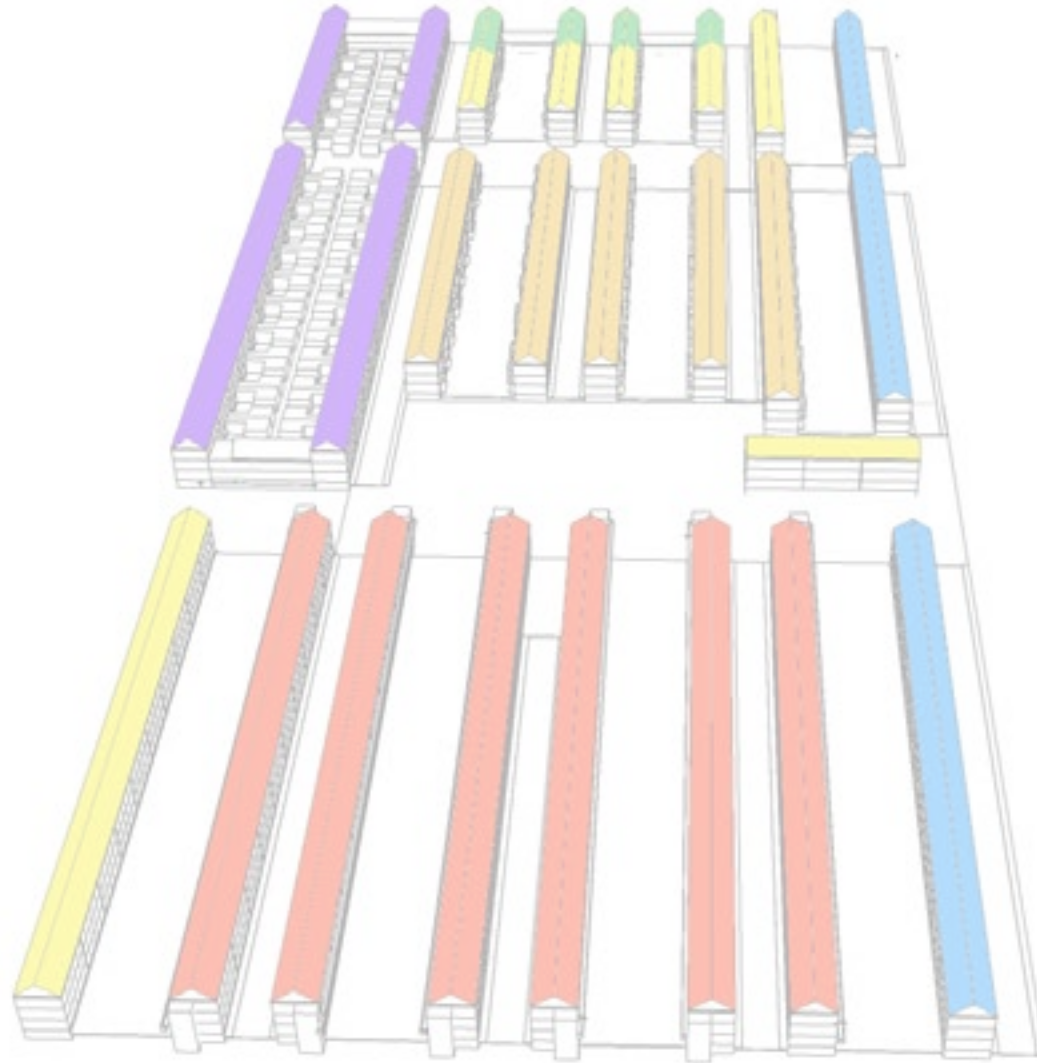


van student tot senior; een geschikte woning voor iedereen



transformatie van portiekflats en wijkverbetering in de Vogelbuurt

veldacademie

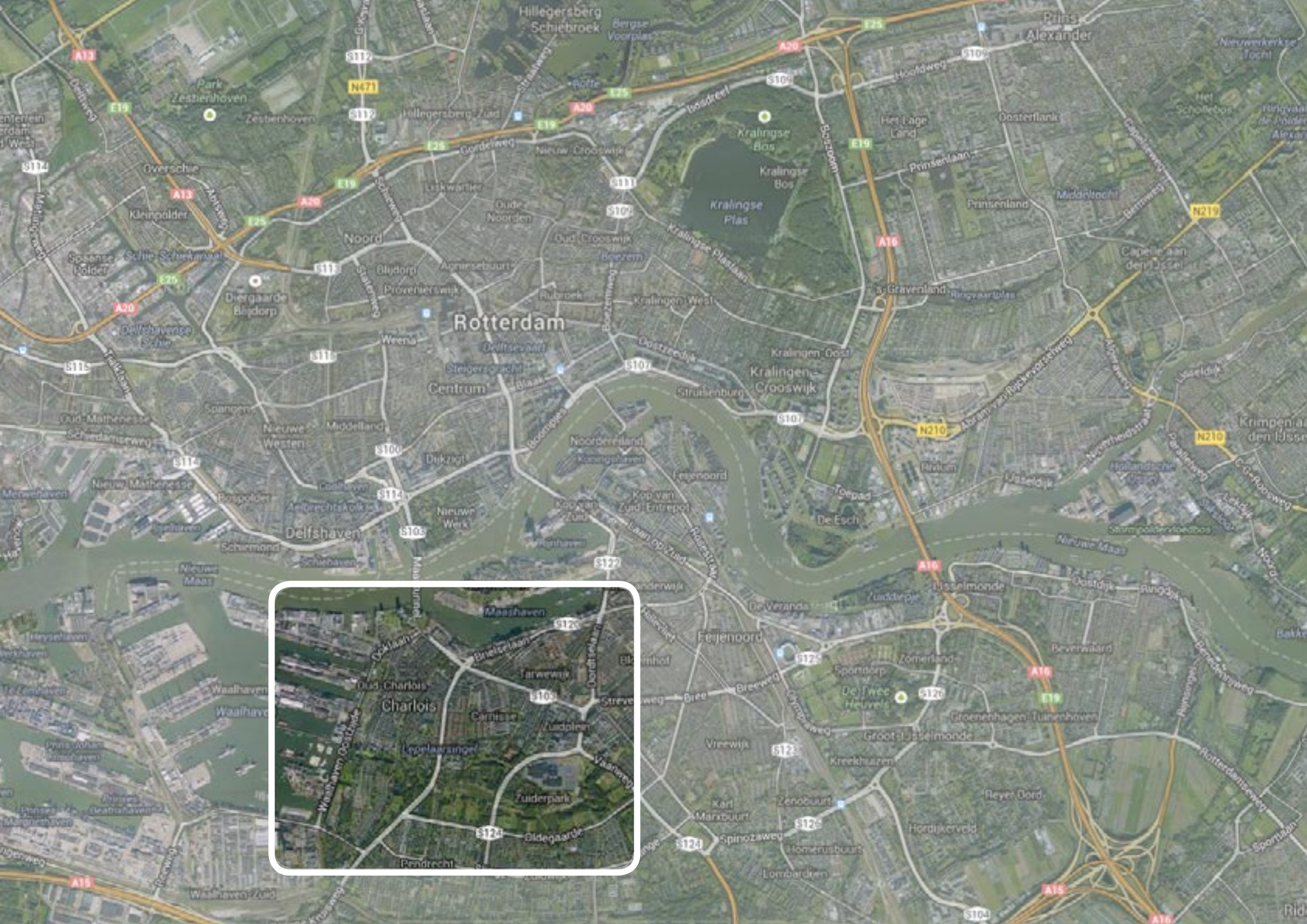
rotterdam zuid

praktijkgericht

haalbaarheid

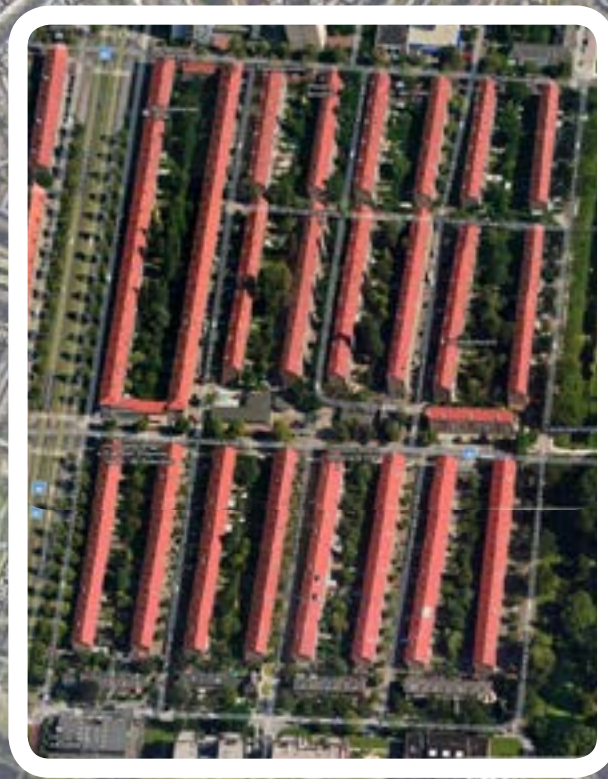
- 1. problematiek**
- 2. doelstelling**
- 3. wijkindeling**
- 4. woningtypen**

1. problematiek



Rotterdam





straatbeeld



straatbeeld



straatbeeld



straatbeeld



zichtbare problematiek

- eenzijdig straatbeeld
- stenig
- weinig groen & openbare ruimte
- geen activiteit of 'buurtgevoel'
- vuil & hondenpoep
- veel leegstand

