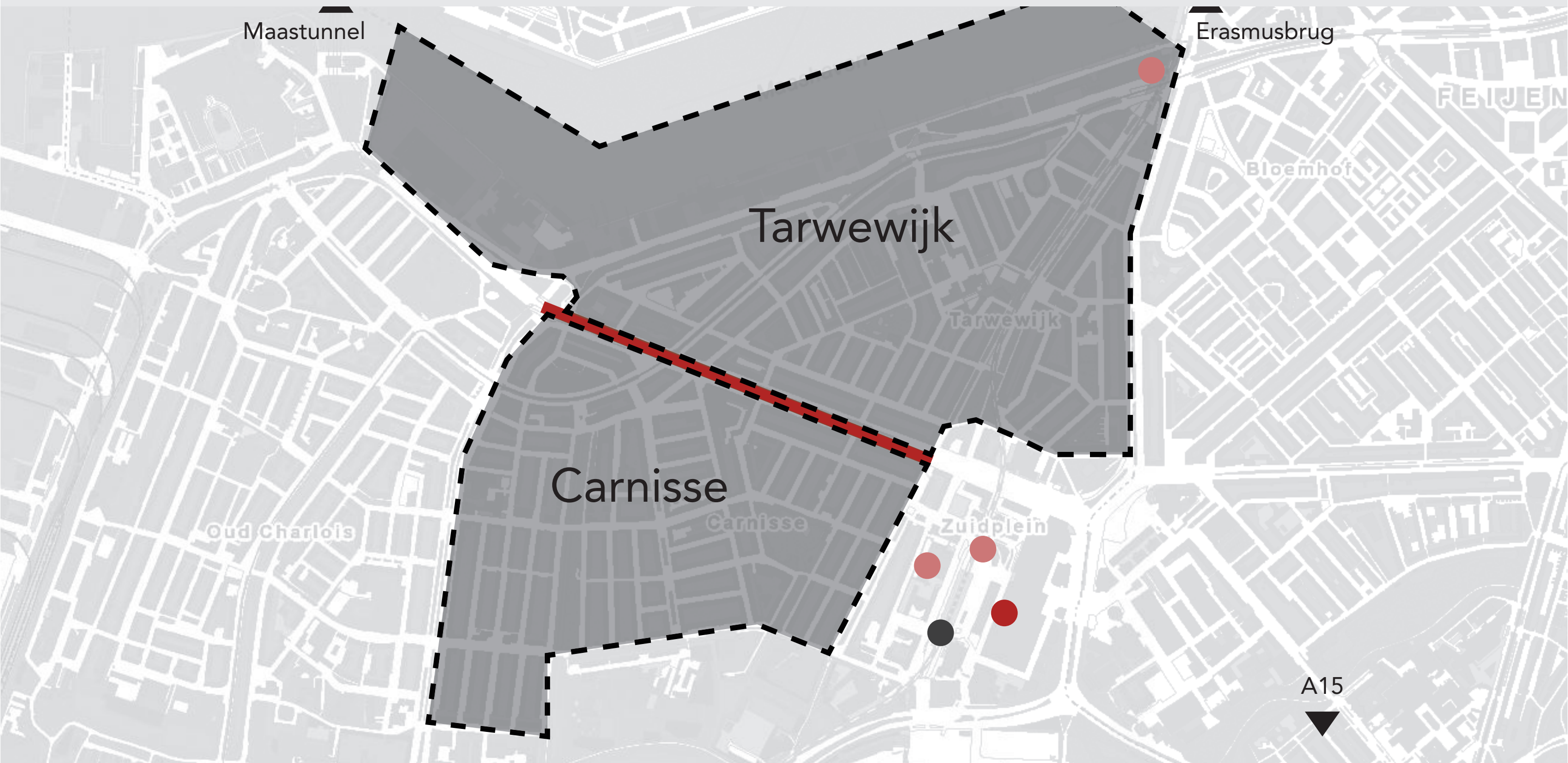
- Pleinweg
- Centraal station
- TU Delft

Rotterdam
619.879 inwoners

Centraal station
🚲 22 min.
🚗 12 min.
🚊 23 min.

Amsterdam
-
79 min.
73 min.

Hoi



- Winkels
- Vrije tijd
- Openbaar vervoer

Carnisse
10.836 inwoners
5885 huishoudens
5959 woningen
1053 werkzame personen (10%)

Tarwewijk
12.172 inwoners
6060 huishoudens
5940 woningen
1931 werkzame personen (6%)

Maastunnel traverse jaren '30 - '40



GESCHIEDENIS

Ontworpen voor de automobilist



GESCHIEDENIS

Van chique stadsentree naar snelweg



LOCATIEANALYSE

Wijk - straat - blok - woning

de achterstandswijk zelfst.naamw. (m./v.)

woonwijk met slechte huizen waar veel arme mensen met problemen wonen

Synoniem: probleemwijk

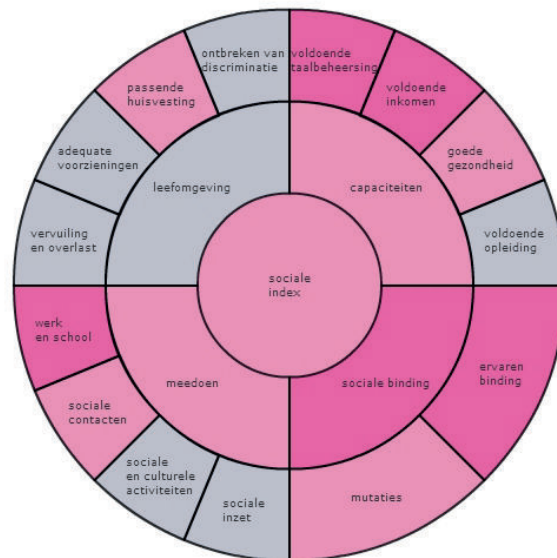
Toenmalig Ministerie van VROM (2009):

1. Kolenkitbuurt, Amsterdam
2. Pendrecht, Rotterdam
3. Oude Noorden, Rotterdam
4. Bloemhof, Rotterdam
-
17. Schilderswijk, Den Haag
18. Poelenburg, Zaanstad
19. Tarwewijk, Rotterdam
20. Morgenstond, Den Haag

Sociale index 2014 - bedreigde wijk

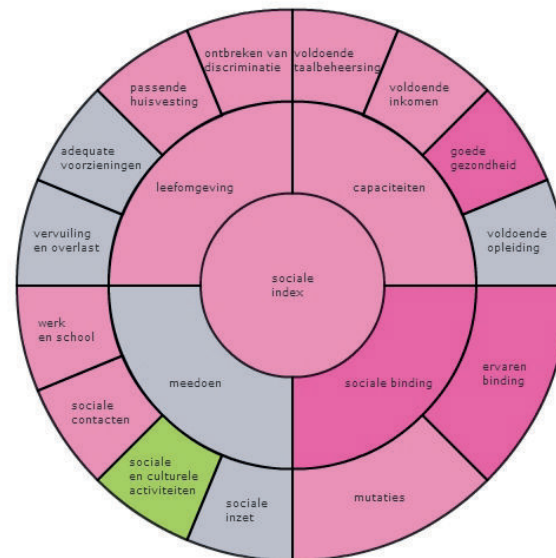
Tarwewijk 5,5

Sociale Index - Tarwewijk - 2012



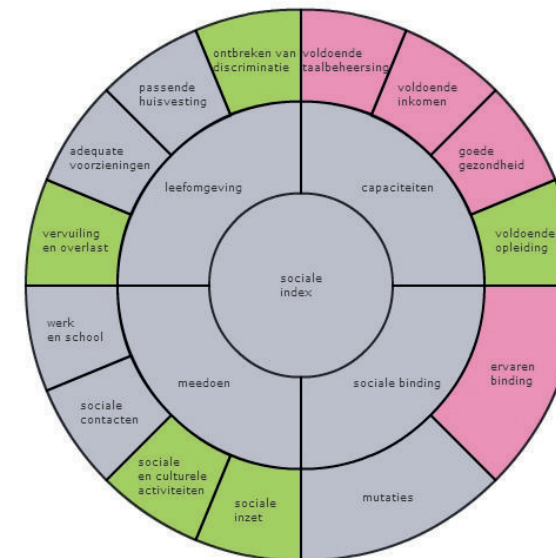
Carnisse 5,5

Sociale Index - Carnisse - 2012



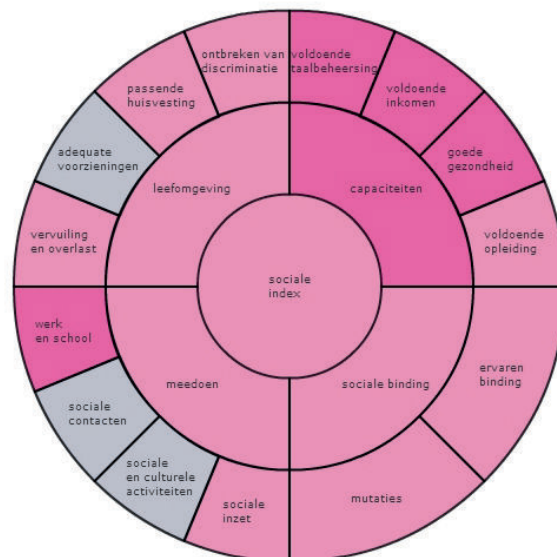
Rotterdam 7,5

Sociale Index - Rotterdam - 2012

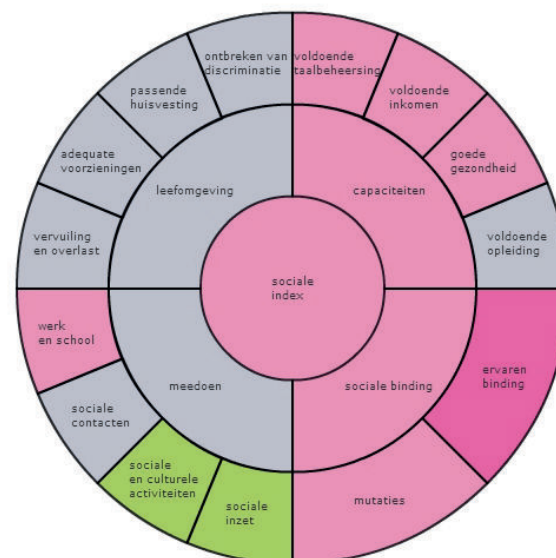


- Capaciteiten
- Sociale binding
- Selectieve migratie

Sociale Index - Tarwewijk - 2008



Sociale Index - Carnisse - 2008



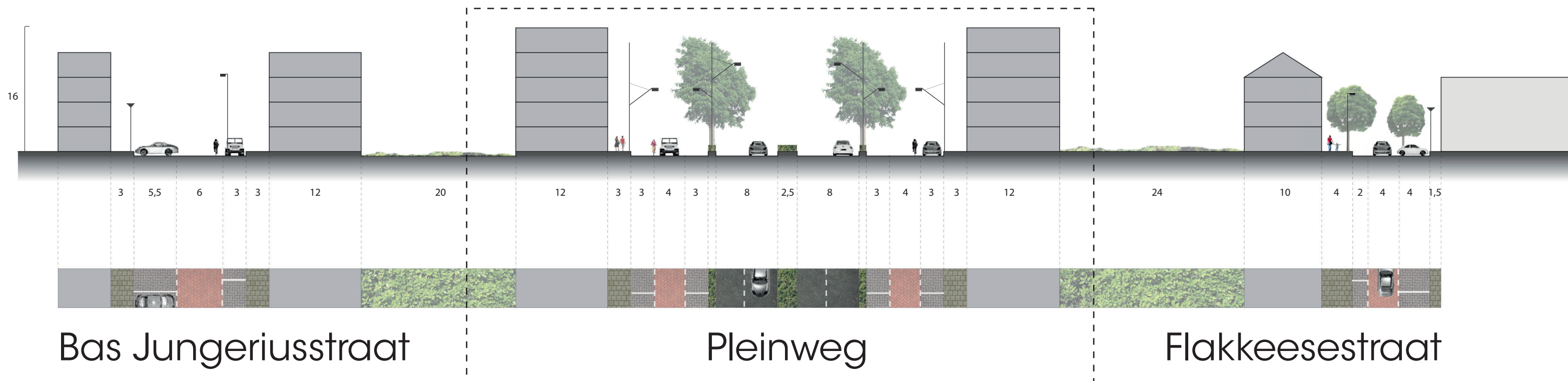
Sociale Index - Rotterdam - 2008



Onveilige wijk
Probleemwijk
Bedreigde wijk
Aandachtswijk
Veilige wijk

< 3,9
3,9 - 5,0
5,0 - 6,0
6,0 - 7,1
> 7,1

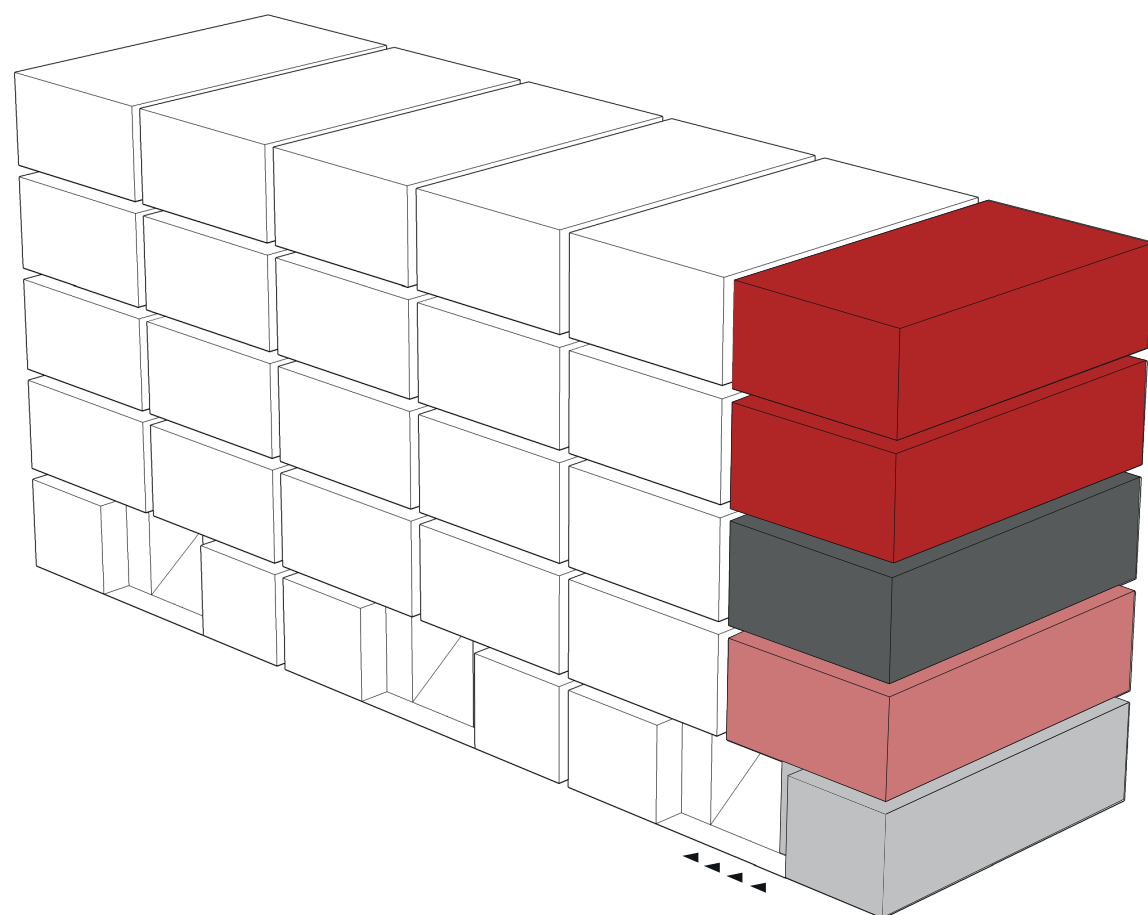
Kenmerken Pleinweg



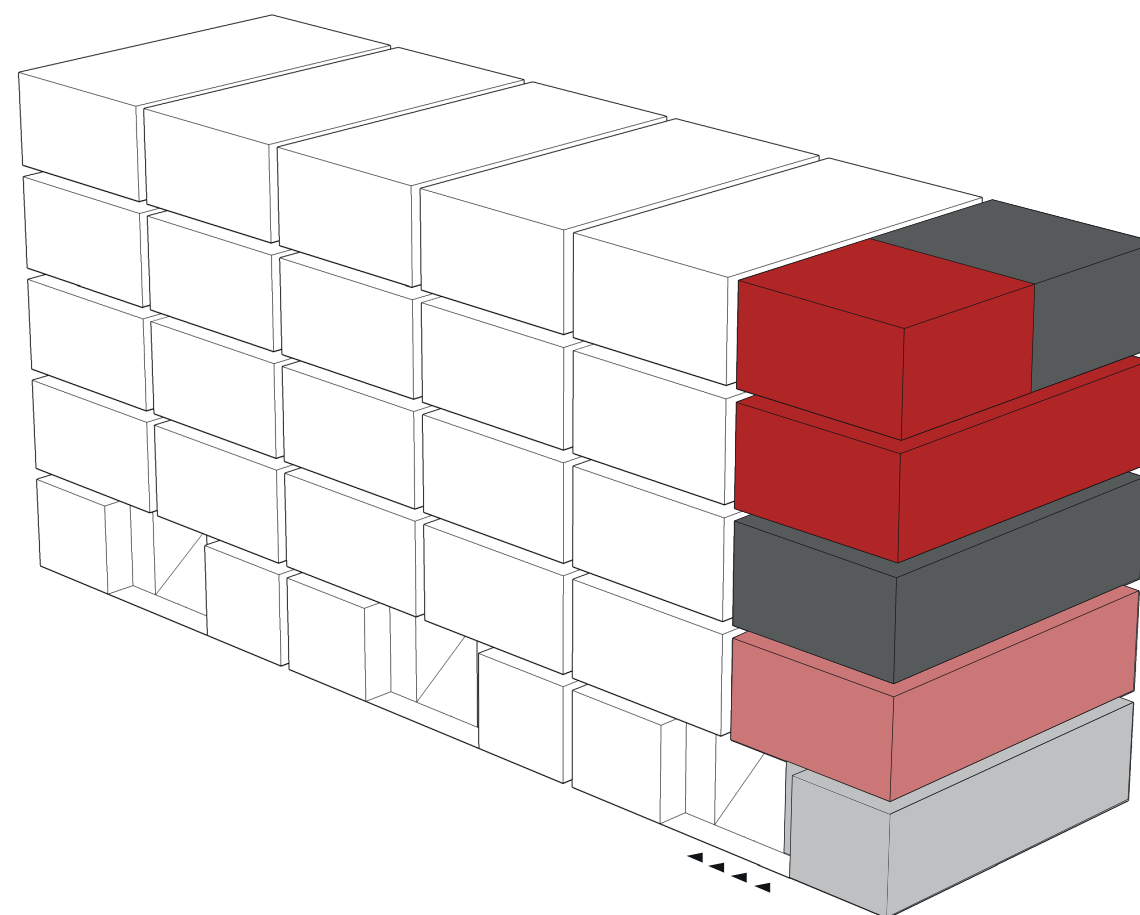
- Pleinweg als barrière
- Weinig kwalitatief groen
- Homogene uitstraling
- Geluidsoverlast
- Slechte luchtkwaliteit
- Harde overgang publiek privaat
- Hoeken gemend bestemd
- Goed bereikbaar

Portiekflat zonder lift (5 laags)

Variant 1.

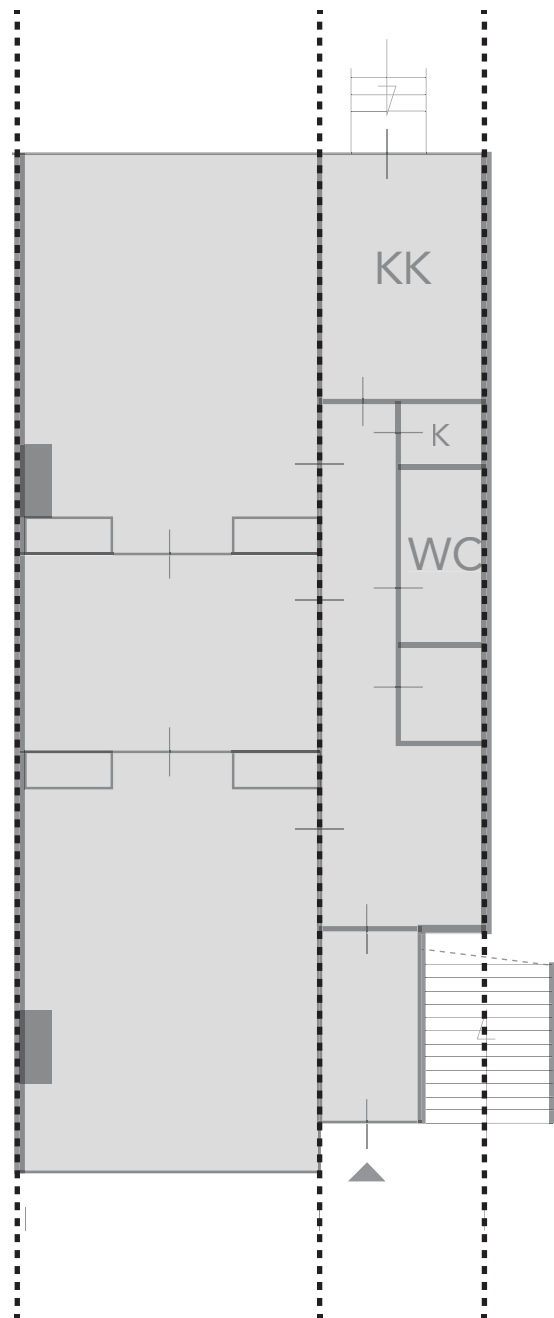


Variant 2.