fysiek & sociaal-economische problematiek



- eenzijdige woningvoorraad
- voldoet niet aan hedendaagse eisen
- klein vloeroppervlak
- weinig buitenruimte voor 1^e en 2^e verdieping
- hoge doorstroom
- zwakke binding met de wijk

2. doelstelling

probleem

eenzijdigheid

1200 portieketagewoningen

- 47-56 m²
- geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens
- verouderde installaties
- slecht geïsoleerd

oplossing

woningdifferentiatie

6 typen woningen (850)

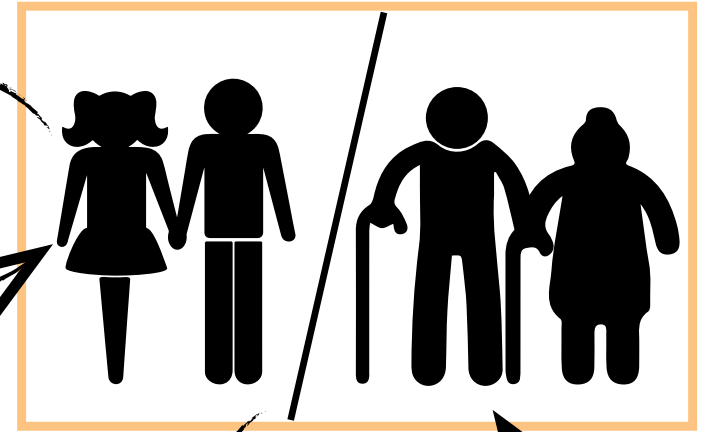
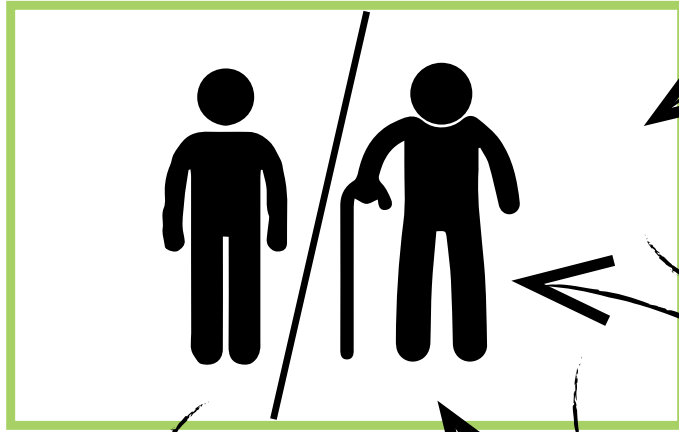
- 30-200 m²
- geschikt van student tot senior en alles er tussen in
- verbeterde comfort en isolatie

wooncarrière

Alleenstaand

Samenwonend

zonder kinderen



scheiden/overlijden

samenwonen

kind krijgen

kinderen het huis uit

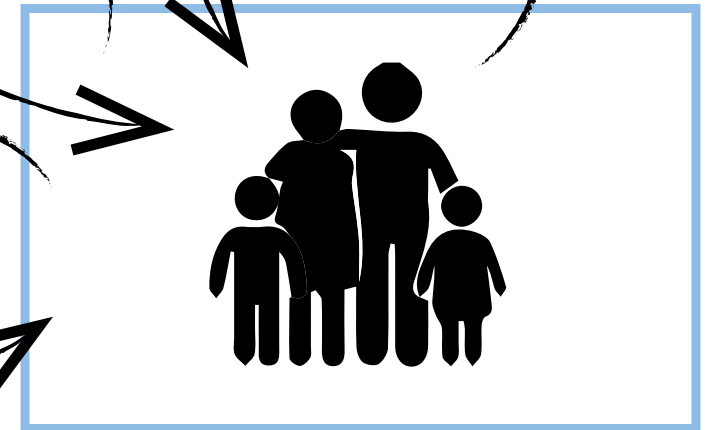
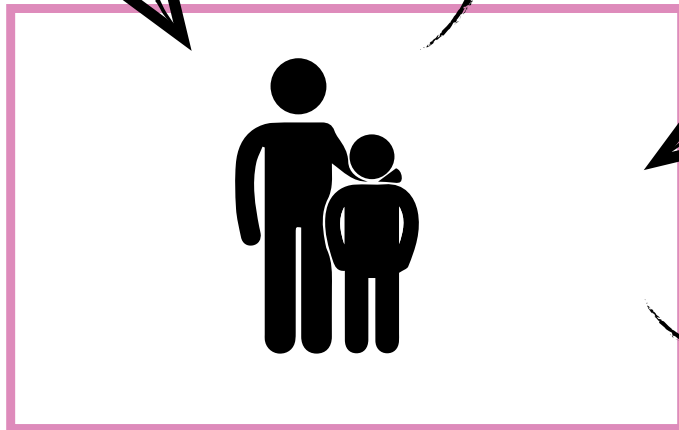
scheiden

partner met kind

kind krijgen

kinderen het huis uit

met kinderen



scheiden/overlijden

samenwonen

woningen

wijk

woningen



wijk

woningen



wijk

doel:

- mogelijkheid tot wooncarrière om de binding te versterken
- woningen realiseren die voldoen aan de hedendaagse vraag

middel:

- diversiteit aanbrenge in het woningaanbod; geschikt voor verschillende doelgroepen variërend in prijsklasse

woningen



wijk

doel:

- mogelijkheid tot wooncarrière om de binding te versterken
- woningen realiseren die voldoen aan de hedendaagse vraag

middel:

- diversiteit aanbrenge in het woningaanbod; geschikt voor verschillende doelgroepen variërend in prijsklasse

doel:

- verbetering en ontwikkeling van de openbare ruimte om de binding te versterken

middel:

- binnentuin als ontmoetingsplek
- spelen op straat

woningen



wijk

doel:

- mogelijkheid tot wooncarrière om de binding te versterken
- woningen realiseren die voldoen aan de hedendaagse vraag

middel:

- diversiteit aanbrenge in het woningaanbod; geschikt voor verschillende doelgroepen variërend in prijsklasse

doel:

- verbetering en ontwikkeling van de openbare ruimte om de binding te versterken

middel:

- binnentuin als ontmoetingsplek
- spelen op straat

- zoveel mogelijk rekening houden met bestaande constructie om kosten laag te houden