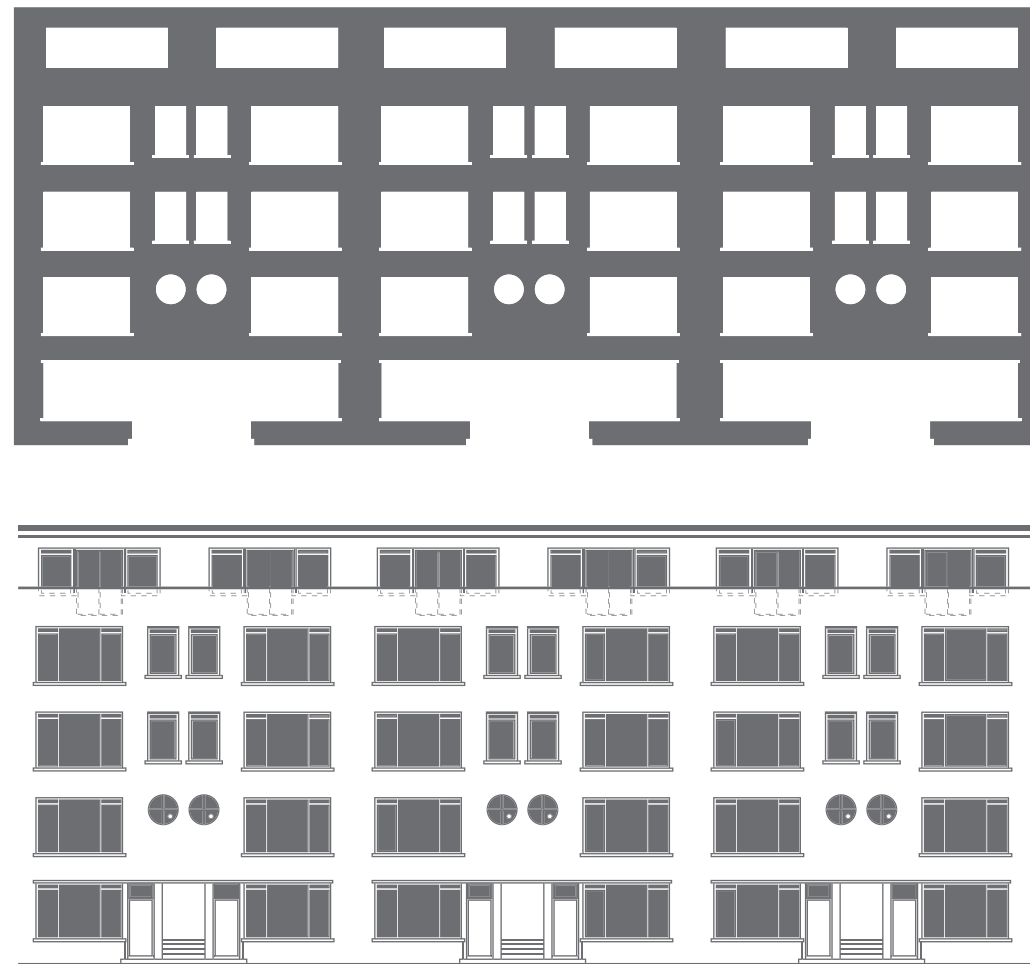


Kwaliteiten

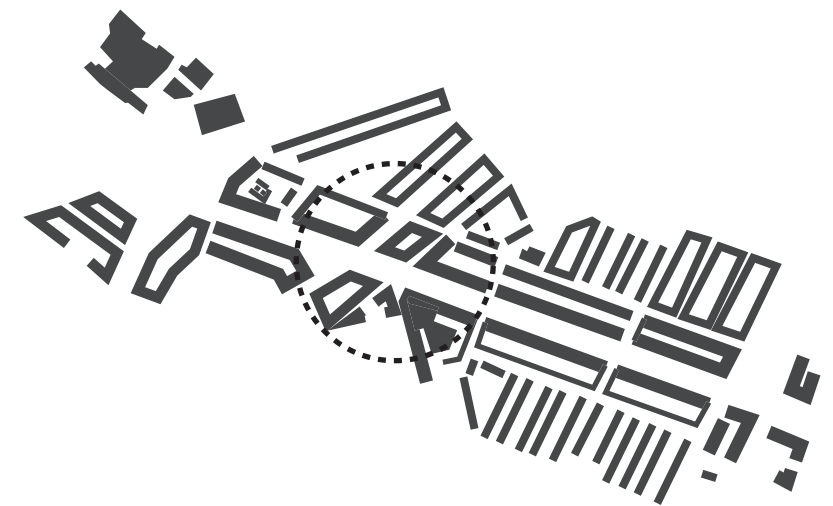
Plattegrond



Gevel



Inbedding stedelijk weefsel en tussengebieden

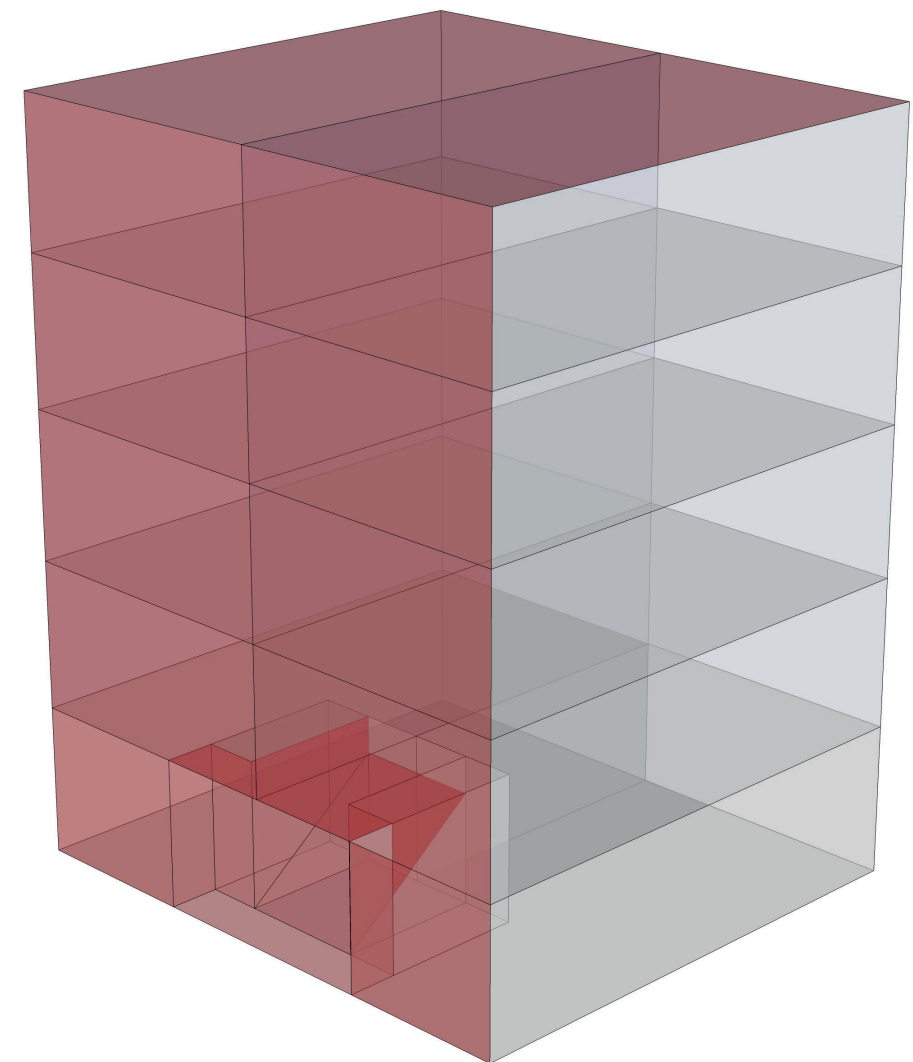


Bewoners

Particuliere eigenaren

Slapende VvE's

- Woningen slecht onderhouden
 - Eenzijdige woningvoorraad
- Goedkoop



 Collectief (VvE)

 Individueel

Te koop: Pleinweg 174a

TE KOOP: PLEINWEG 174^a
€50.000 k.k. 60m²
2-kamer appartement



PROBLEEMSTELLING

Probleemstelling

- Pleinweg vormt fysieke barrière tussen Carnisse en Tarwewijk
- Veel verkeer, focus op auto en overlast
- Eenzijdige, goedkope en kwetsbare woningvoorraad

Doel

Pleinweg wordt een gezonde, veilige, prettige straat om te wonen

Randvoorwaarden

- Particuliere eigenaren
- Beperkte financiële middelen

Hoe van bedreigde wijk naar gezonde wijk?

INTRODUCTIE PLEINWEG



LITERATUURONDERZOEK

SELECTIEVE MIGRATIE

- Neerwaartse spiraal: wijk verpaupert en wordt slecht gewaardeerd
- Sociale stijging binnen de wijk niet voldoende

“een stad is pas succesvol, als zij in staat is om de sociale stijging te faciliteren en het deel van de sociale stijgers met een stedelijke woonvoorkeur aan de stad te binden” Deetman/ Mans

Kwaliteitssprong op Zuid: ontwikkeling vanuit kracht

Sociale stijgers als belangrijke ontwikkeling bij Rotterdam Zuid

Drie Peilers

1. Talentontwikkeling

2. Economische versterking

3. Fysieke kwaliteitsverbetering

Sociale stijger verleiden: fysieke kwaliteitsverbetering woonomgeving en woningvoorraad

Huidige aanbod sluit niet aan op de vraag

Wat is de vraag?

Wie is die sociale stijger?

Dé sociale stijger bestaat niet

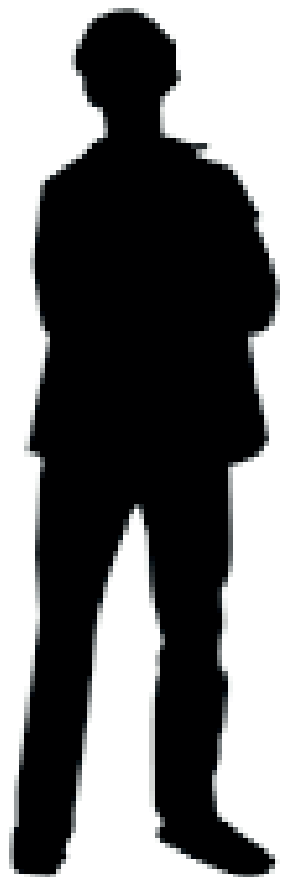


Starter die substantiële inkomensgroei doormaakt:

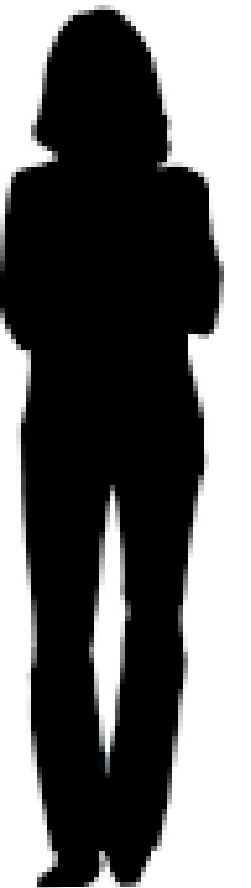
- **Vliegende starter**, hoog opgeleid met een hoog inkomen
- **Klimmer**, hoog opgeleid met een middeninkomen
- Laatbloeier, middelbaar tot hoog opgeleid met een laag inkomen
- **Jonge traditioneel**, met een middelbare opleiding en een midden inkomen
- Jeugdige mobiel, met een laag tot middelbare opleiding en een laag inkomen
- Herstarter, met een middelbare opleiding en een laag inkomen

Vliegende starter

De vliegende starter is tussen de **25 – 35 jaar oud** en is opzoek naar een koopwoning **tot €250.000** in een **levendige stadswijk**. Belangrijk voor deze groep is vrijheid en rust in een **hoog stedelijke tot stedelijke omgeving**. In trek zijn **oudere, sfeervolle woningen** van voor 1940 met comfort. 32% van hen is opzoek naar een appartement. Verder is een grote woonkamer belangrijk, een balkon/terras of tuin en een **aparte ruimte voor de wasmachine**.



De klimmer is in de leeftijd van **25 – 30 jaar** en is opzoek naar comfort, vrijheid, rust en een **woning tot €200.000** rond het centrum van de stad. Diverse woningtypen zijn prima, zo is 43% opzoek naar een appartement. De klimmer is opzoek naar functies in de wijk die gericht zijn op 'bewust leven', zoals een biologische supermarkt. Verder is de grootte van de woonkamer van zeer groot belang, zo ook een extra kamer, een **aparte ruimte voor de wasmachine en een tuin.**



Woonwensen

Wijk:

- Levendige stadswijk
- Hoogstedelijk tot stedelijke omgeving

Straat:

- Rust en ruimte
- Passende functies (horeca)

Woning:

- Sfeervolle woning van voor 1940
- Comfort
- Grote woonkamer
- Aparte ruimte voor wasmachine
- Maximaal €250.000

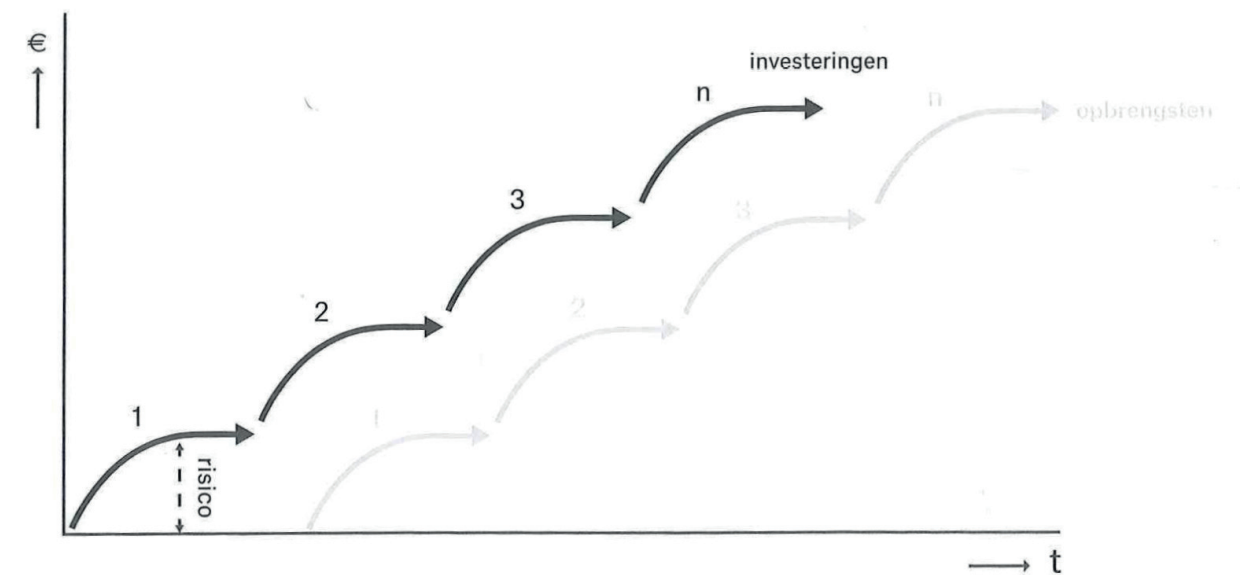
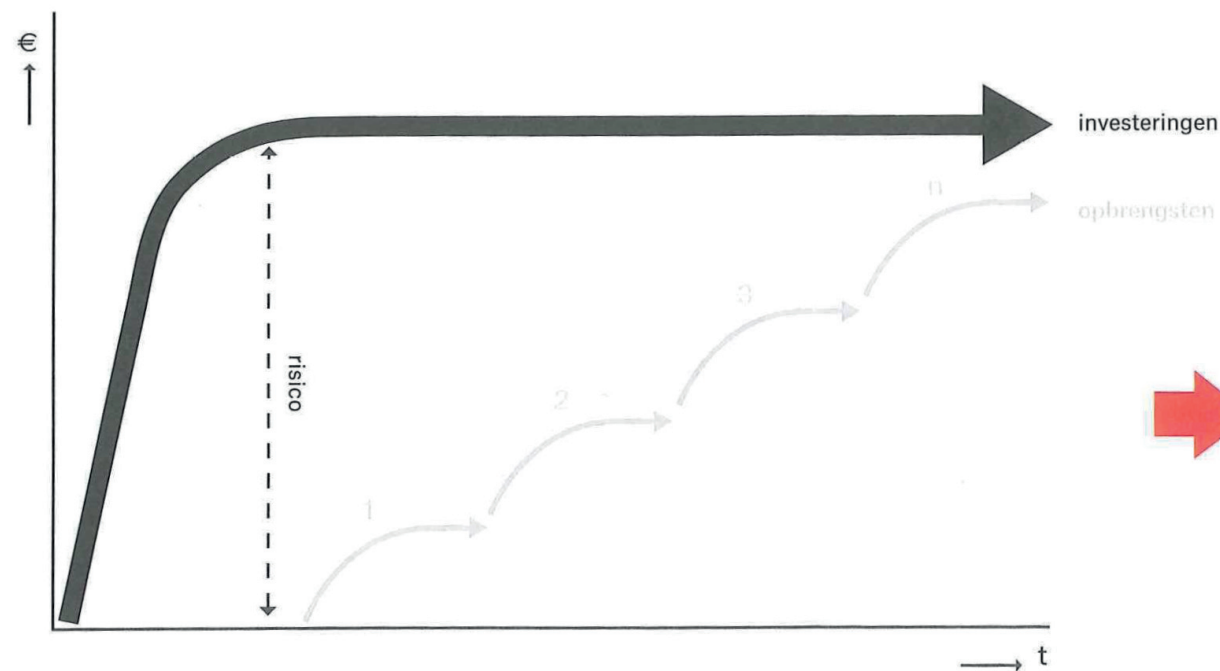
Fysieke kwaliteitsverbetering

- Aanbod past niet bij vraag
- Particuliere eigenaar
- Beperkte financiële middelen

FYSIEKE KWALITEITSVERBETERING

Stap voor stap ontwikkelen

Bouwblok om vertrouwen te wekken bij de doelgroep en als voorbeeld op generiek niveau



Sloop en nieuwbouw of transformatie en groot onderhoud?

PARTICULIERE EIGENAAR

Randvoorwaarden

- Eigenaar centraal
- Zicht op waardestijging
- Op maat gemaakt
- Concrete oplossing
- Binnen budget
- In bewoonde staat

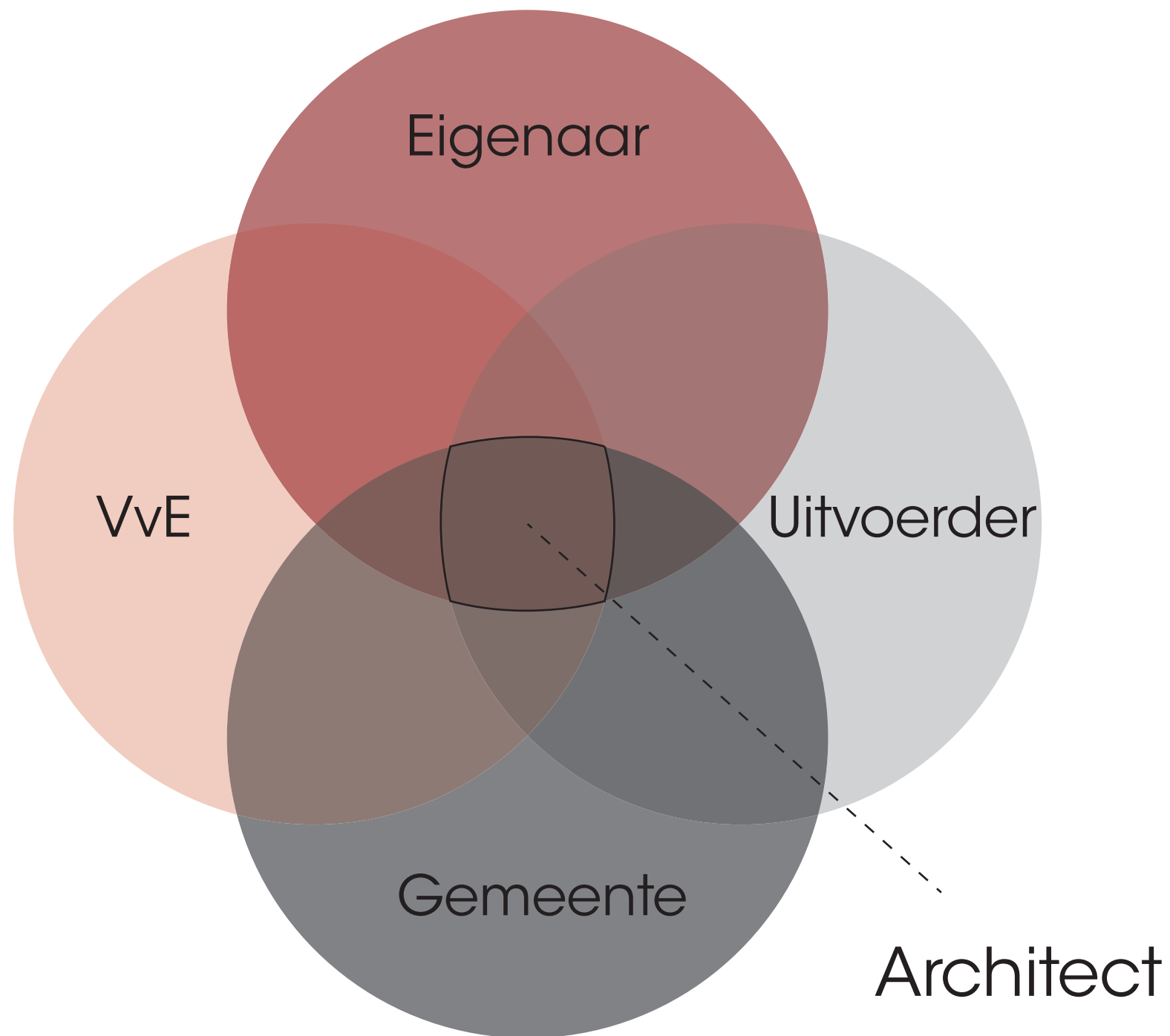
Particuliere eigenaar

Is opzoek naar een op maat gemaakte en concrete oplossing om de woning op een makkelijke manier te verbeteren.