3. wijkindeling

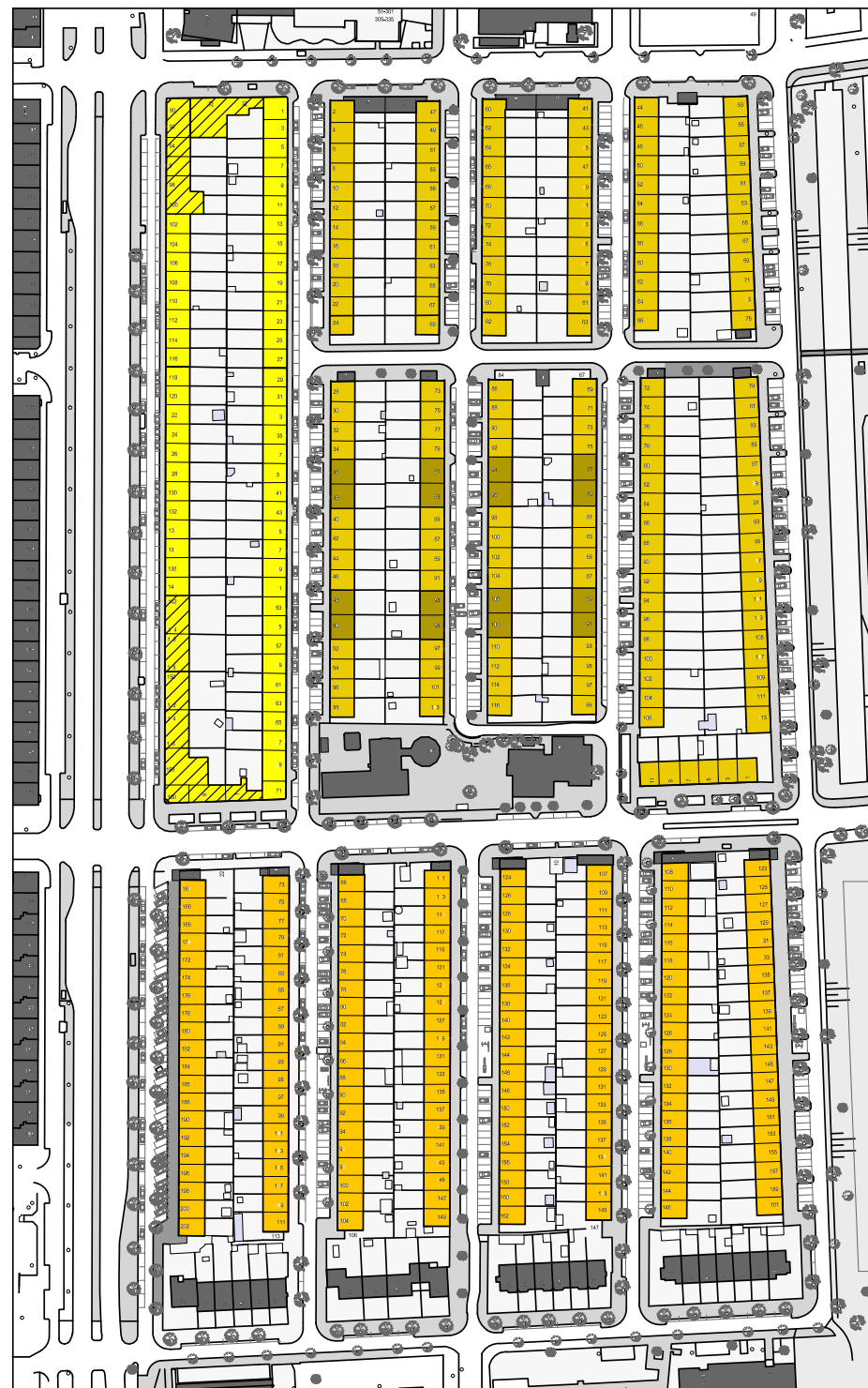
huidige wijkindeling

+/- 1200 portiekflats

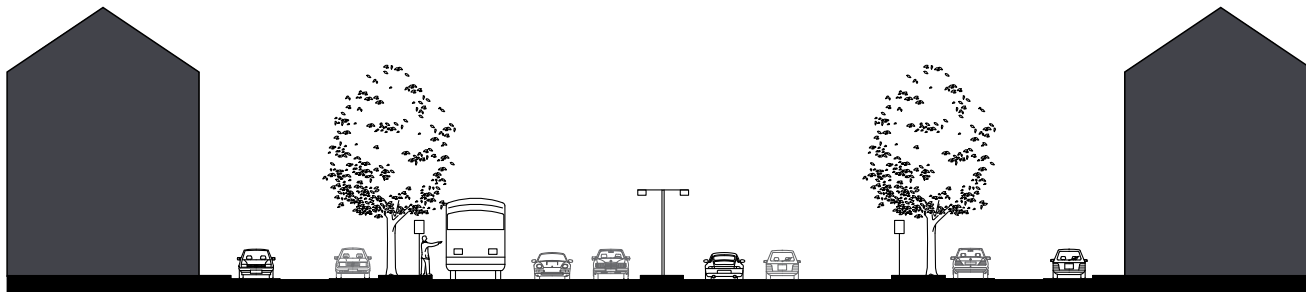
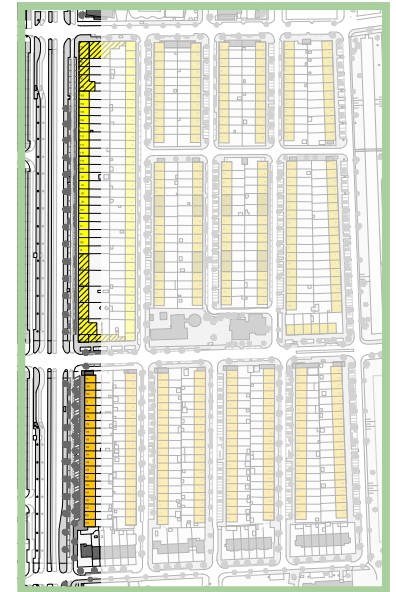
 kleine appartementen type1

 kleine appartementen type2

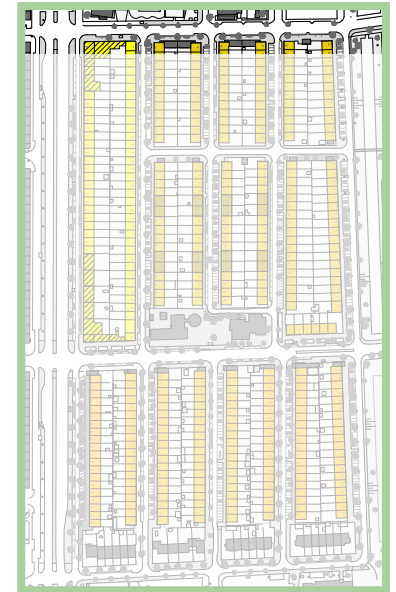
 kleine appartementen type3



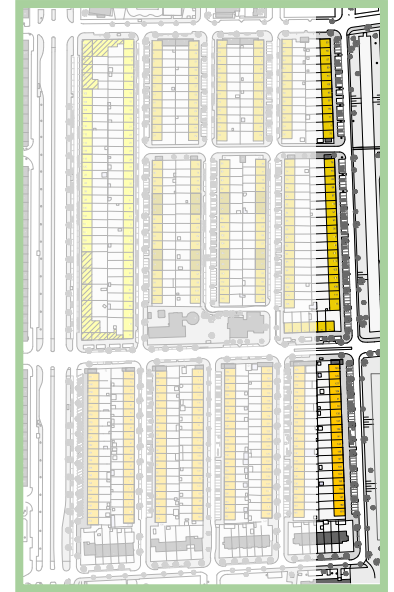
dorpsweg



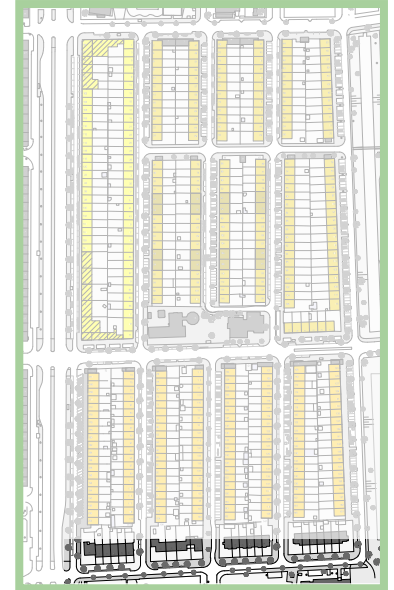
gruttostraat



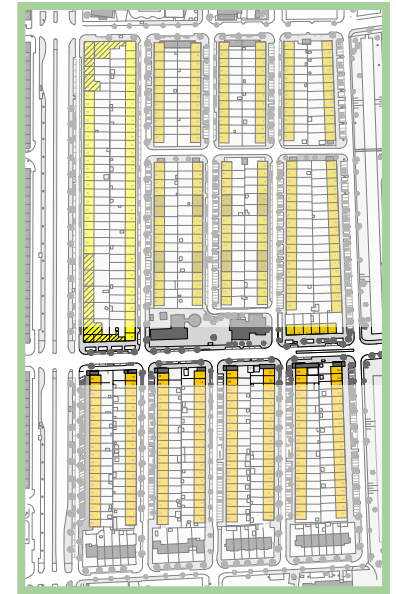
Iepelaarsingel