Sociale stijger

Is opzoek naar een rustige, sfeervolle koopwoning met comfort van maximaal €250.000 in een stedelijk tot hoogstedelijk woonmilieu

Actoren



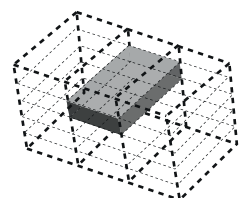
- Kwaliteit leefomgeving
- Fijne woning en woonklimaat
- Lage kosten
- Waardestijging

- Goed onderhouden blok
- Lage kosten

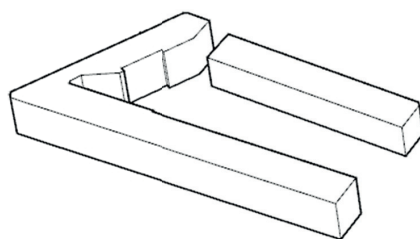
- Pleinweg als visitekaartje
- Gezonde, gelukkige burgers
- Gezonde, aantrekkelijke wijk
- Duurzaam energieverbruik



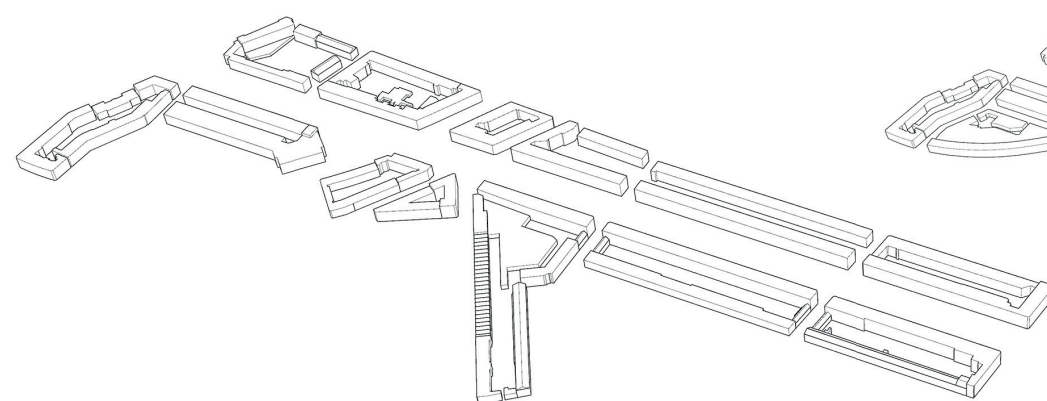
Woning



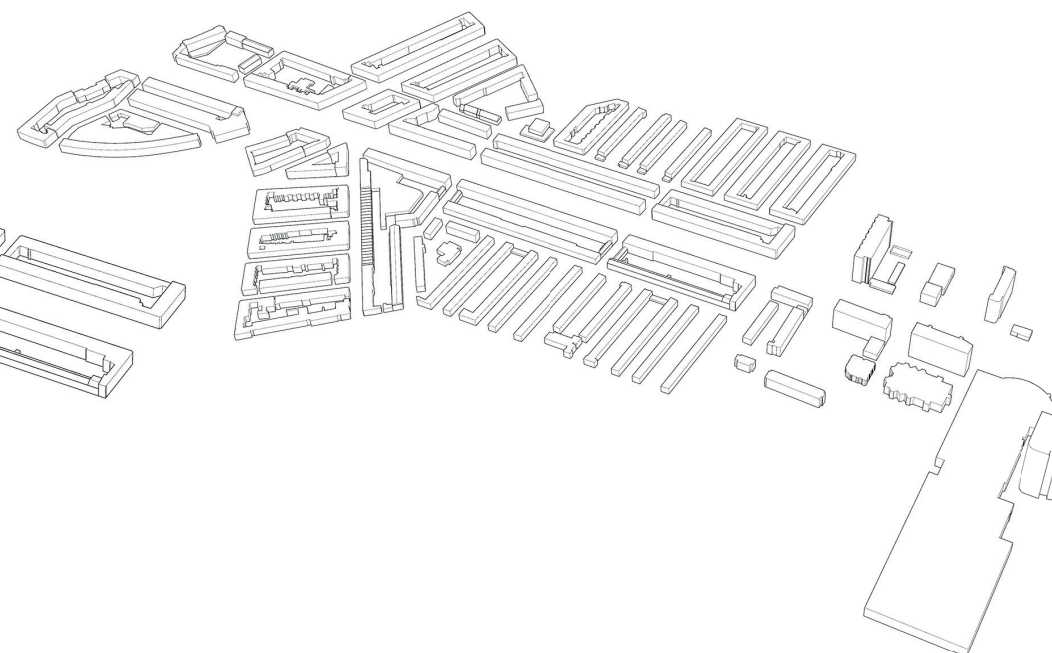
Blok

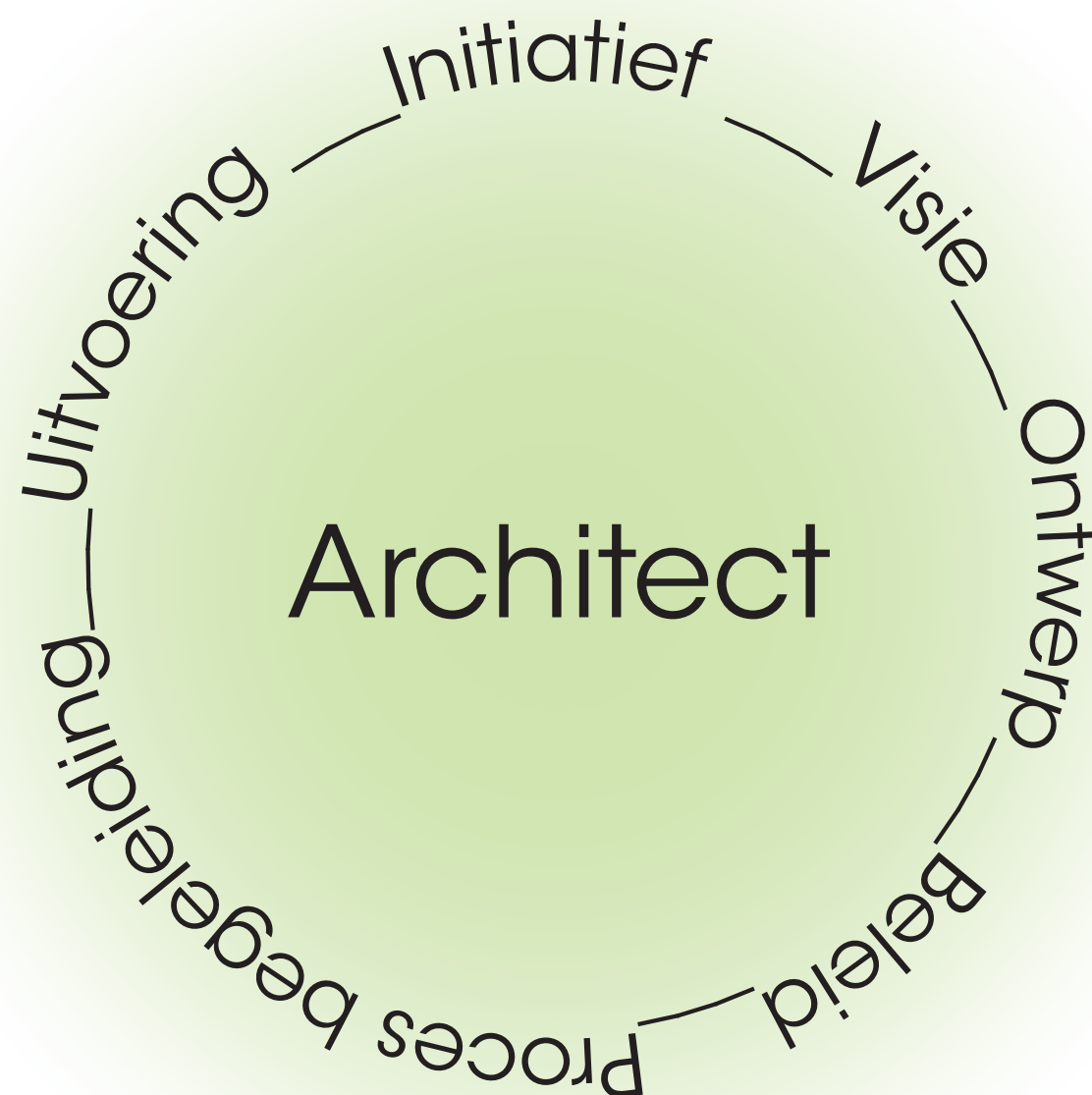


Straat



Wijk





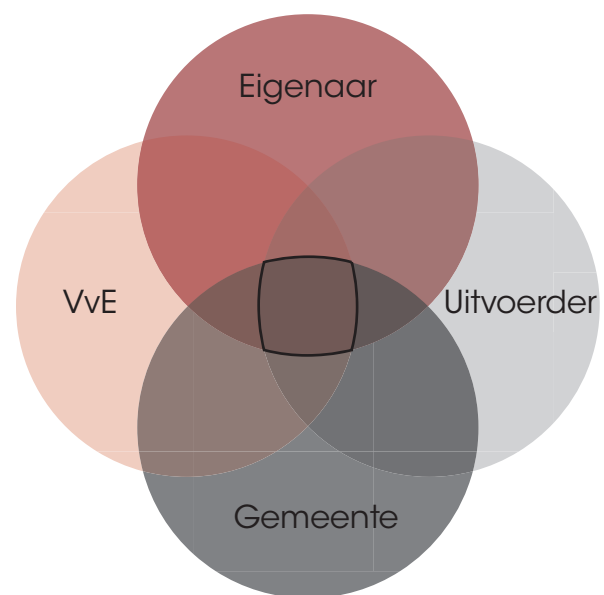
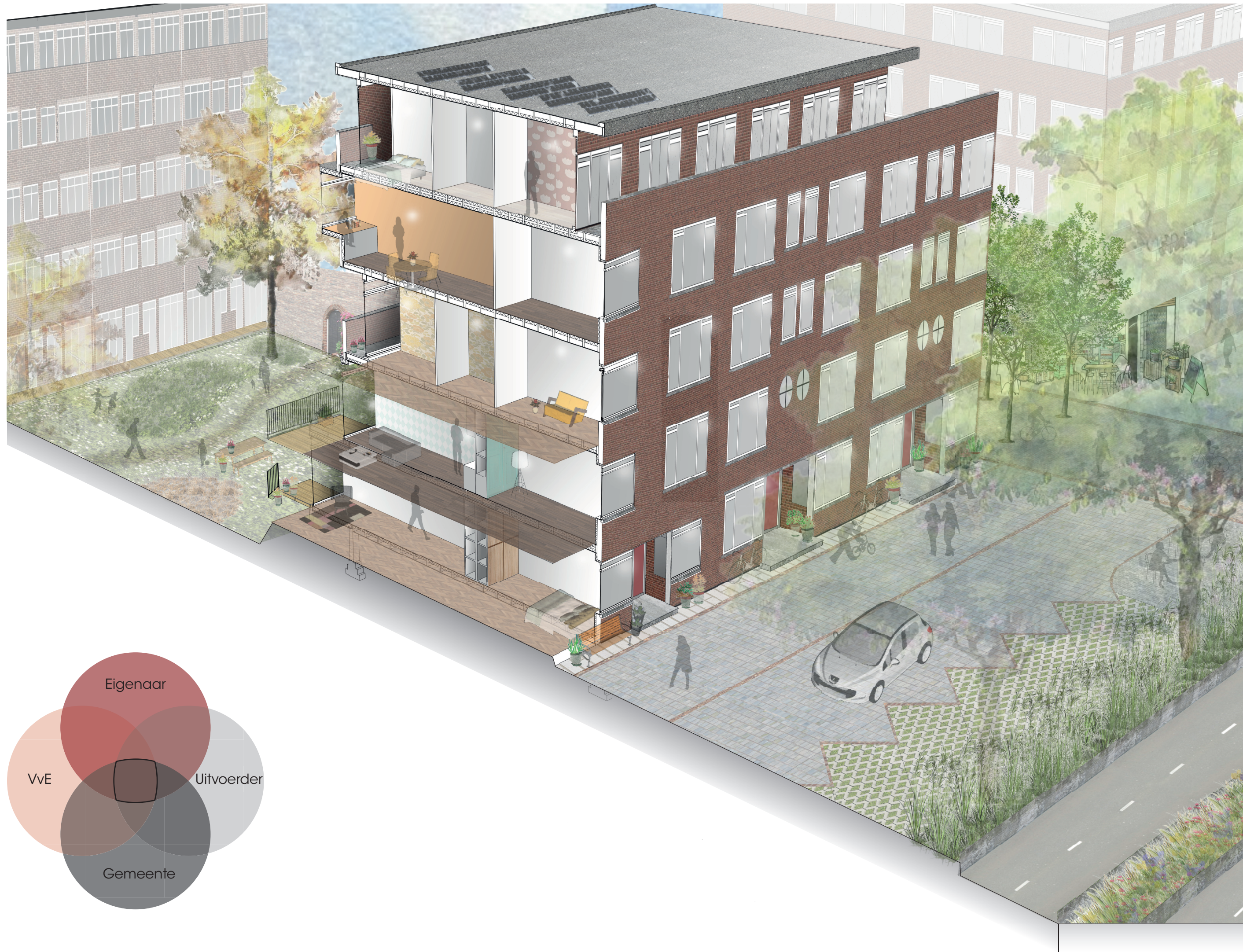
ONTWERP



Ontwerpdoel

Het ontwikkelen van een bouwkundig concept om de **bestaande, particuliere woningvoorraad** te transformeren door middel van **een of meerdere ingrepen** zodat een **gevarieerd woonprogramma** ontstaat en **sociale stijgers** op de Pleinweg kunnen worden aangetrokken en vastgehouden.

- Wegnemen fysieke barrière tussen Carnisse en Tarwewijk
- Voetganger en fietser centraal
- Overgang publiek - privaat voor privacy
- Verhogen wooncomfort en 'wooncarrière' mogelijk maken
- Diverse bevolkingsgroep met sociale stijgers
- Onderhoud woningen en tussengebieden
- Waardestijging woningen





Ontwerp op vier niveau's

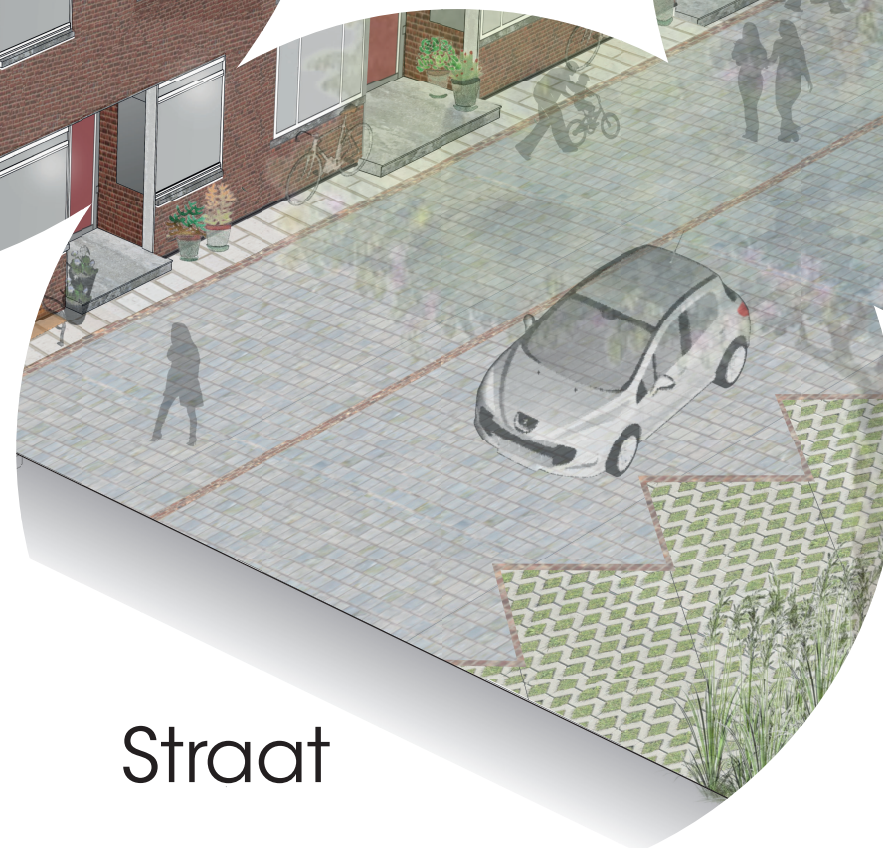
Blok



Wijk



Woning

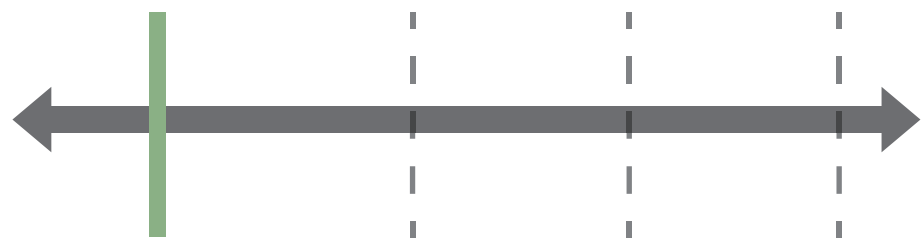


Straat



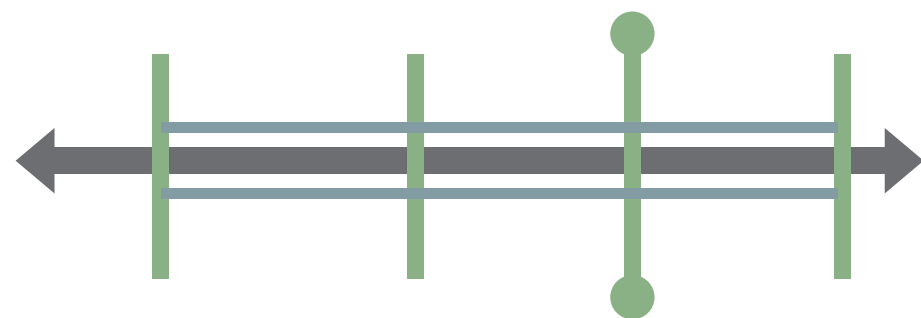
Concept

Van Pleinweg voor auto

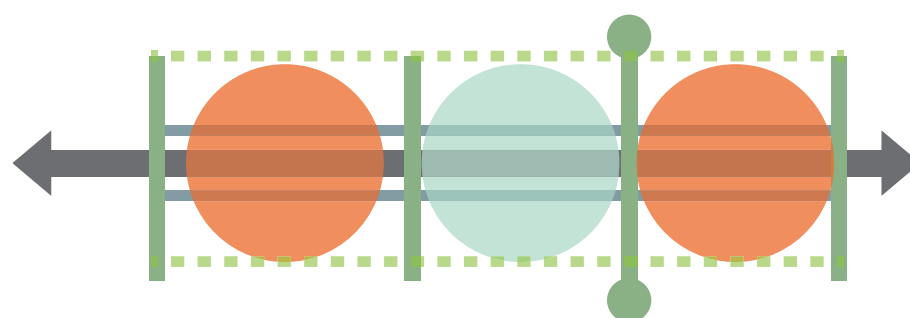


- Auto centraal
- Pleinweg als scheiding tussen Carnisse en Tarwewijk
- Lage kwaliteit oversteekplaatsen

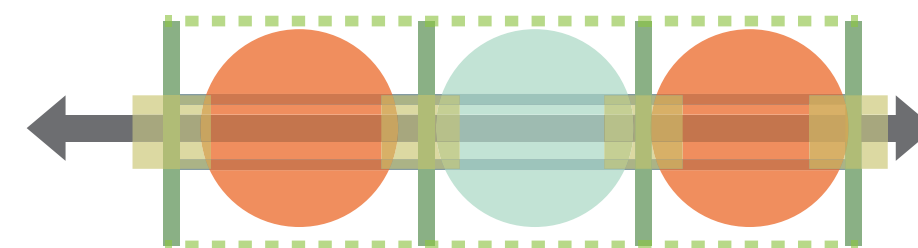
Naar Pleinweg voor mens



- Sterkere verbinding tussen wijken en aanwezig groen
- Duidelijke scheiding lokaal en regionaal verkeer