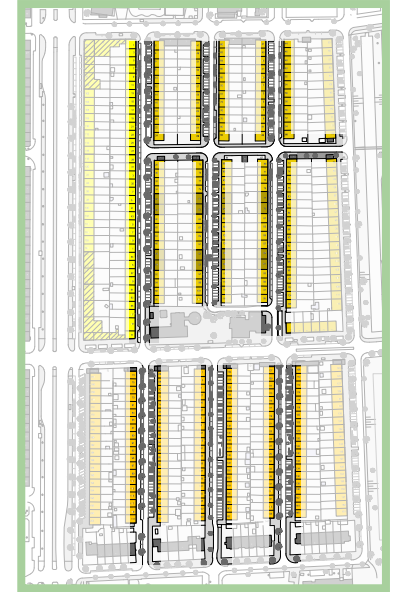
roerdomplaan



wielewaalstraat

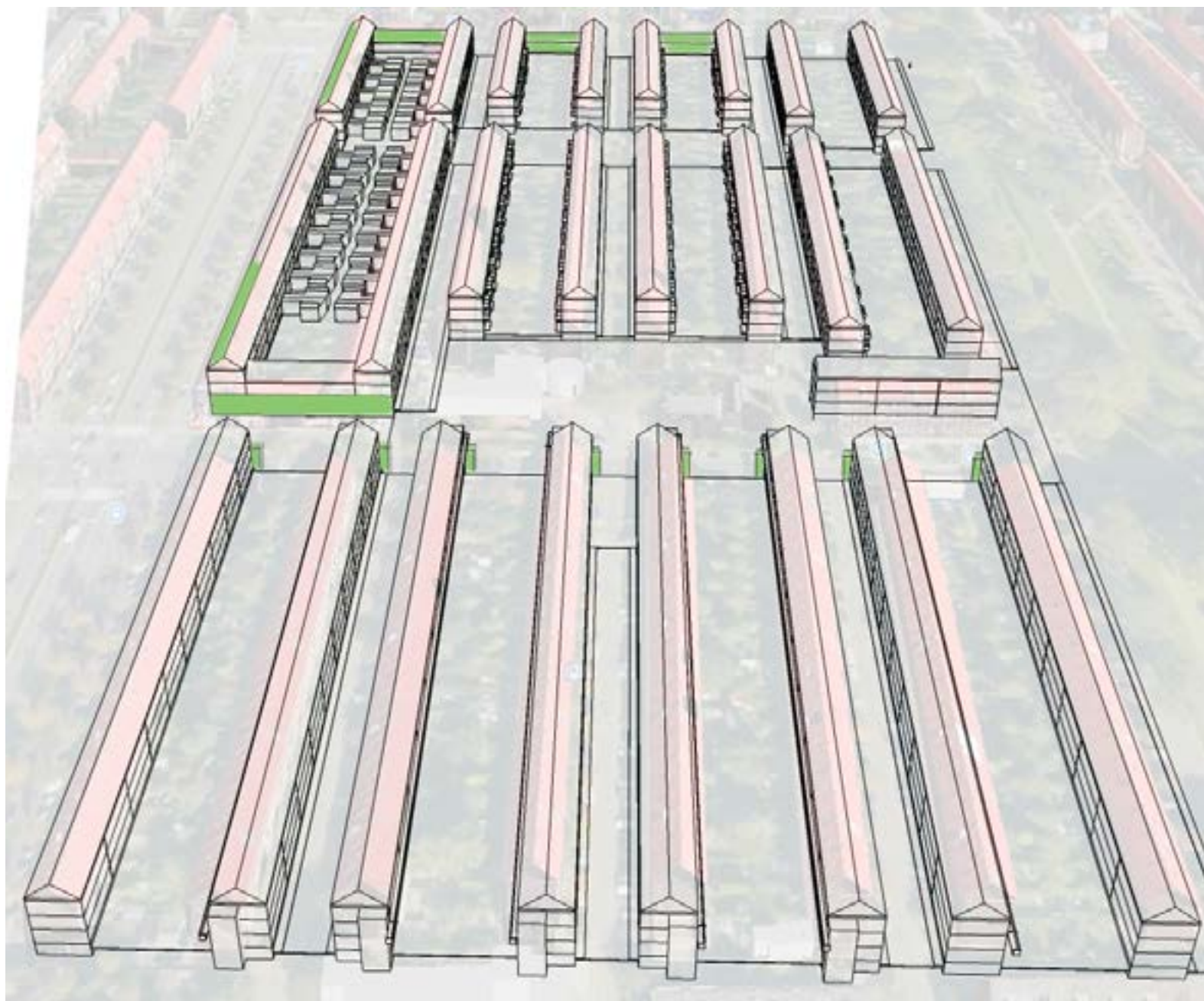


straten in de wijk

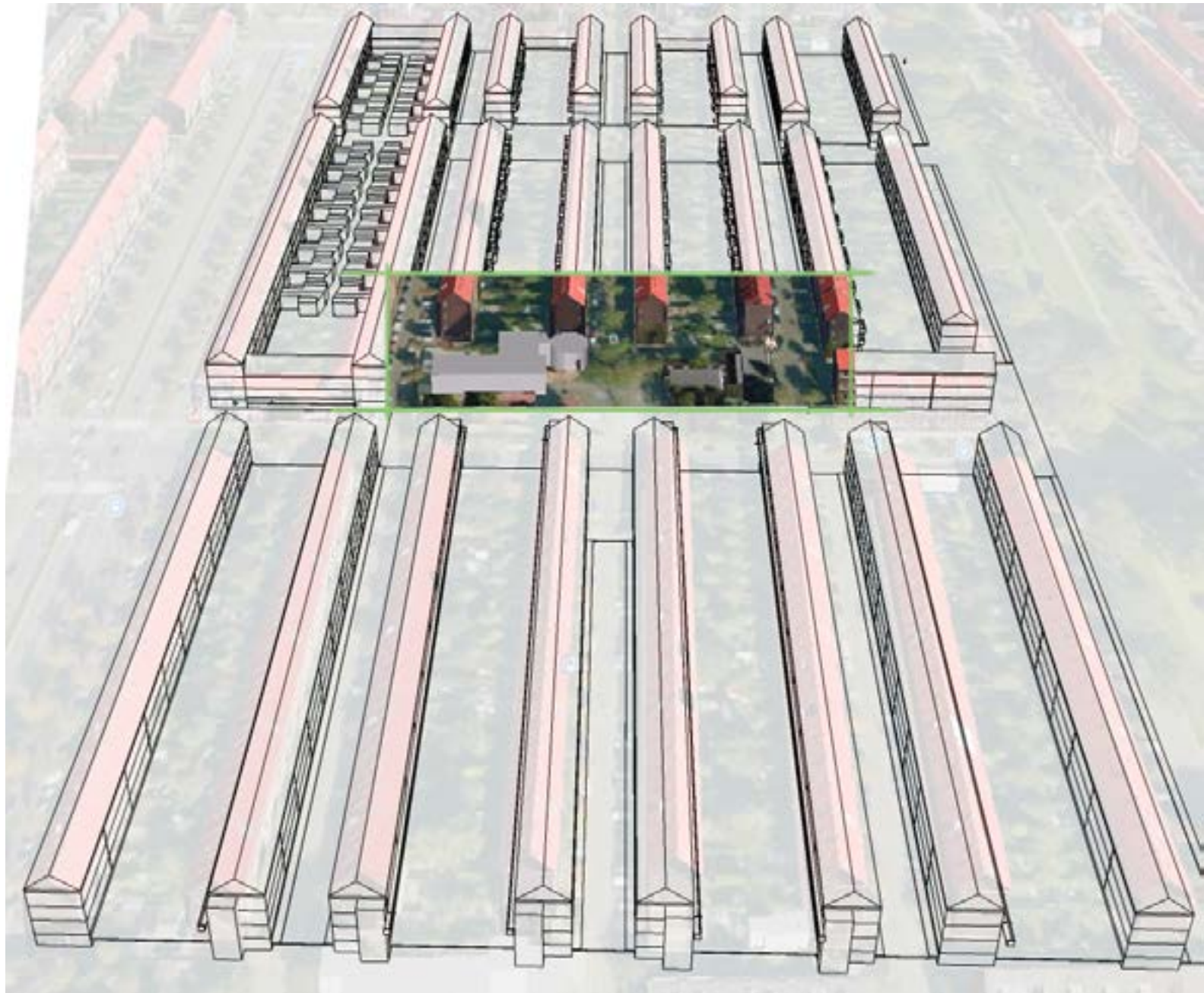


kwaliteiten

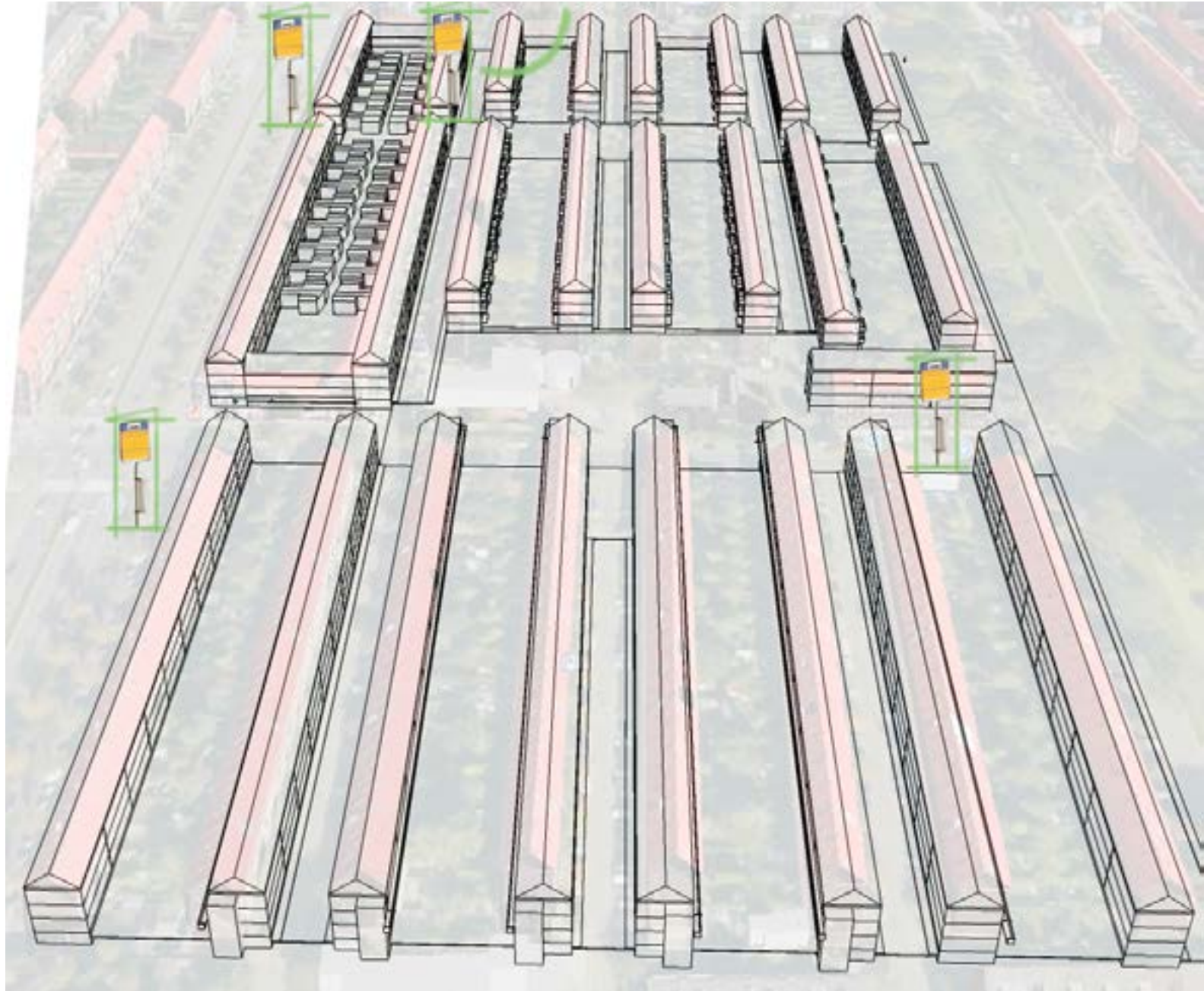
winkels



school



bushalte



groene lepelaarsingel

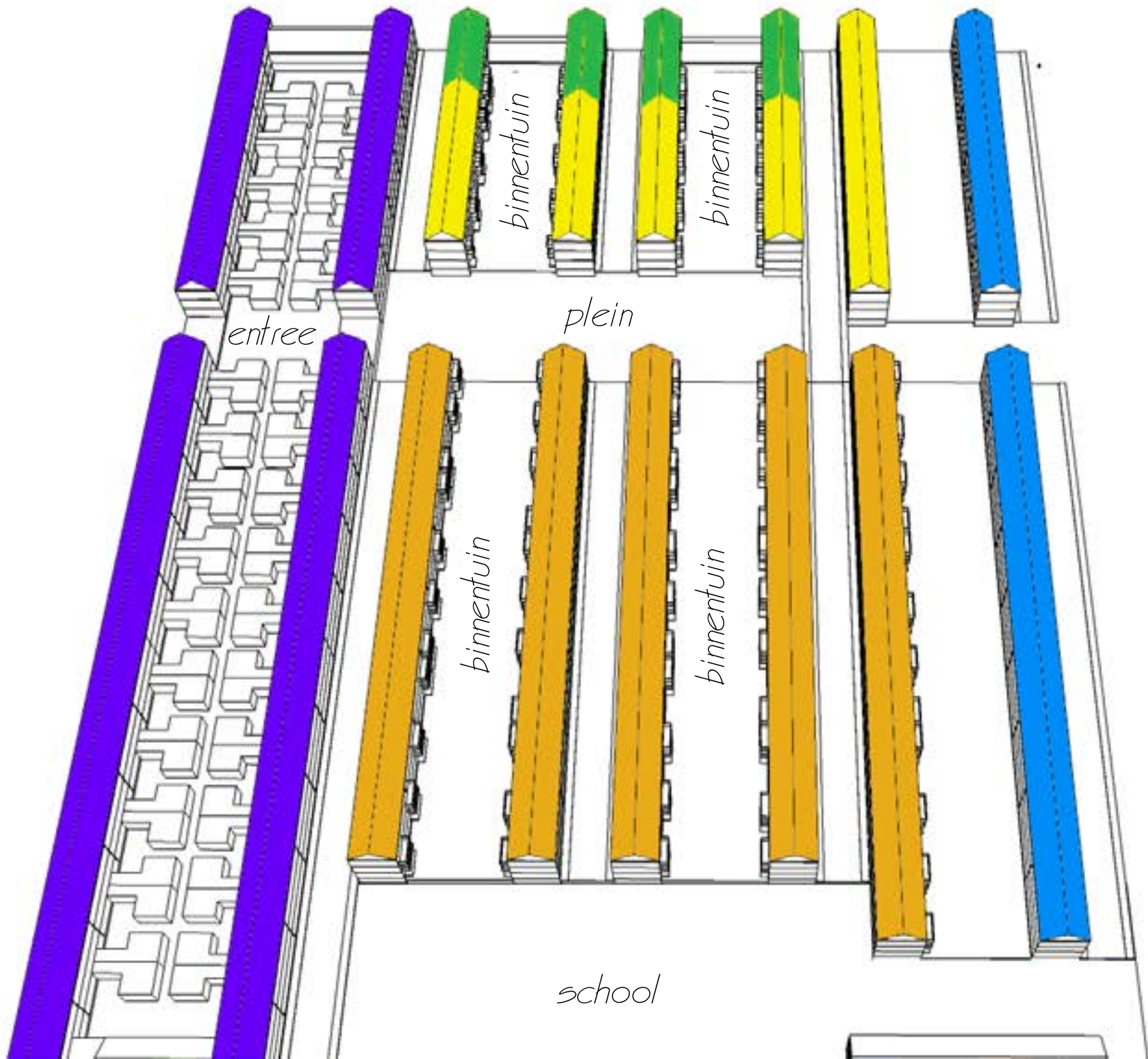


nieuwe wijkindeling

+/- 840 diverse woningen

-  A. Studio's
-  B. Kleine appartementen
-  C. Middelgrote appartementen
-  D. Maisonnettes
-  E. Herenhuizen
-  F. Patiowoningen & Maisonnettes