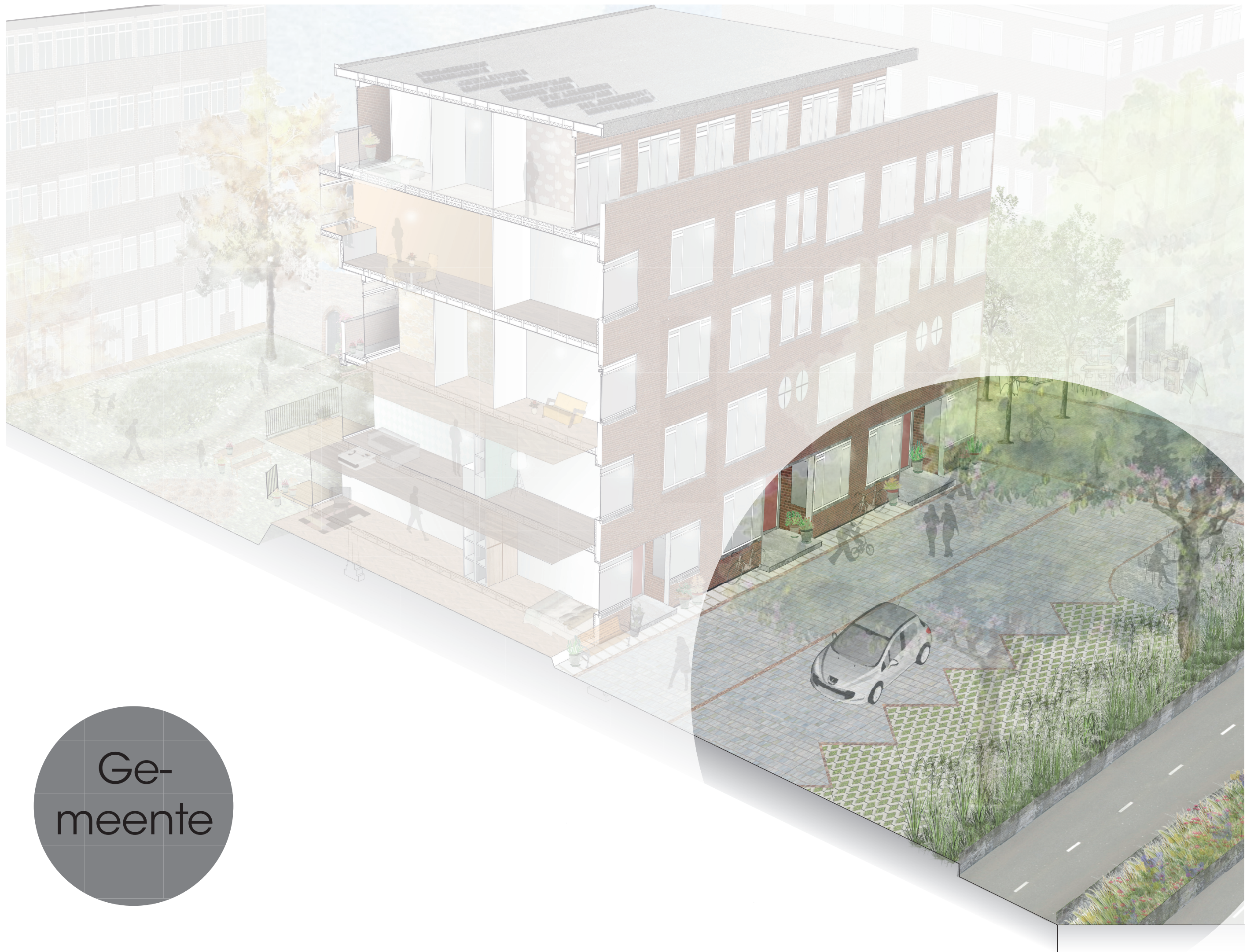


- Verschil woon- en winkelzone
- Bereikbaarheid tussengebieden



- Kruispunten versterken door levendigheid en tijdelijke bestemmingen





Ge-
meente

Straattypologiën

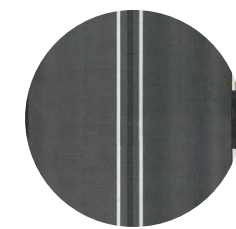
1. Woonstraat
2. Stadslaan
3. Stadsstraat
4. Kruisende woonstraat

Doorsnede 1: Woonstraat

“In woonstraten ligt de nadruk op rust en op verblijf. [...] In woonstraten mogen alle verkeersdeelnemers gebruikmaken van de rijbaan. [...] In de meeste woonstraten staan auto's geparkeerd.”

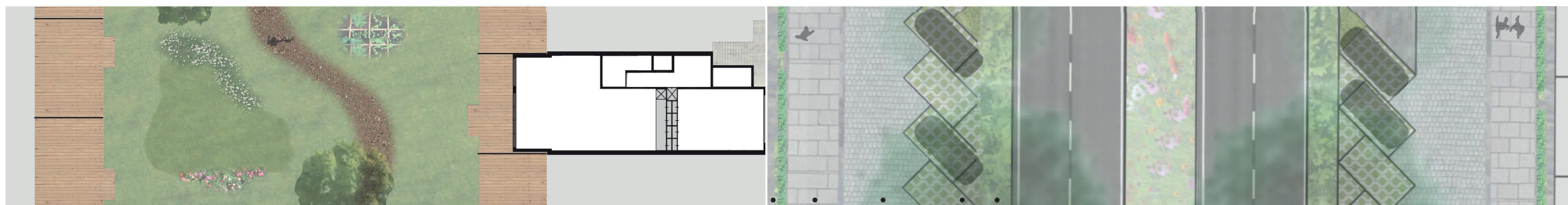
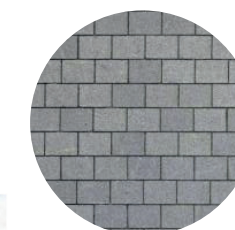
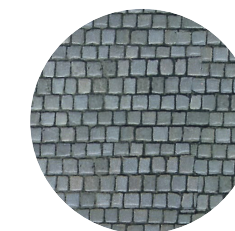
Stadslaan

“Bij stadslanen ligt de nadruk op de bomen. [...] Langs de meeste stadslanen staan statige kantoor- of woonpanden”.



Doorsnede 2: Stadsstraat

“Een stadsstraat heeft buiten wonen ook andere bestemmingen: winkels, horeca of kantoren. Stadsstraten zijn vaak levendig. Het fietsverkeer rijdt er op de rijbaan. [...] Stadsstraten vormen het centrum van een buurt.”



3000 24000 2000 2000 12700 1000 3000 5000 5000 1000 7000 2000 7000 1000 5000 4000 3000 1000

Doorsnede 3: Kruisende woonstraat

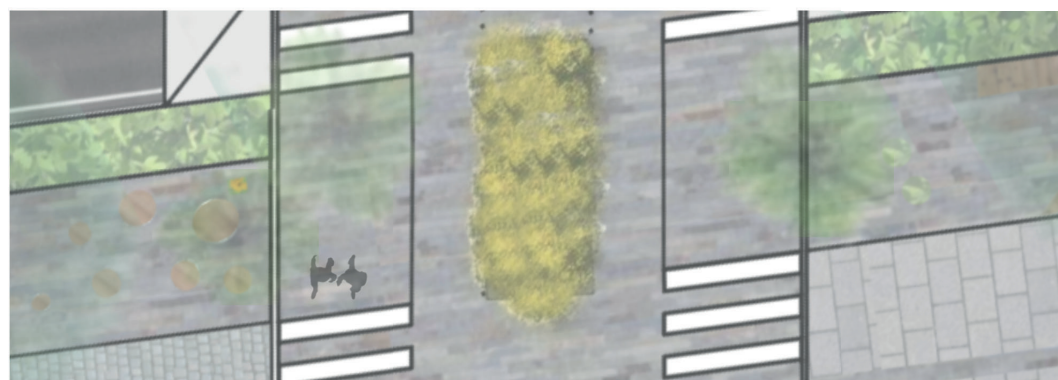
"In woonstraten ligt de nadruk op rust en op verblijf.
[...] In woonstraten mogen alle verkeersdeelnemers
gebruikmaken van de rijbaan. [...] In de meeste
woonstraten staan auto's geparkeerd."

A - doorsnede in zijstraat

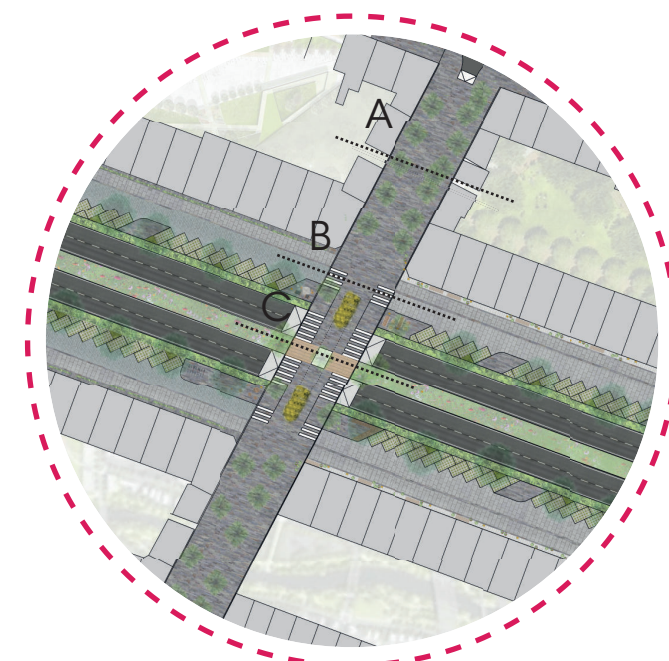


3000 2000 2500 2000 3000

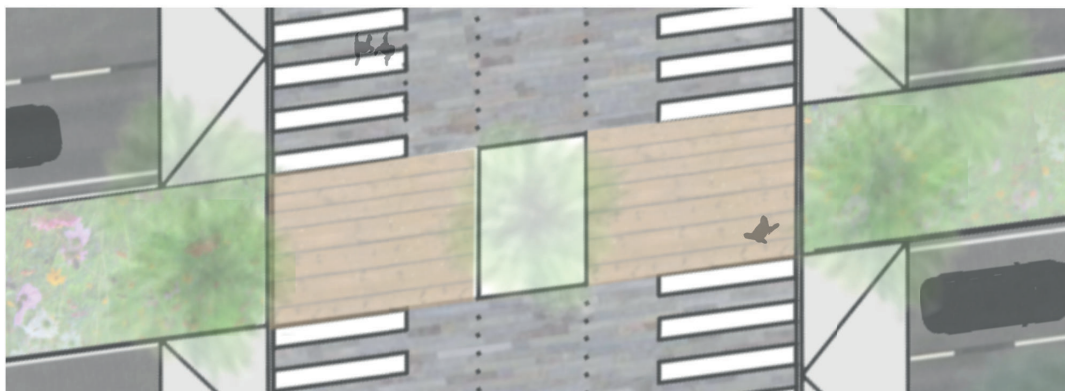
B - doorsnede over hoeken



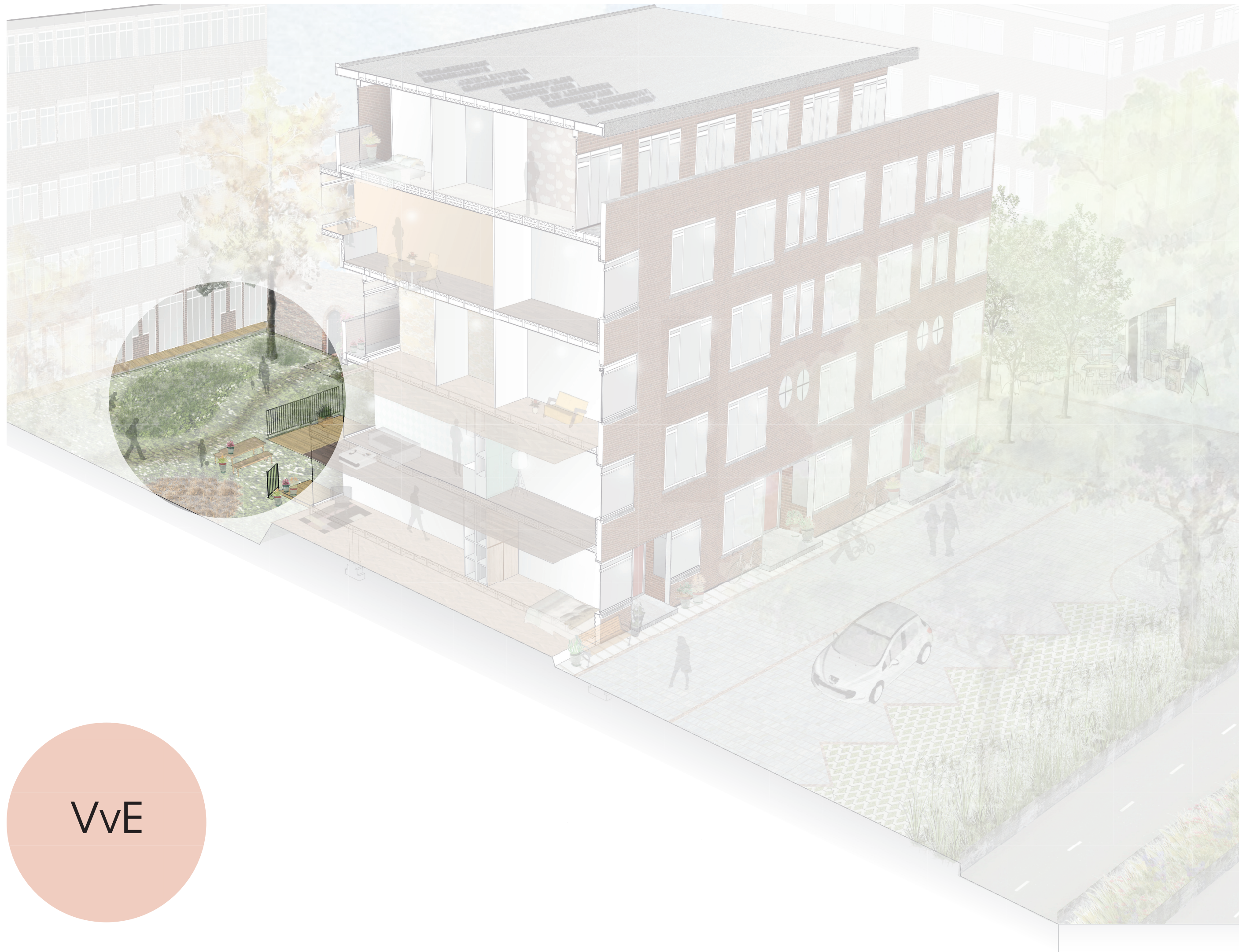
3000 2000 2500 2000 3000



Doorsnede 3: Kruisende woonstraat

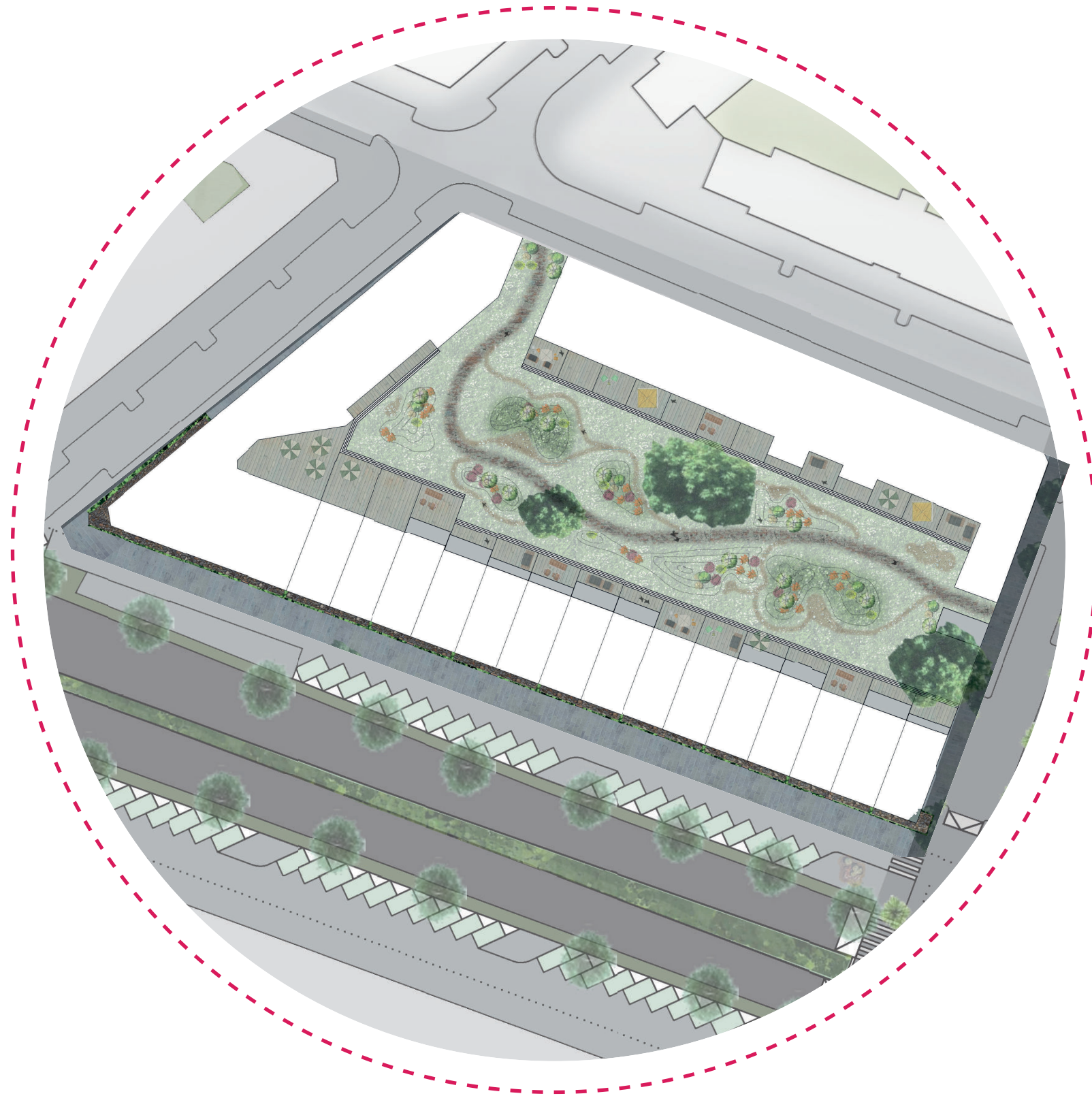


3000 2000 2500 2000 3000

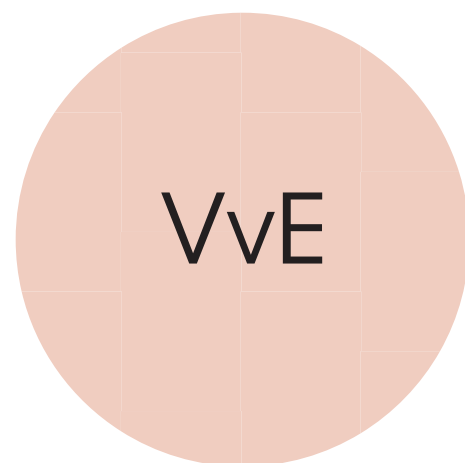


VvE

Binnengebied - semi-openbare tuin



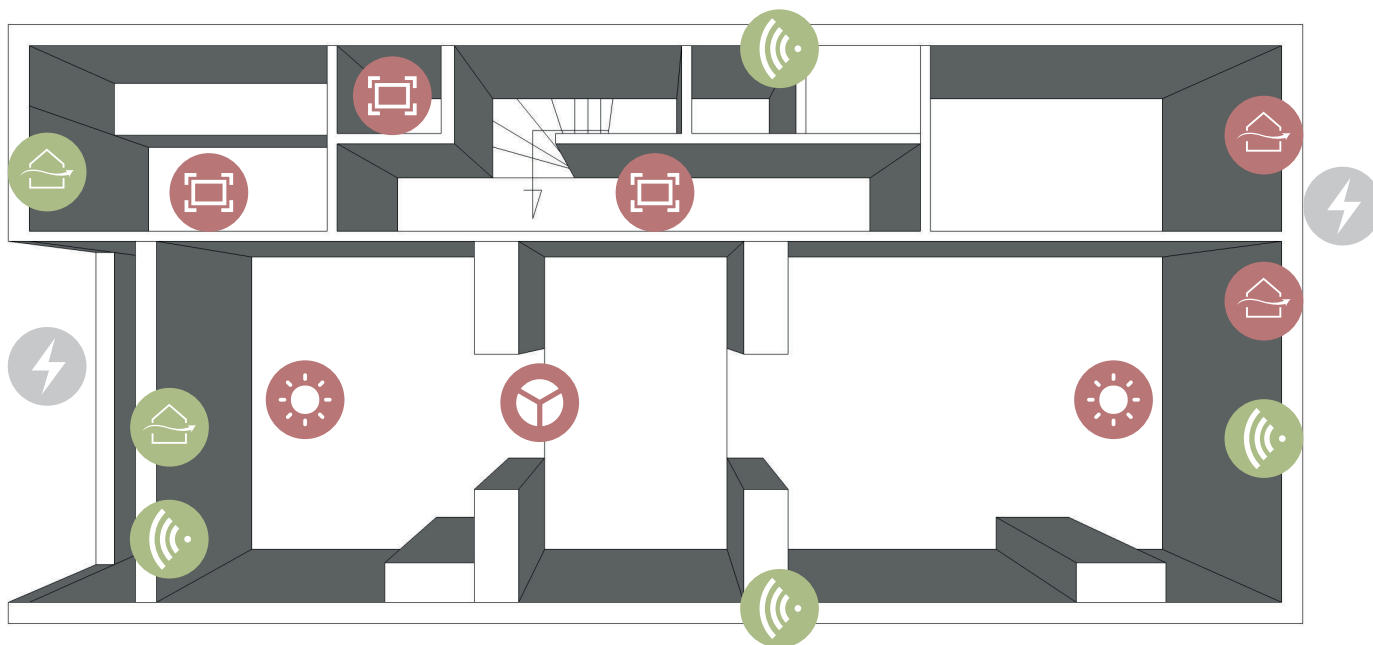
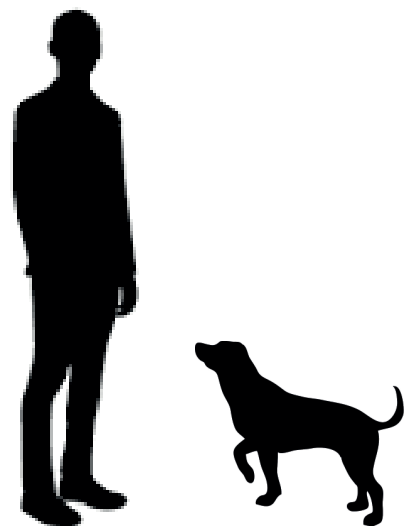




KLUS



Particuliere eigenaar



 Klein & weinig opbergruimte

 Opgedeelde woning

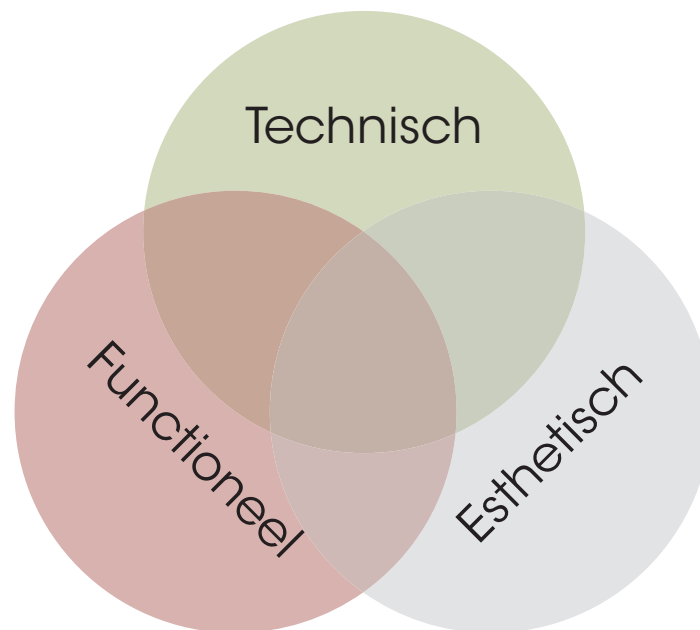
 Weinig daglicht

 Geluids-overlast

 Achterstallig onderhoud

 Weinig comfort

Sociale stijger



Concept

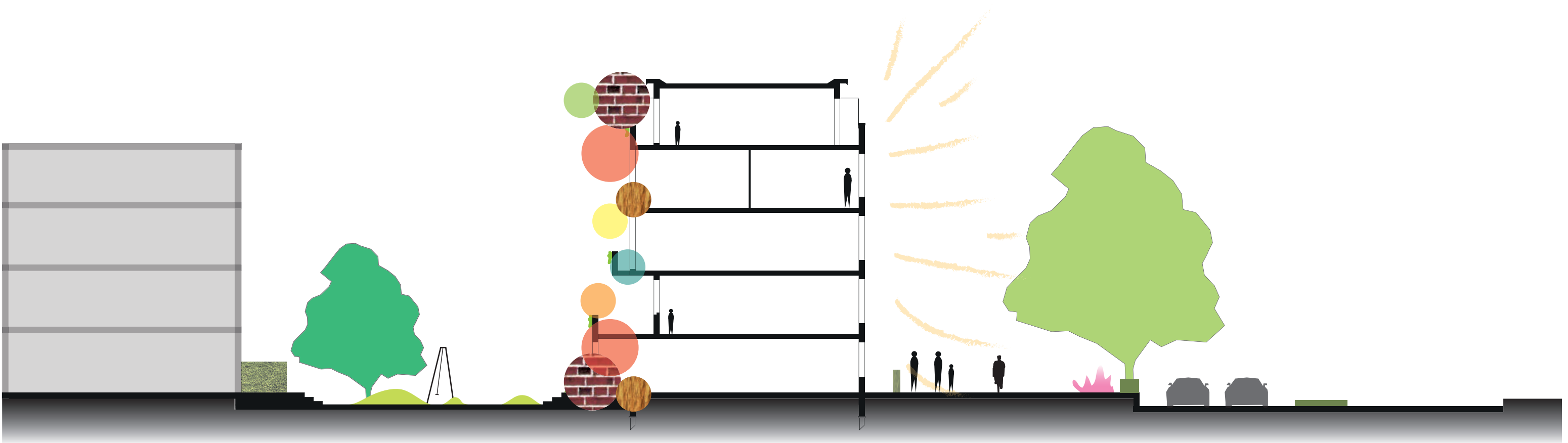
Persoonlijk

Statig

Transformatie

Renovatie

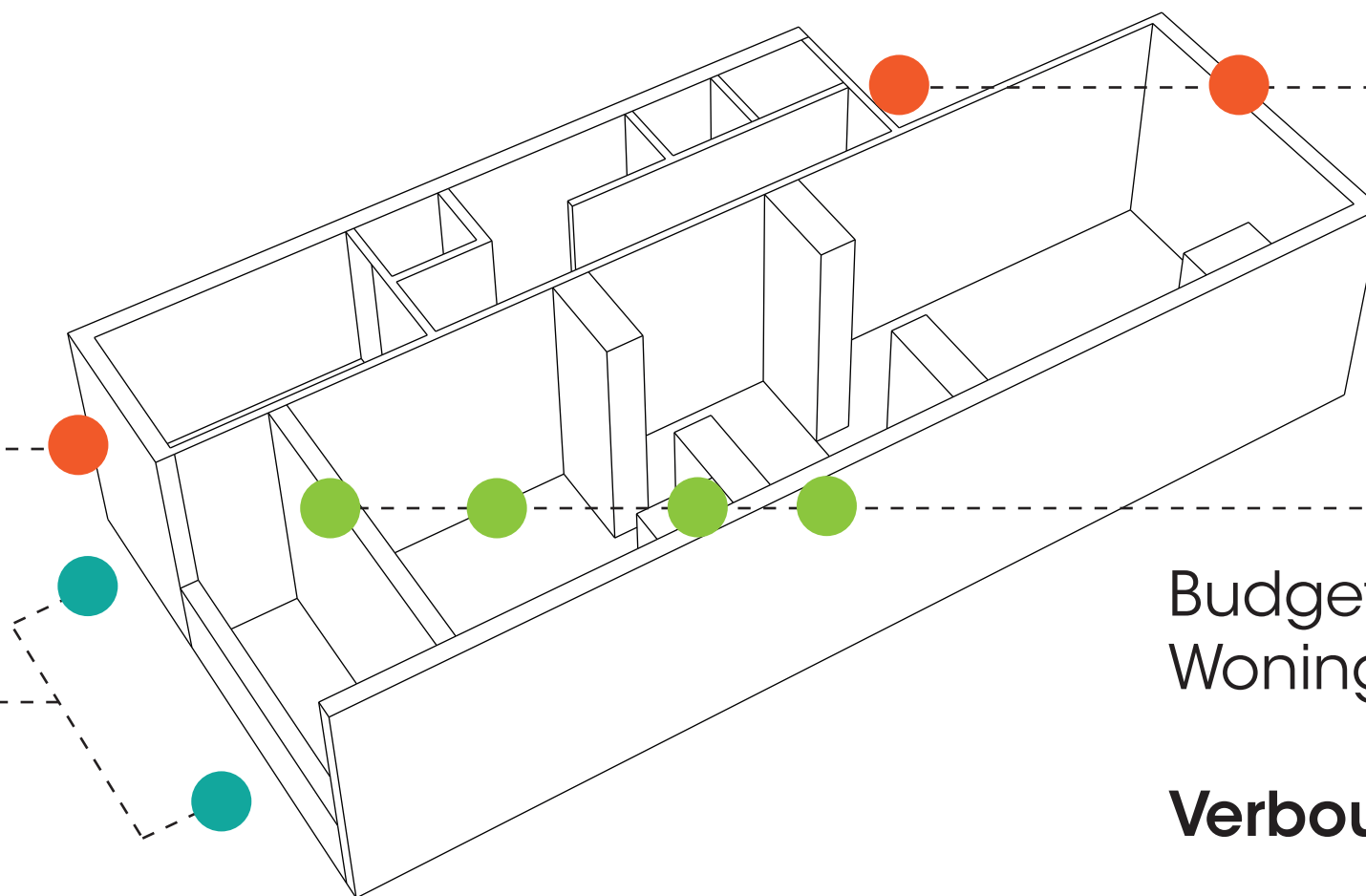
Restauratie
Renovatie



STAP 1: UITBOUW ACHTERGEVEL

STAP 2: INTERIEUR

STAP 3: DUURZAAMHEID + COMFORT



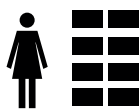
Budget sociale stijger max. €250.000
Woning Pleinweg: €90.000 + 10%

Verbouwingsruimte: €150.000

STAP 1 : UITBOUW ACHTERGEVEL

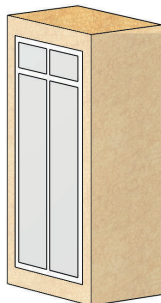
Uitbouw gevel A of B
Standaard (1m) of XL (2 m)

€€€

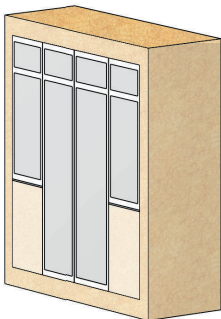


Raampartij

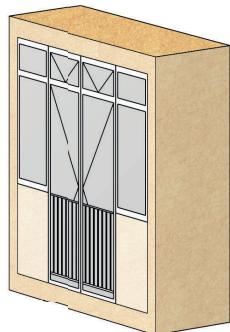
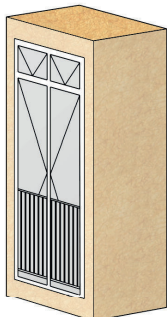
A



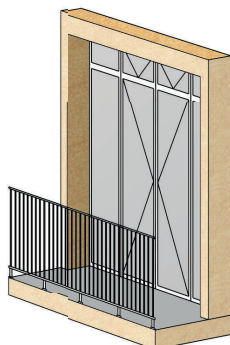
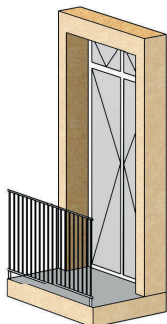
B



Frans balkon

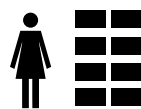


Balkon

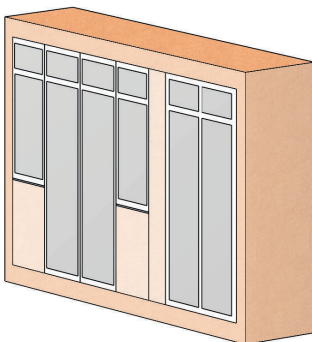


Uitbouw gevel A + B
Standaard (1m) of XL (2 m)

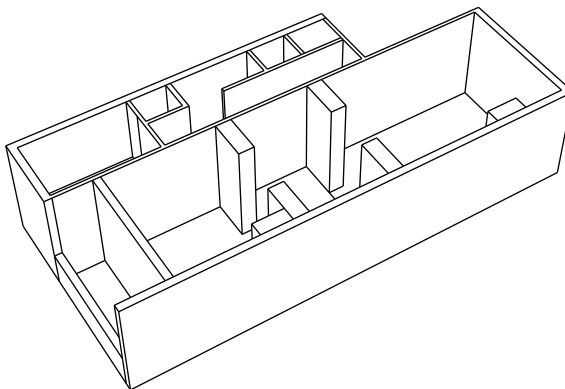
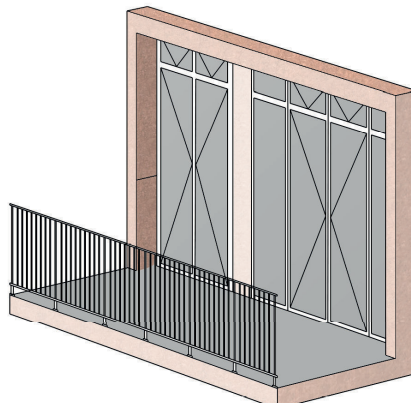
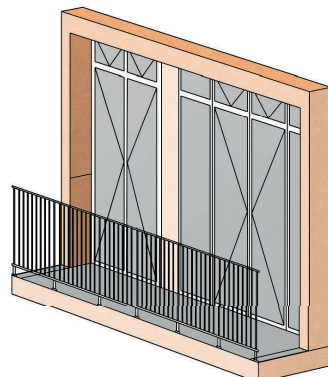
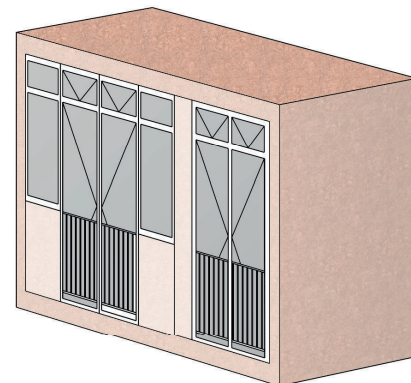
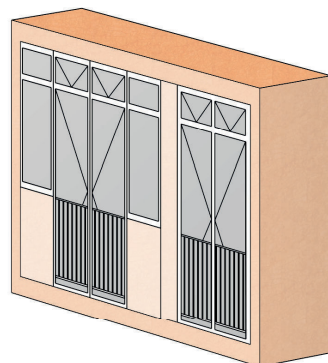
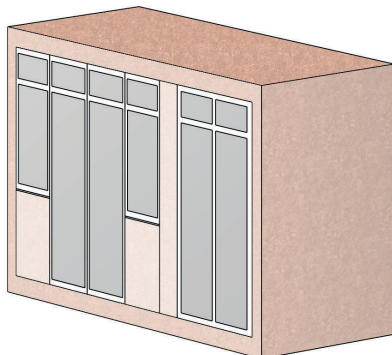
€€€€



A + B



A + B XL



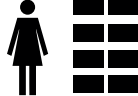
STAP 1: UITBOUW ACHTERGEVEL

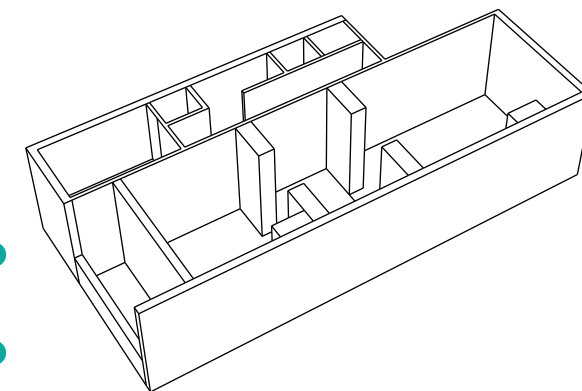
Uitbouw gevel A of B
Standaard (1m) of XL (2 m)

€€€

• • •

Uitbouw gevel A + B
Standaard (1m) of XL (2 m)

€€€€			...
------	---	---	-----



Inspiratie

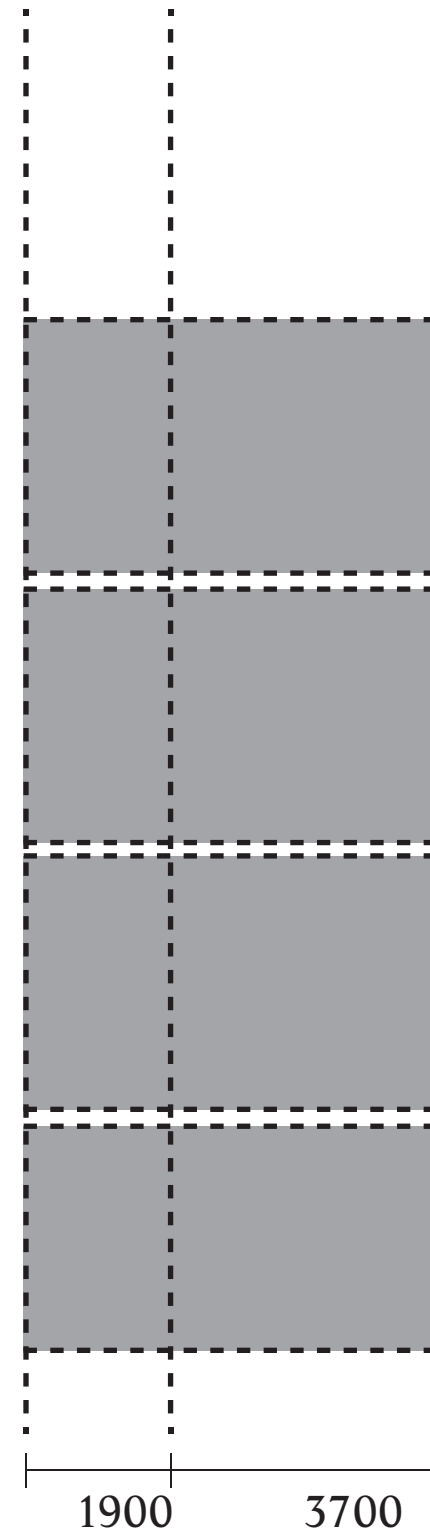


Grid gevel - individueel domein

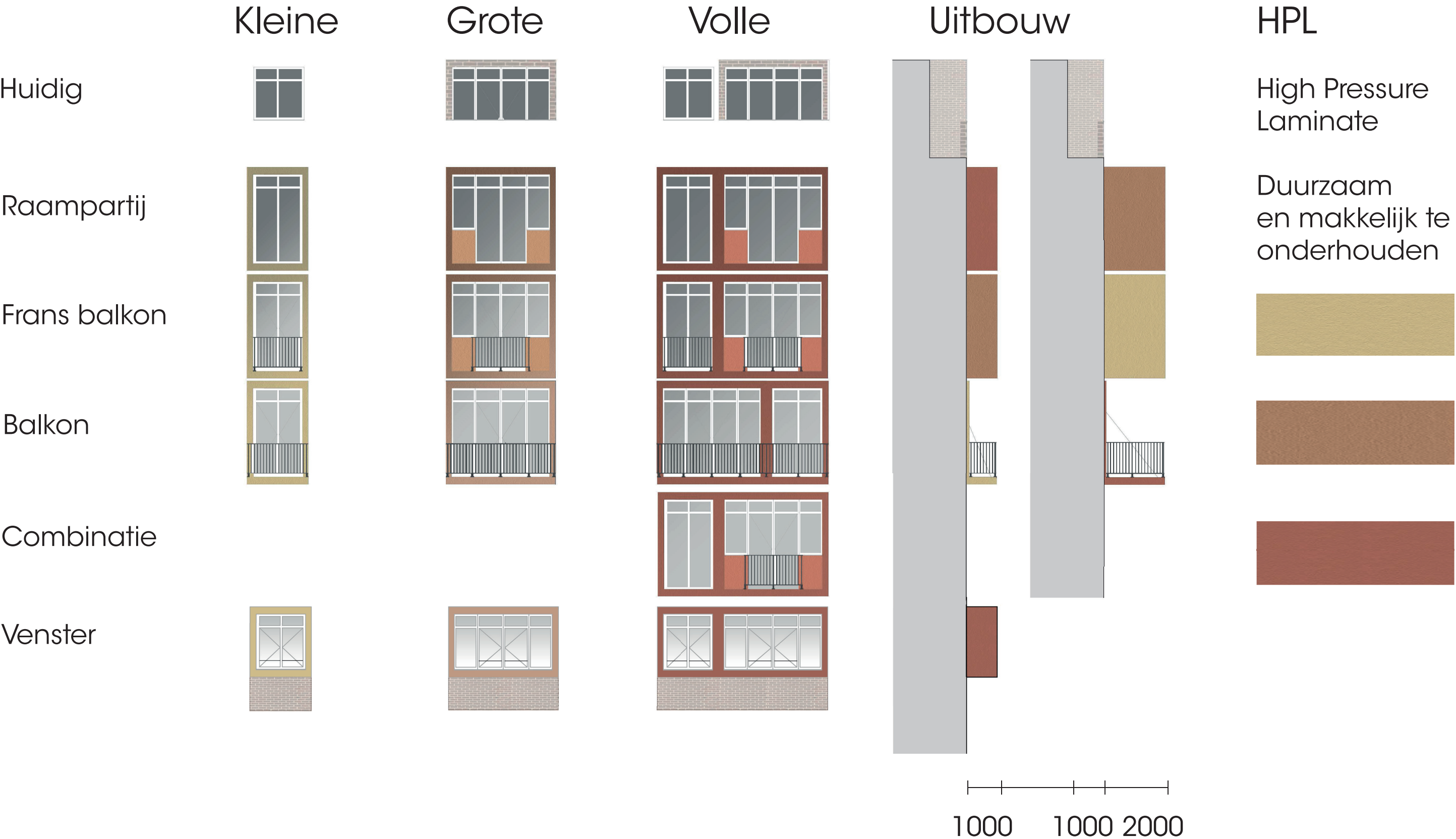
Bestaande achtergevel



Grid



Uitbouw



Mate van uitbouw

Weinig uitbouw



Veel uitbouw

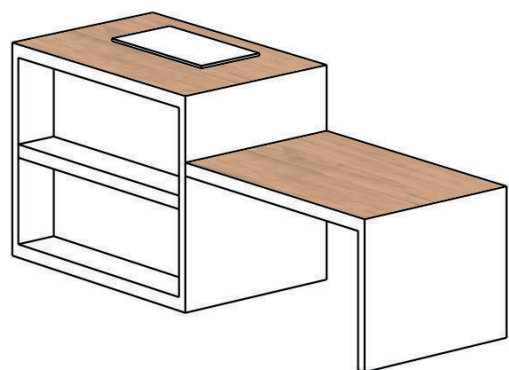


Gevel met reliëf

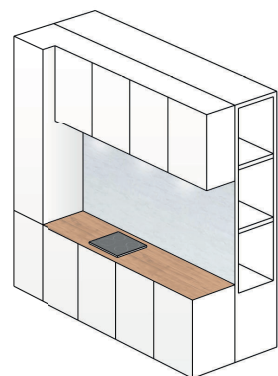
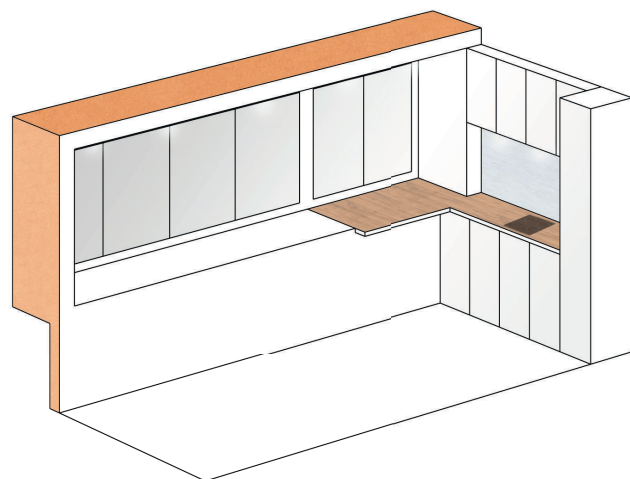


STAP 2: INTERIEUR

Keukeneiland



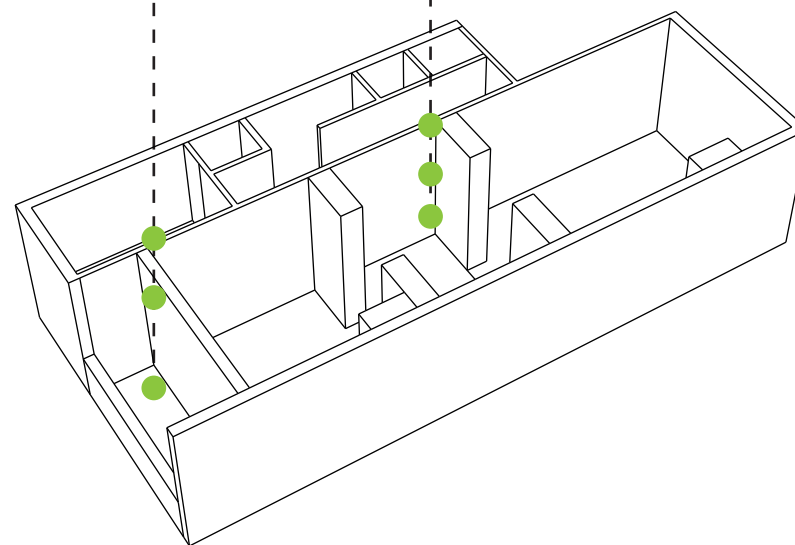
Keuken in uitbouw



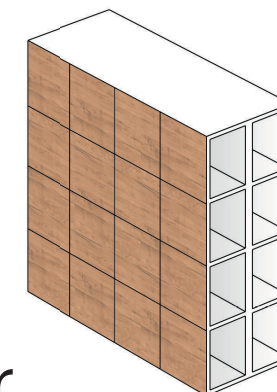
Keuken in scheidingswand

Interieur elementen

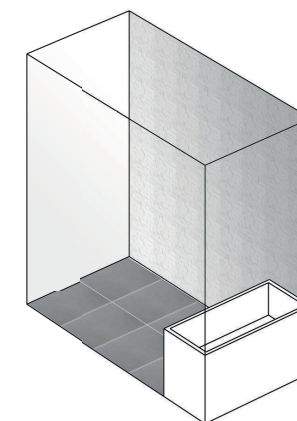
€ - €€



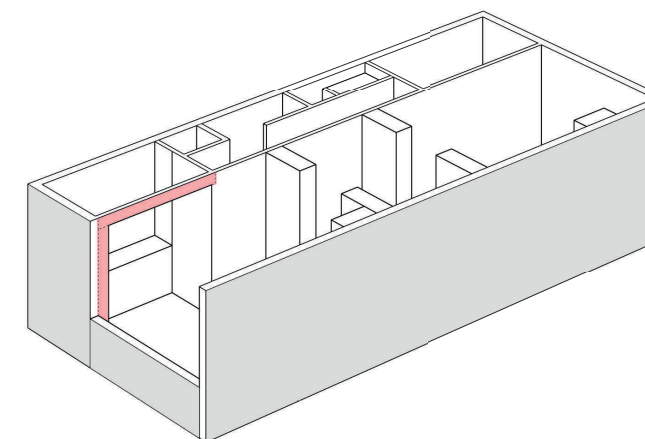
Scheidingswand



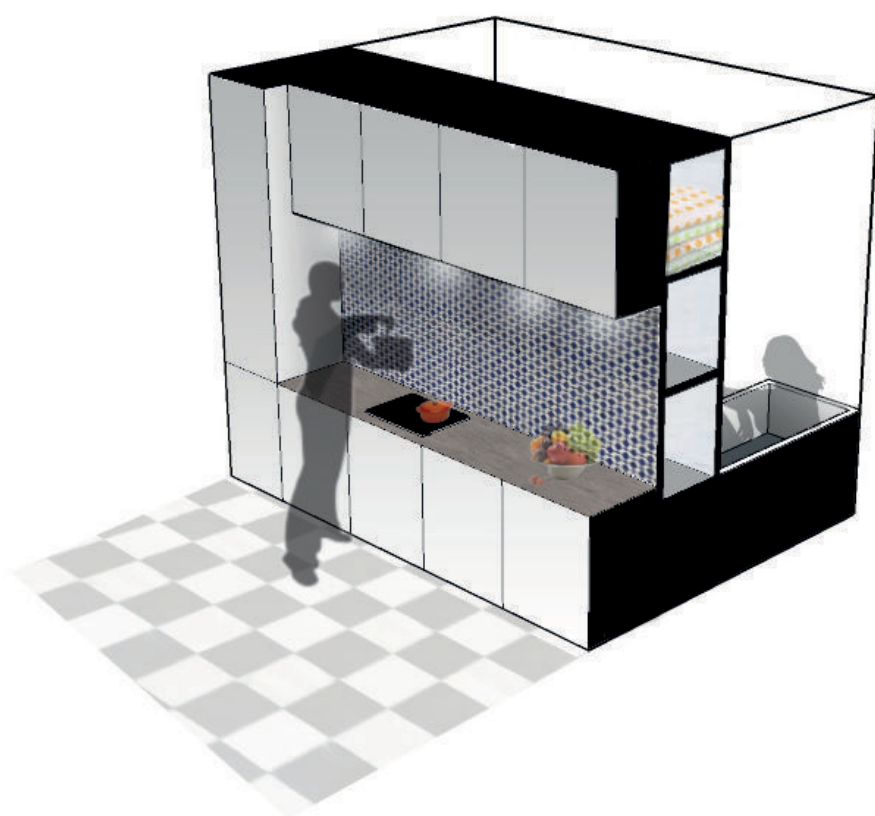
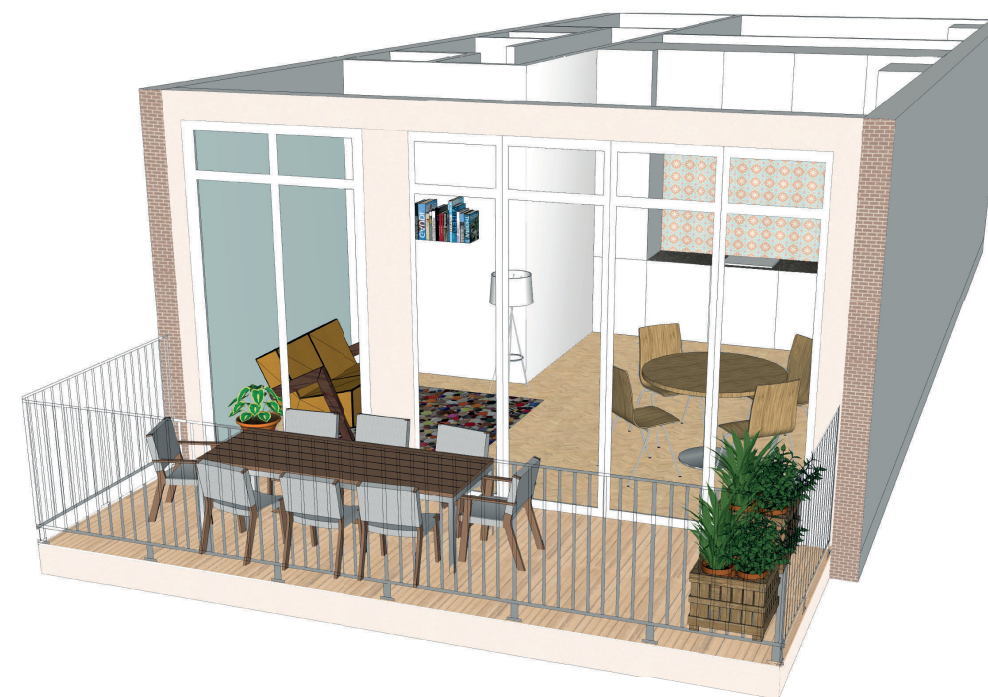
Ruime badkamer



Doorbraak keuken

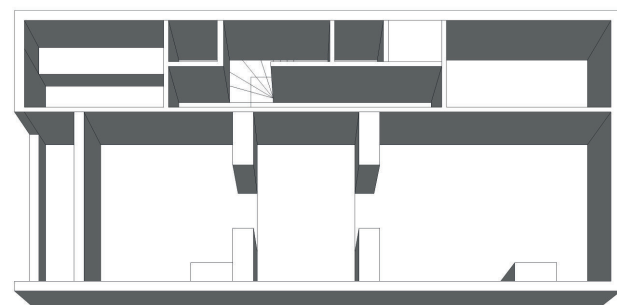


Impressie

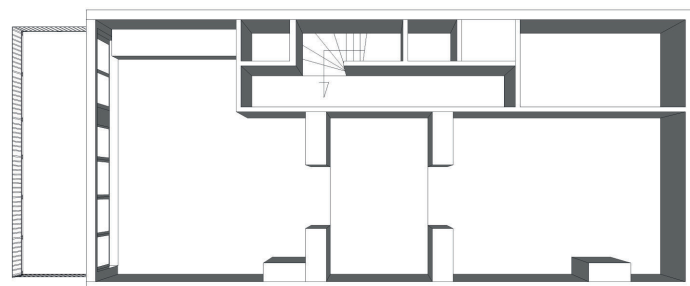


Woningtransformatie

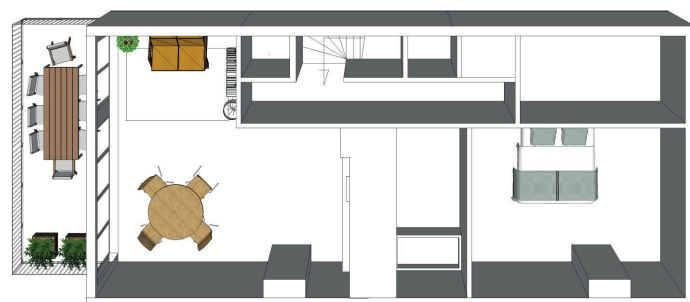
0



1



2

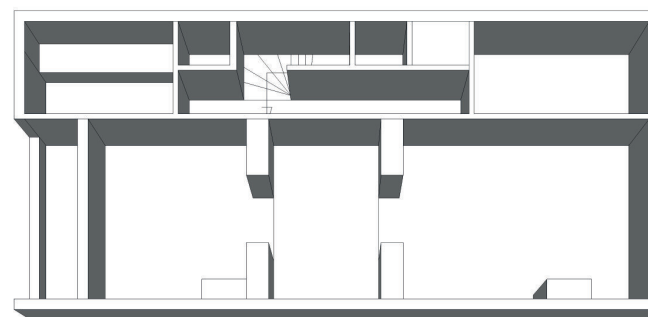


Ingrepen:

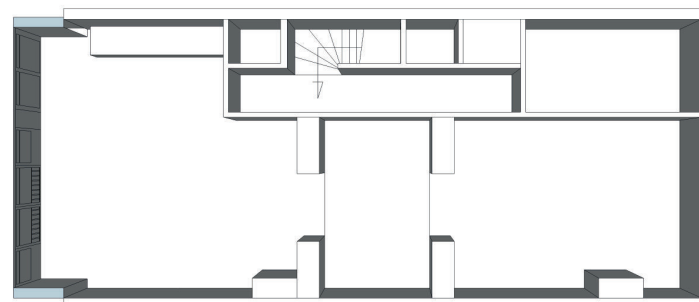
- Uitbouw balkon A + B XL
- Keuken als scheidingswand
- Grote badkamer

Totaal prijs: €65.000

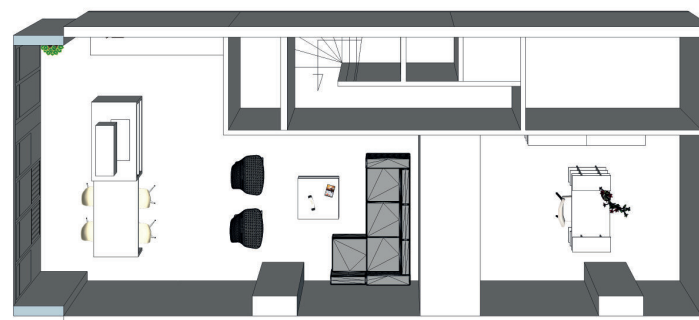
0



1



2

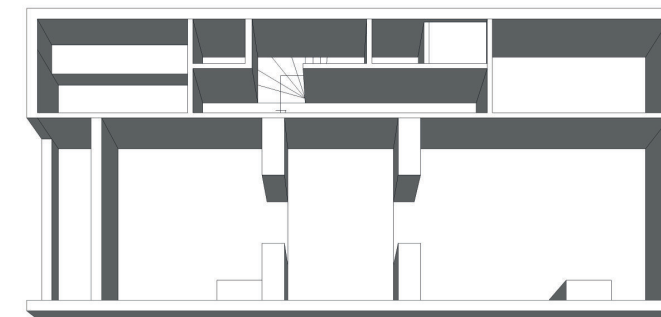


Ingrepen:

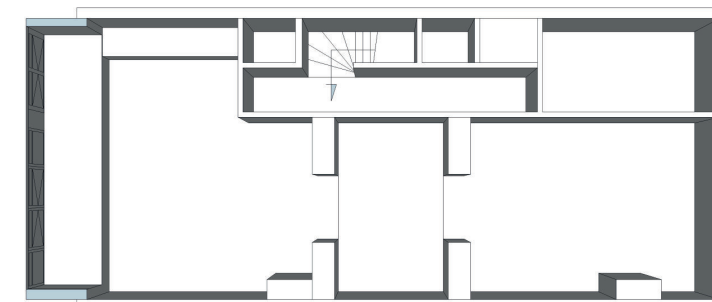
- Uitbouw frans balkon A + B 1m
- Kast als scheidingswand (Vergroten badkamer)

Totaal prijs: €45.000

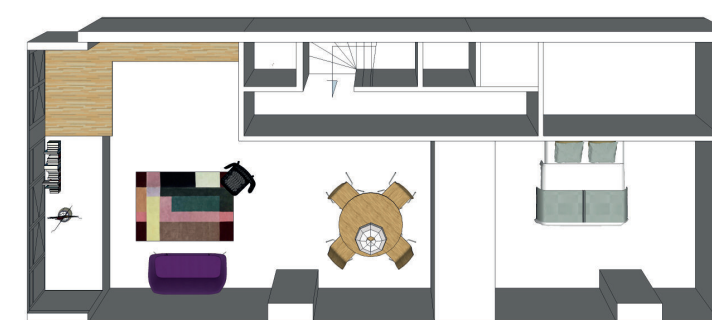
0



1



2

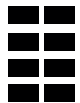
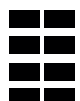
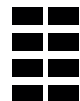
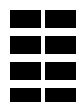
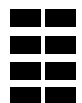


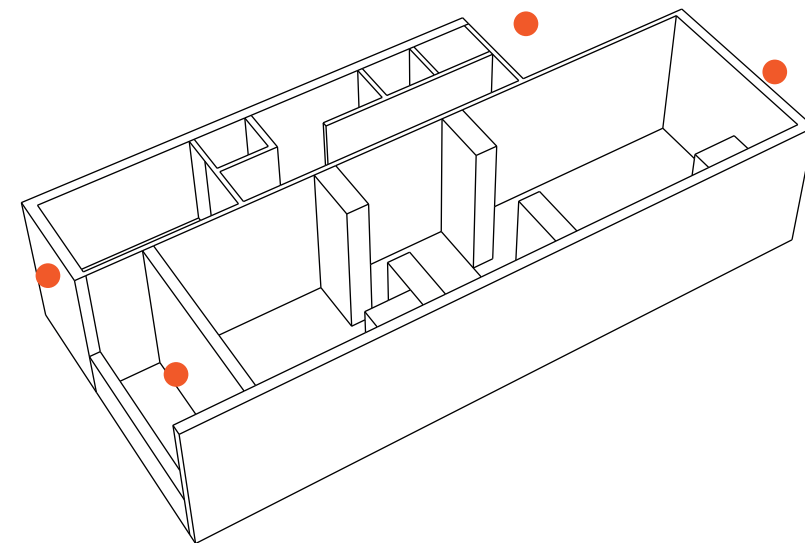
Ingrepen:

- Venster A + B 1m
- Kast als scheidingswand

Totaal prijs: €40.000

STAP 3: DUURZAAMHEID + COMFORT

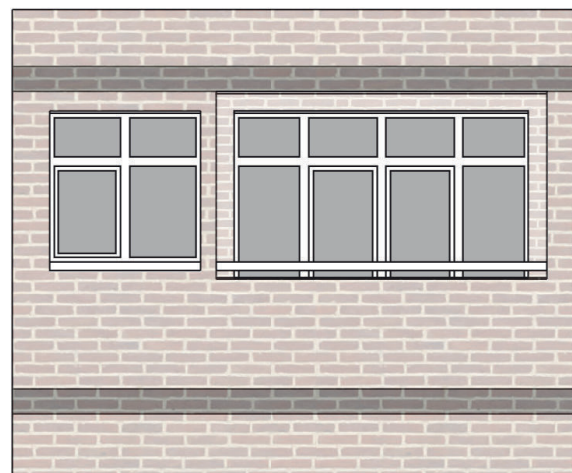
Isolatie vloer, plafond en wanden (incl. afwerking) €€     •	Plaatsing houten kozijnen met HR ++ glas (dove gevel) €€       • •	Reiniging metselwerk €    •
Installatie balansventilatie via achterzijde €€     •	Zonnepanelen op dak €     •	Restauratie materialen portiek en gevel €    •
Renovatie houtwerk achterzijde €    •	Isolatie vloer, plafond en wanden (incl. afwerking) €€     •	
Vervanging gevel achterzijde (incl. kozijnen en HR++ glas) €€      • •	Installatie balansventilatie via achterzijde €€     •	



Uitvoering in 4 dagen

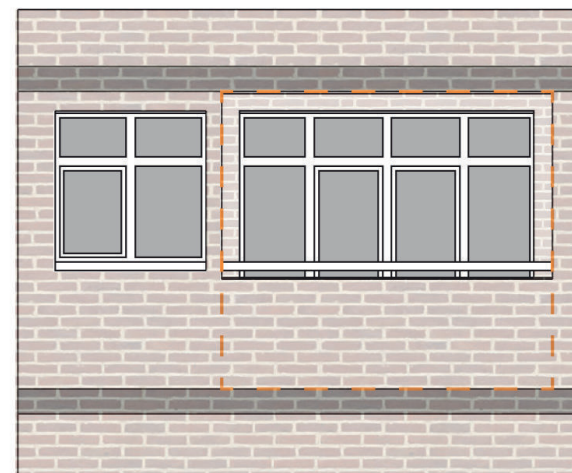
Situatie

Uitbouw kleine beuk

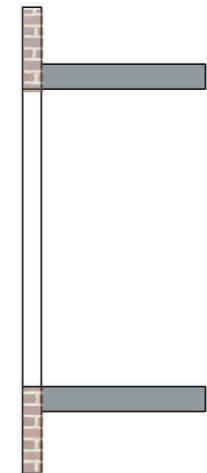
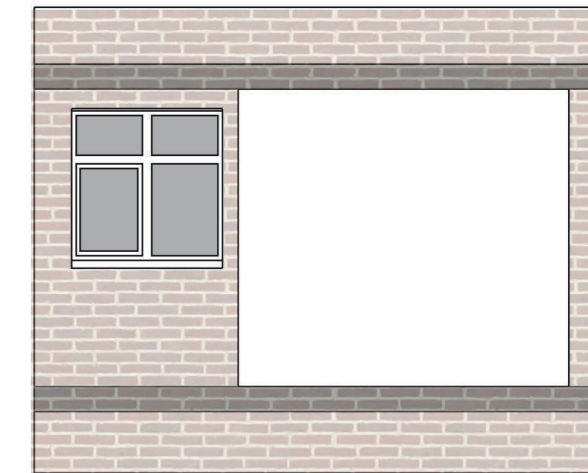
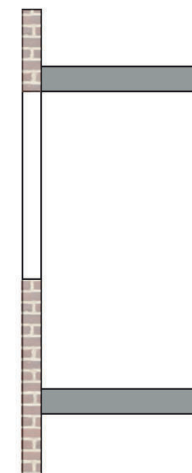


Dag 1

Geveldoorbraak

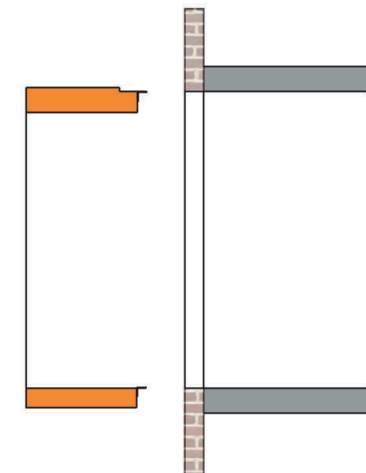
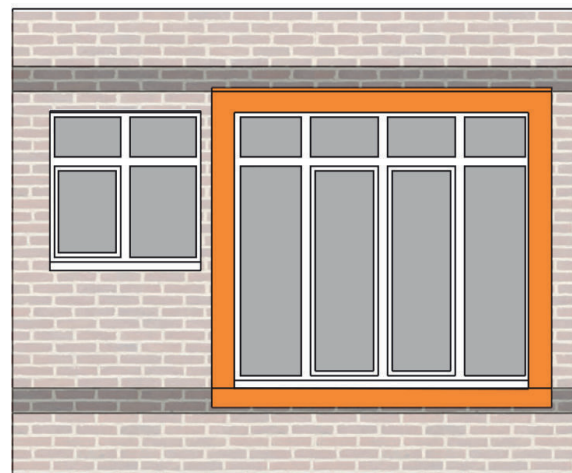


Plaatsen latei uitbouw
grote + kleine beuk



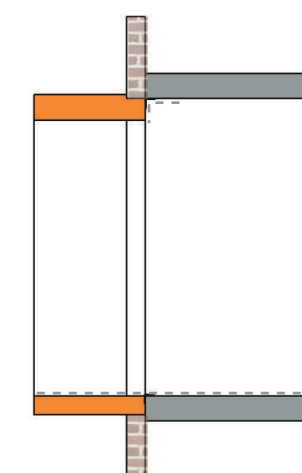
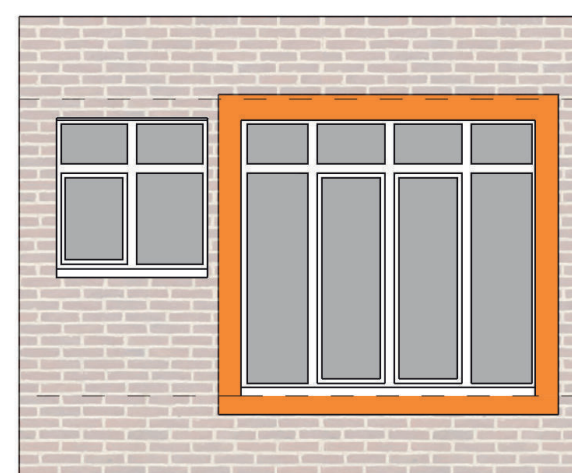
Dag 2

Uitbouw plaatsen



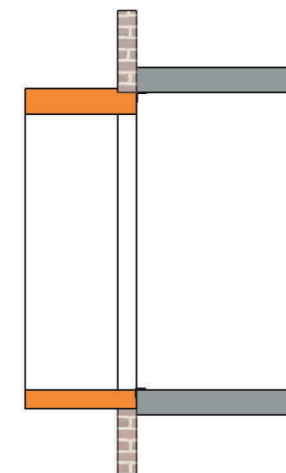
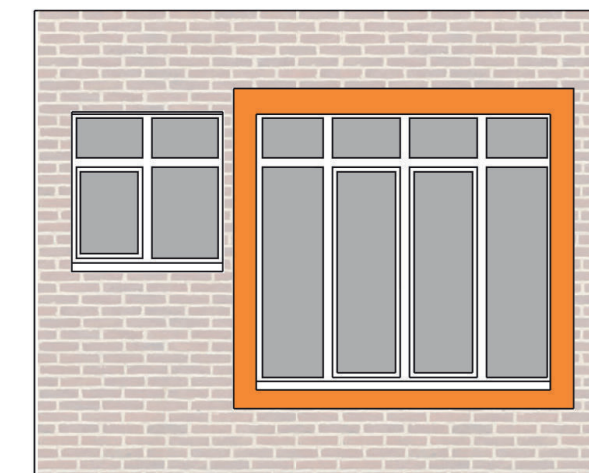
Dag 3

Binnen afwerking



Dag 4

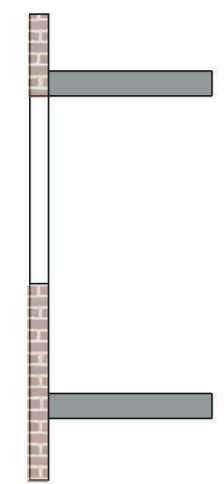
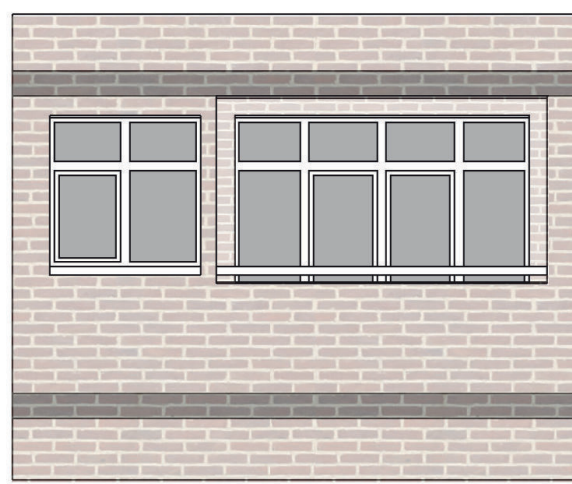
Oplevering



Uitvoering in 4 dagen

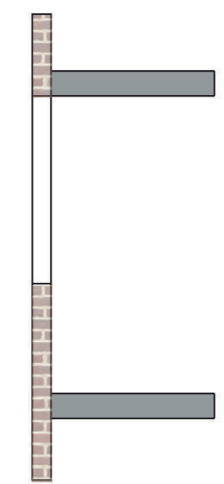
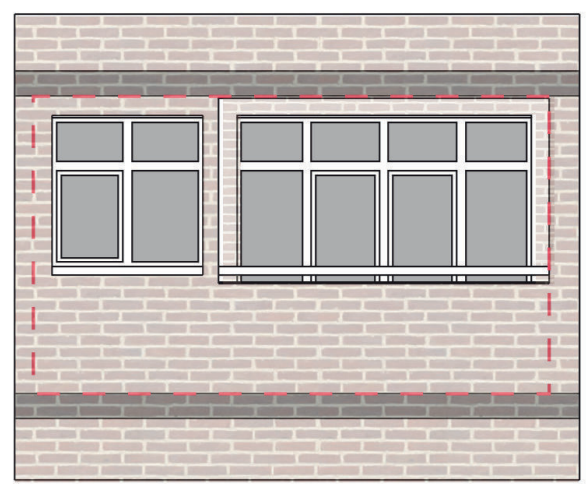
Situatie

Uitbouw kleine beuk

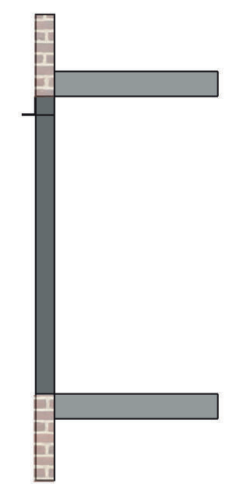
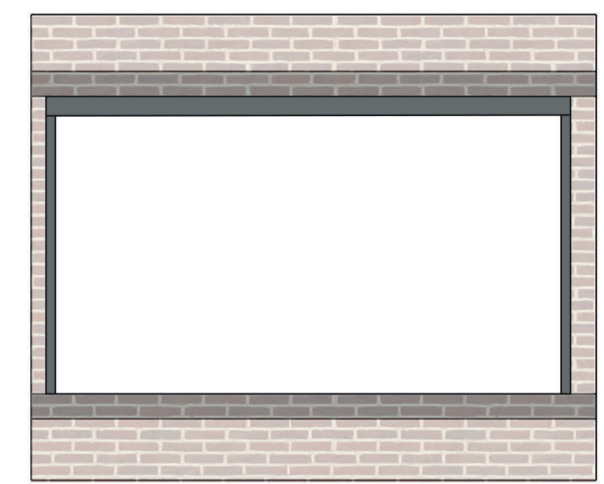


Dag 1

Geveldoorbraak

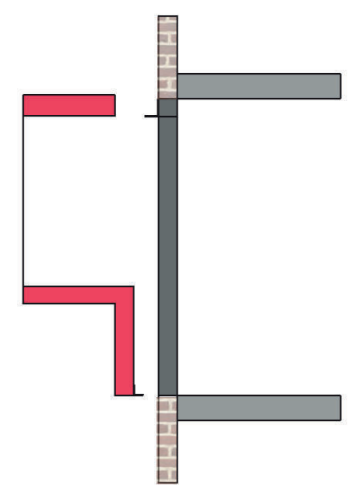
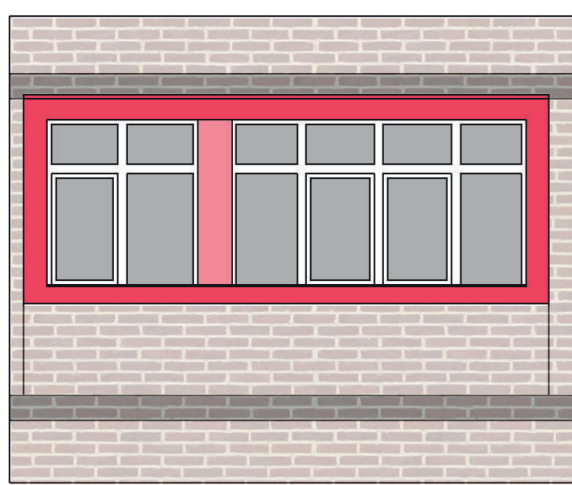


Plaatsen latei uitbouw
grote + kleine beuk



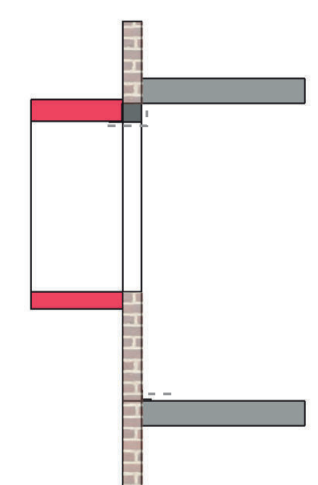
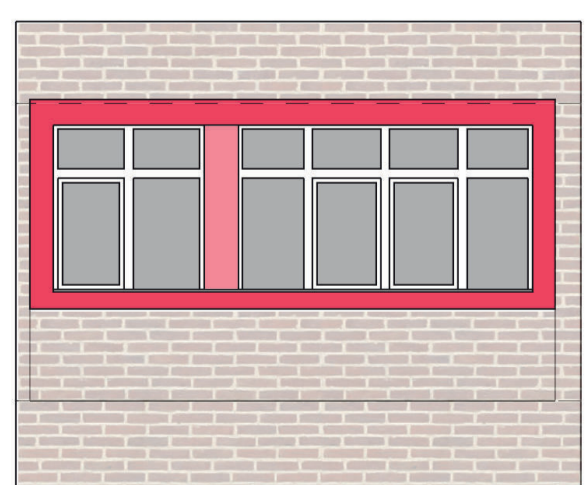
Dag 2

Uitbouw plaatsen



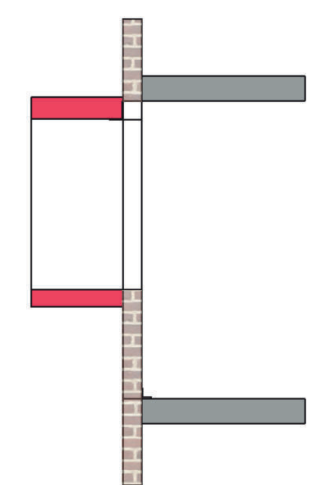
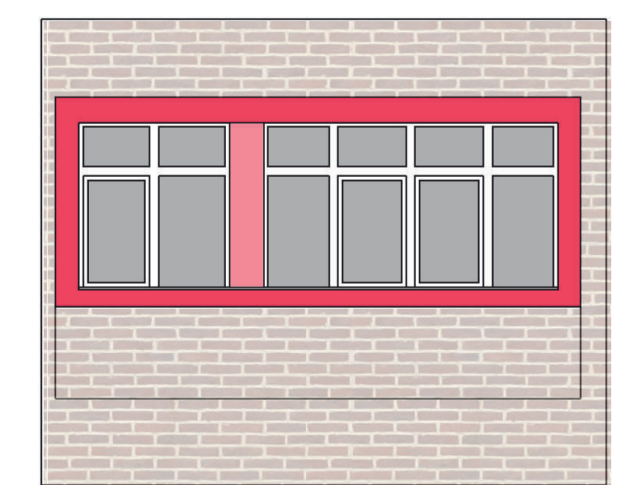
Dag 3

Binnen afwerking

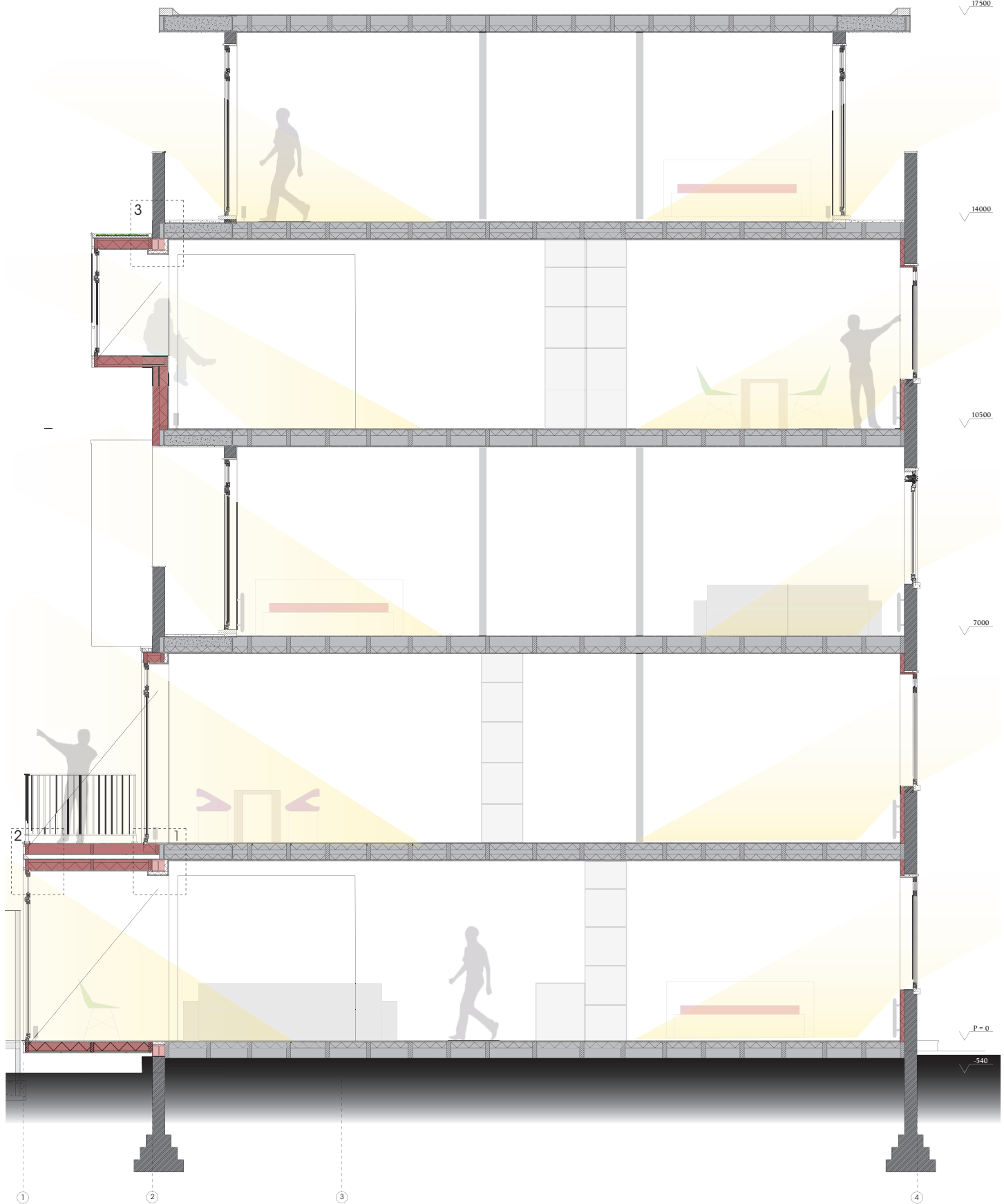


Dag 4

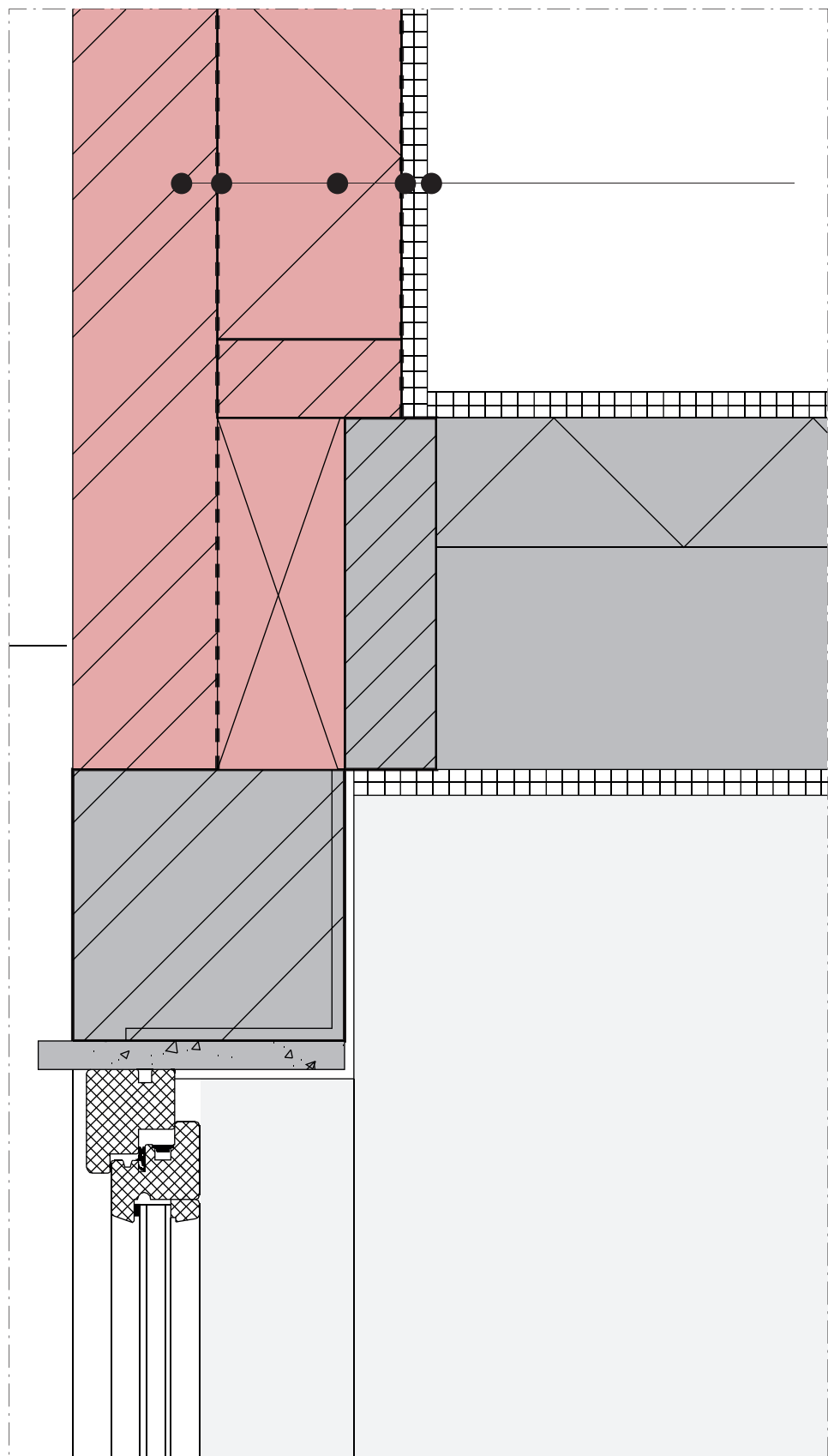
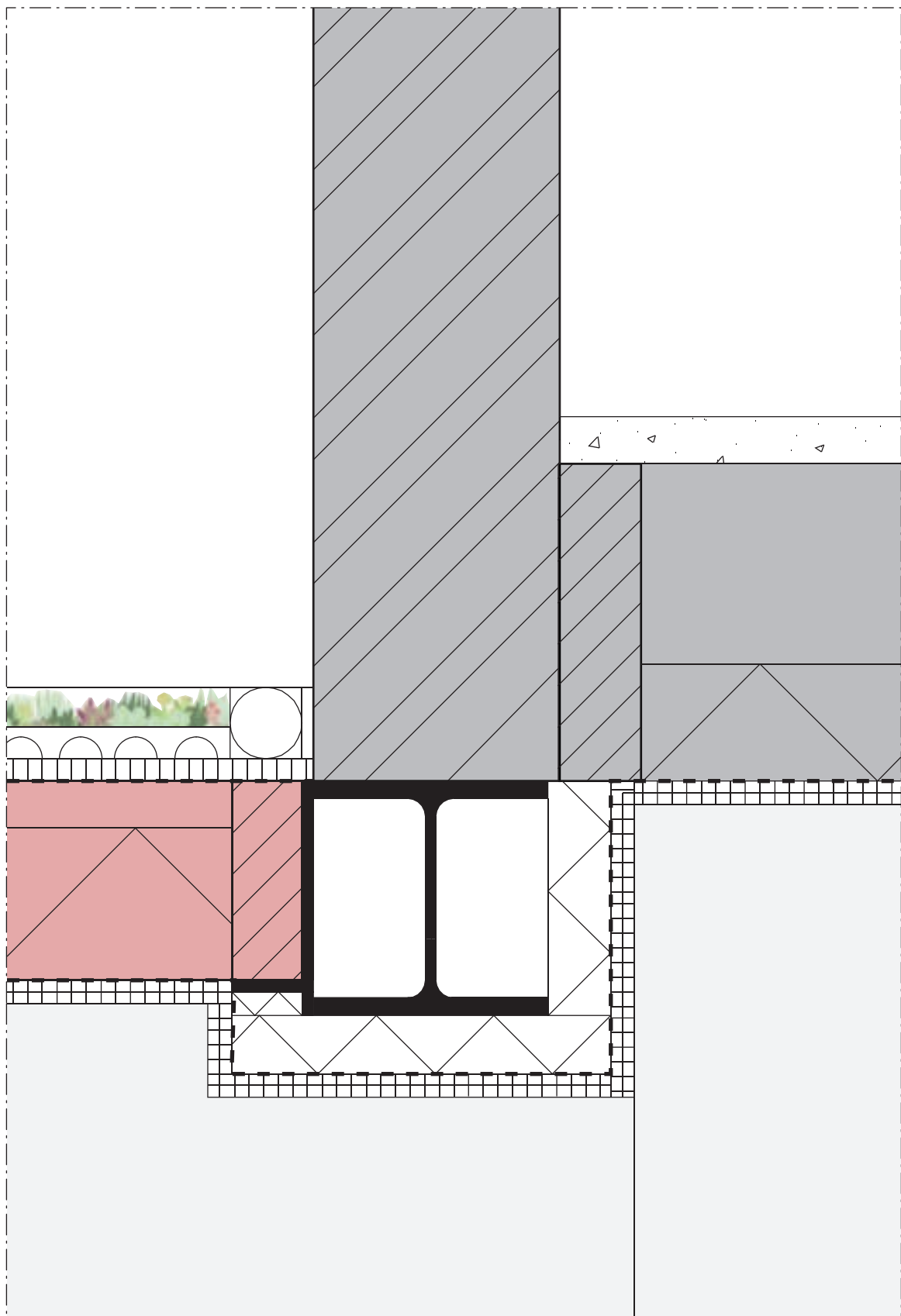
Oplevering



Eigenschappen constructie

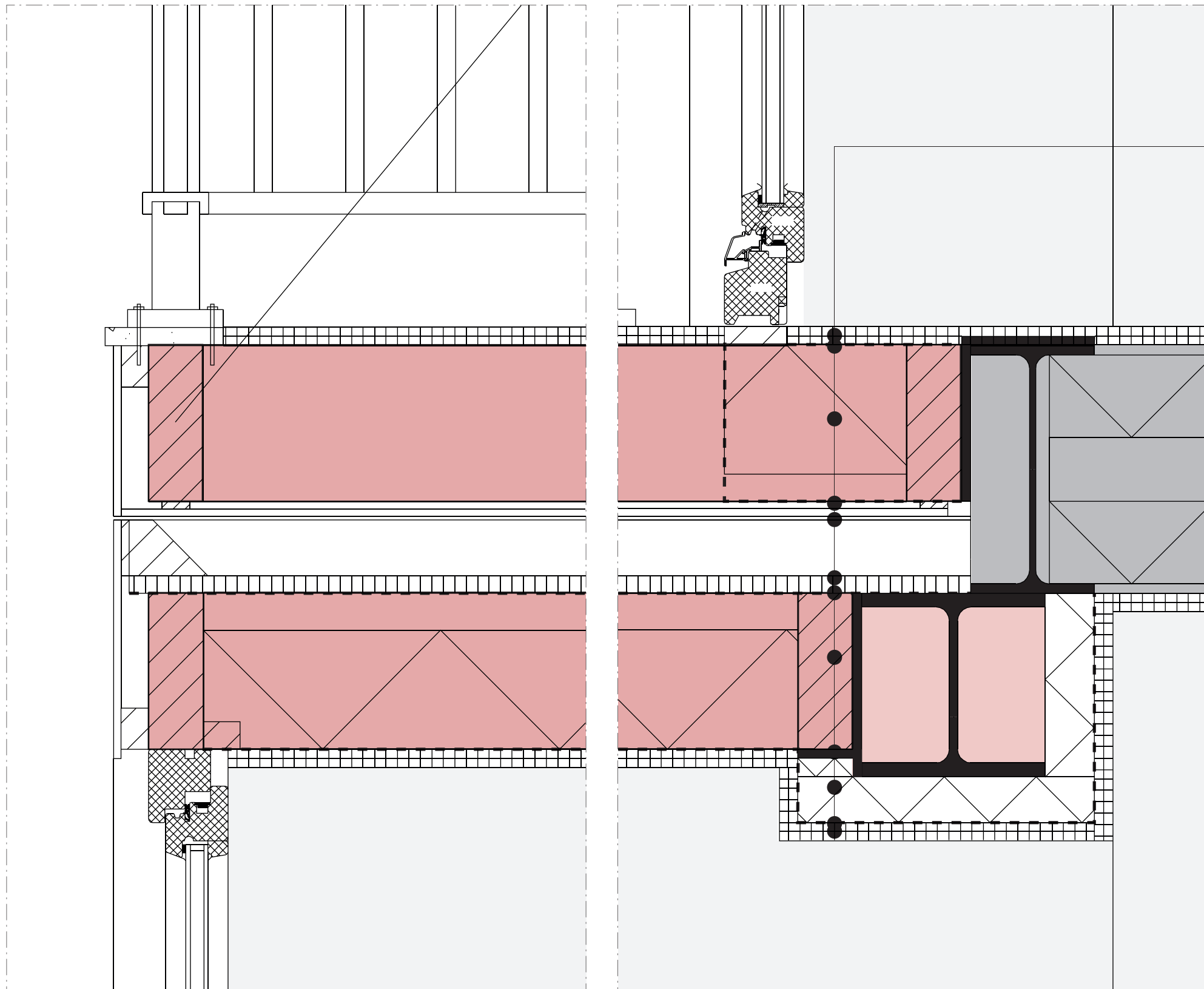


Detail 1



Baksteen gevelafwerking
Damdoorlatende laag
Houten prefab constructie
met isolatie 190 mm
Dampremmende laag
Gipskarton 12.5 mm
Wandfwerking

Detail 2



Vloerafwerking
Dampremmende laag
Houten prefab constructie
met isolatie 190 mm
Dampdoorlatende laag
HPL gevelafwerking

Multiplex 10 mm
Dampdoorlatende laag
Houten prefab constructie
met isolatie 190 mm
Stalen L-profiel
Isolatie
Dampremmende laag
Gipskarton 12.5 mm
Wandafwerking

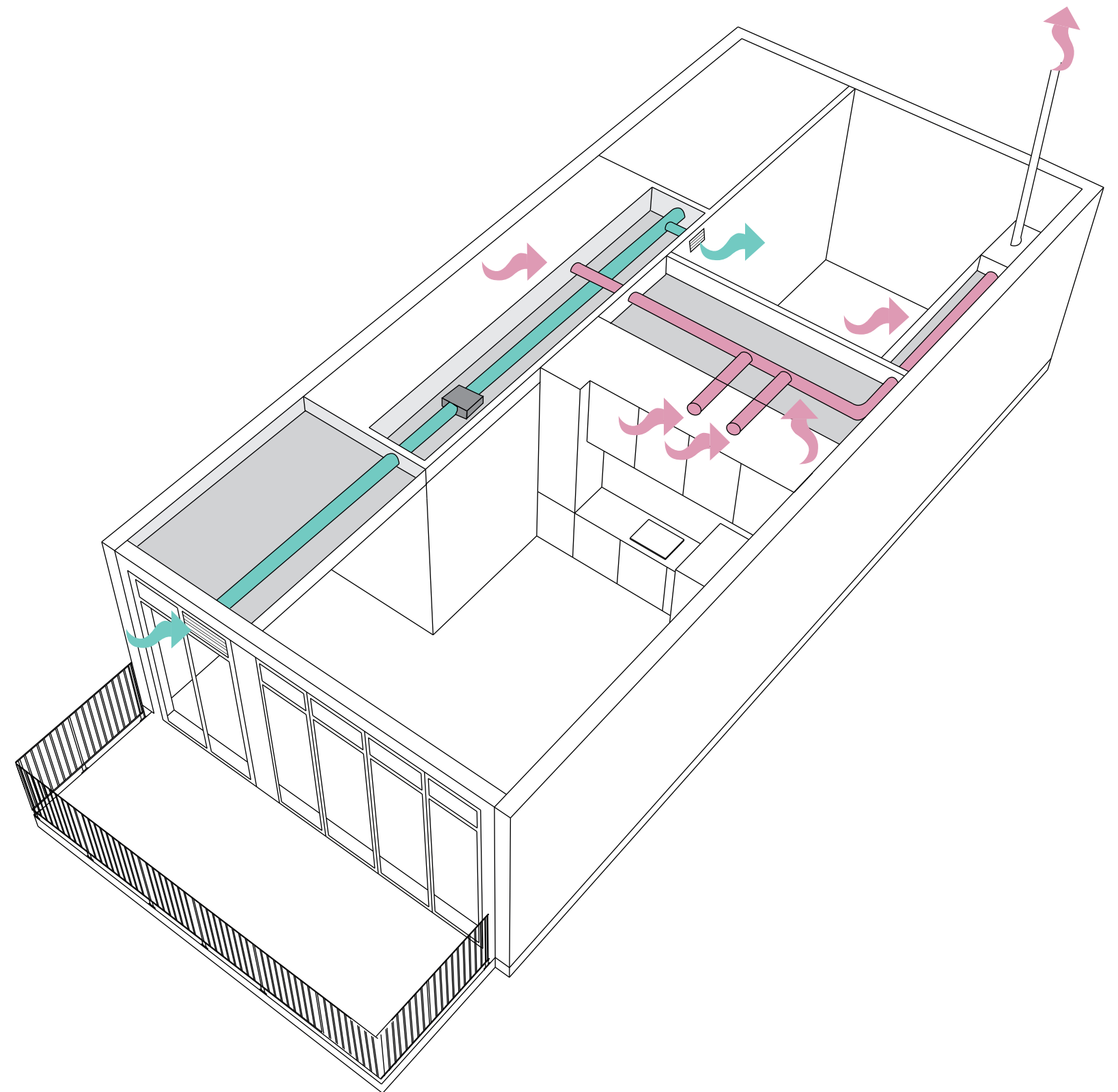
Klimaatbeheersing

Ventilatie

- Balansventilatie slaapkamer, badkamer, keuken en toilet; toevoer via achterzijde, afvoer via bestaand rookkanaal;
- Natuurlijke ventilatie en mechanische afzuiging in de woonkamer.

Verwarming

Verwarming d.m.v. aanwezige combiketel en (eventueel te verplaatsen) radiatoren.



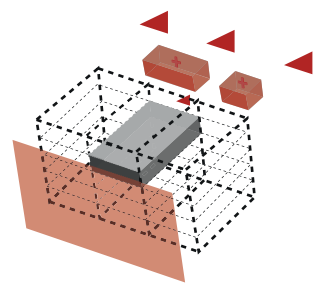
CONCLUSIE EN AANBEVELING



CONCLUSIE EN AANBEVELING

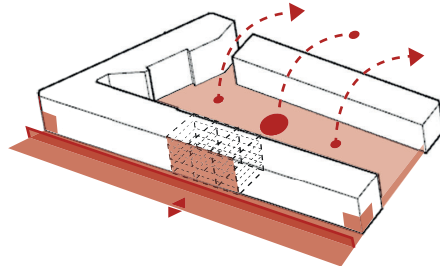
KLUS PLUS transformatie particuliere woningvoorraad

Woning



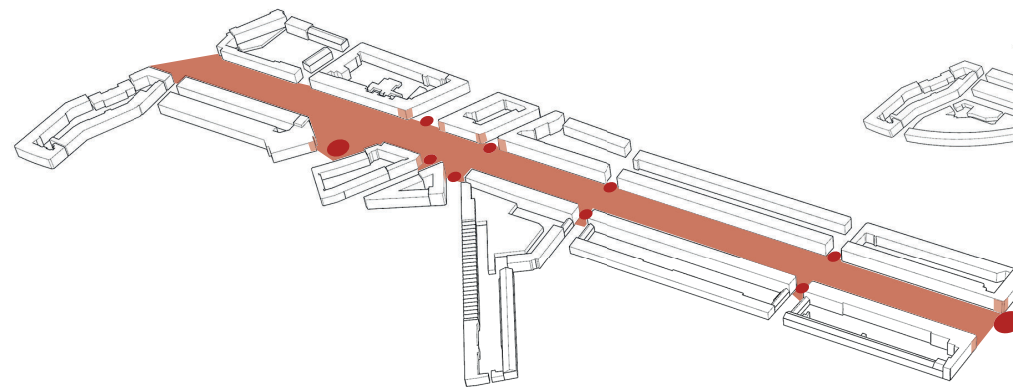
- Concrete transformatie d.m.v. Toolbox
- Focus achterkant

BLOK



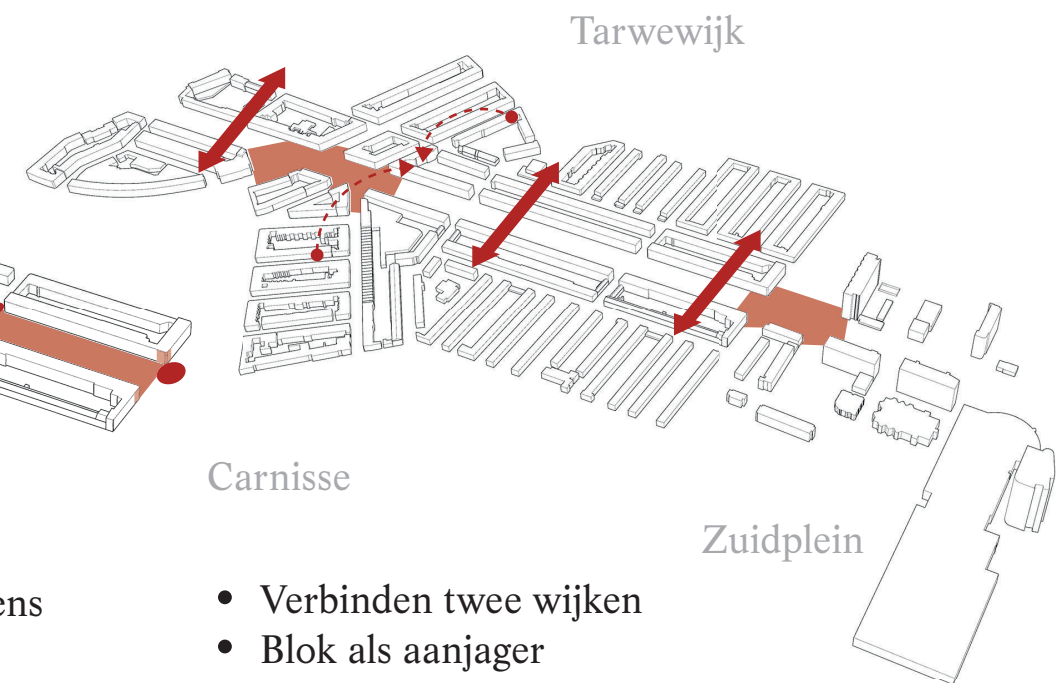
- Kwalitatief binnengebied
- Uitstraling gevel
- Hybride zone
- Ventweg langzaam verkeer

STRAAT



- Verbetering straatprofiel voor mens
- Levendigheid

WIJK



- Verbinden twee wijken
- Blok als aanjager

Uitvoer-
der

Eigenaar

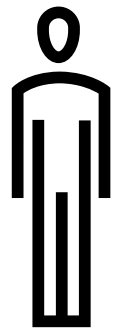
VvE

Ge-
meente

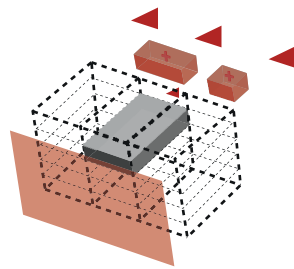
CONCLUSIE EN A

KLUS PLUS transformatie particuliere woning

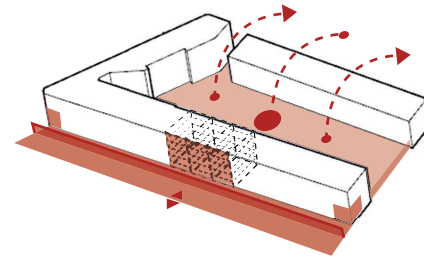
MENS



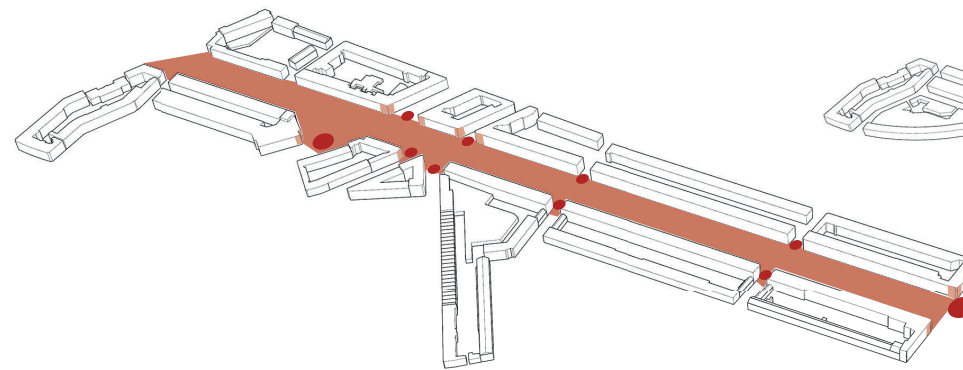
Woning



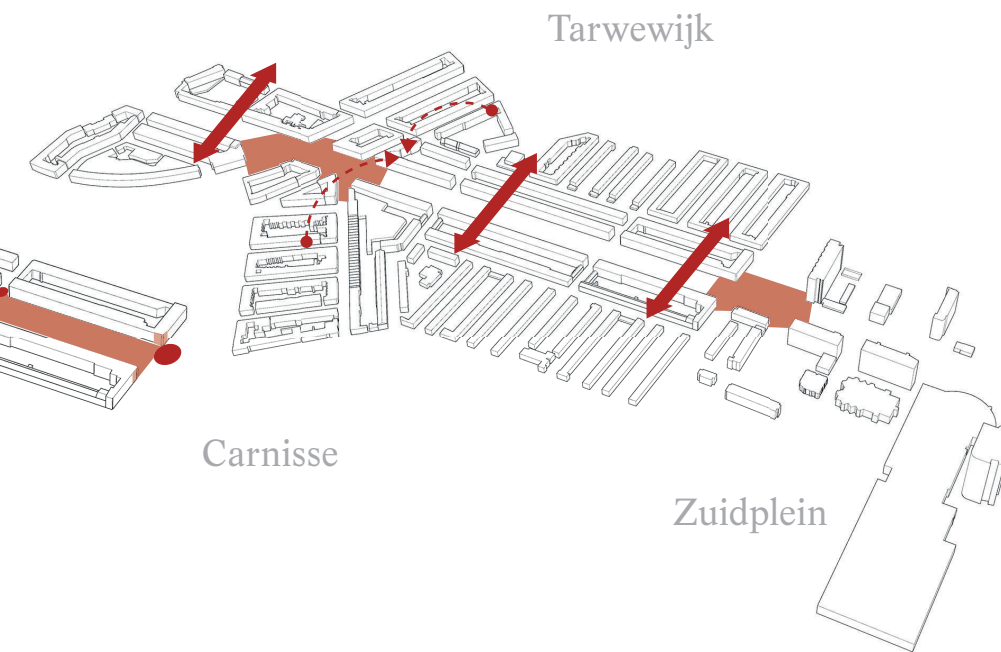
BLOK



STRAAT



WIJK





Bedankt!