schema gebruik plein+toelichting sloop

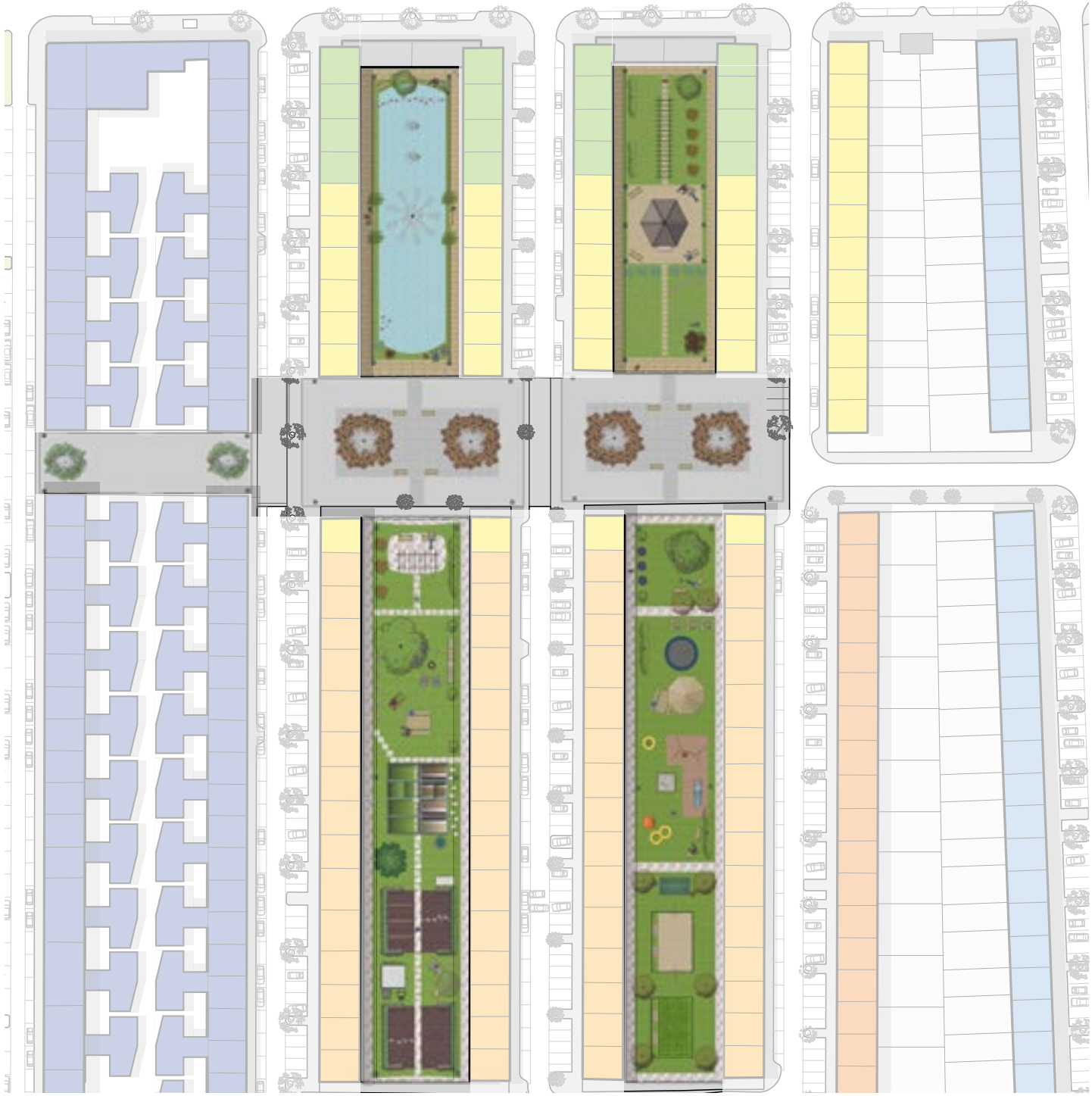
plein



de binnentuin

- fysieke verbetering
- buitenruimte voor iedere woning
- inrichting naar behoefte van bewoners
- gezamenlijk beheer
- binding tussen bewoners
- gevoel van veiligheid
- duurzaam groen





binnentuin als moestuin

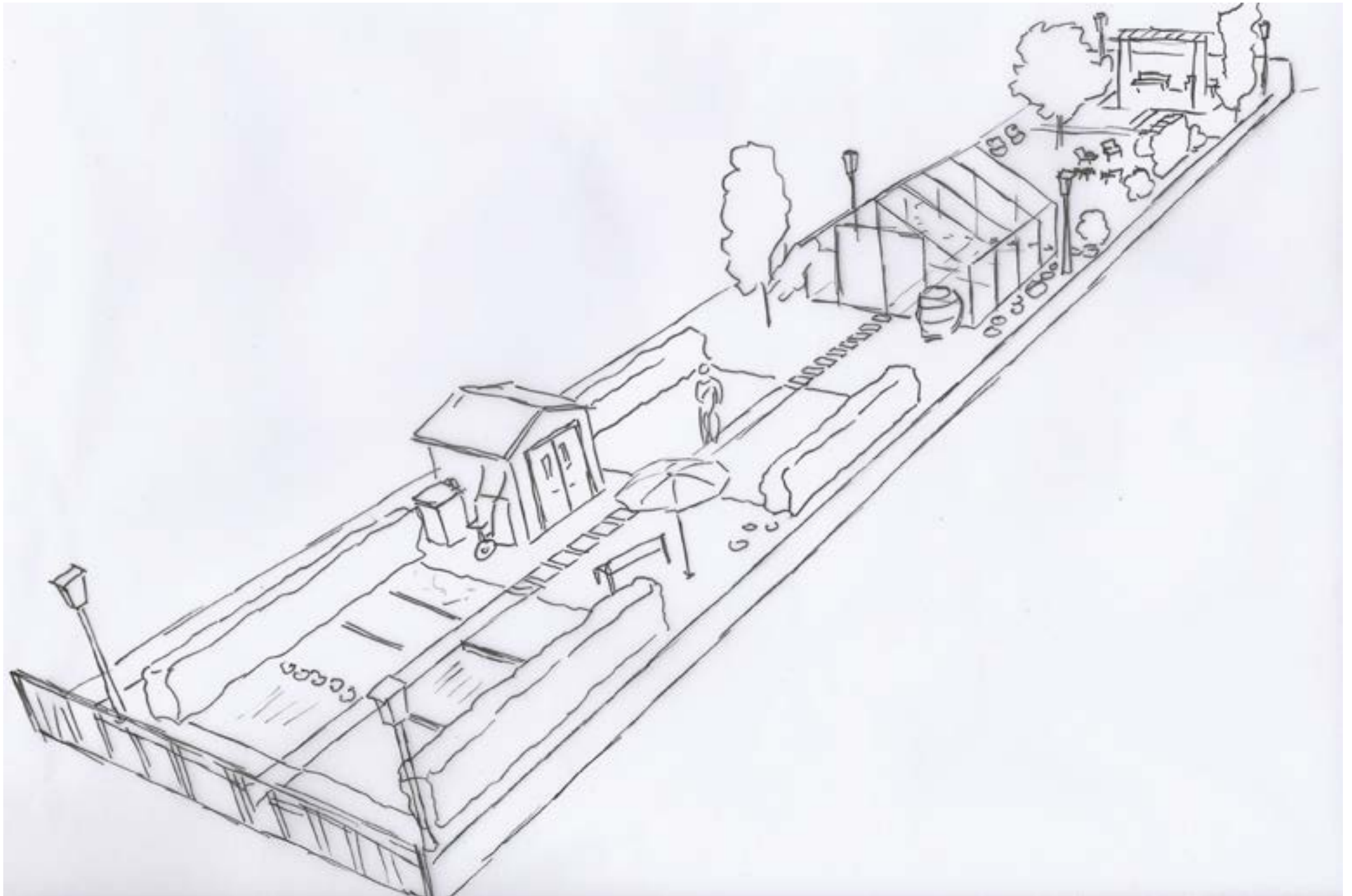
↑
plein



school



binnentuin als moestuin



4. woningen

woningtypen

studio's

patiowoningen

kleine appartementen

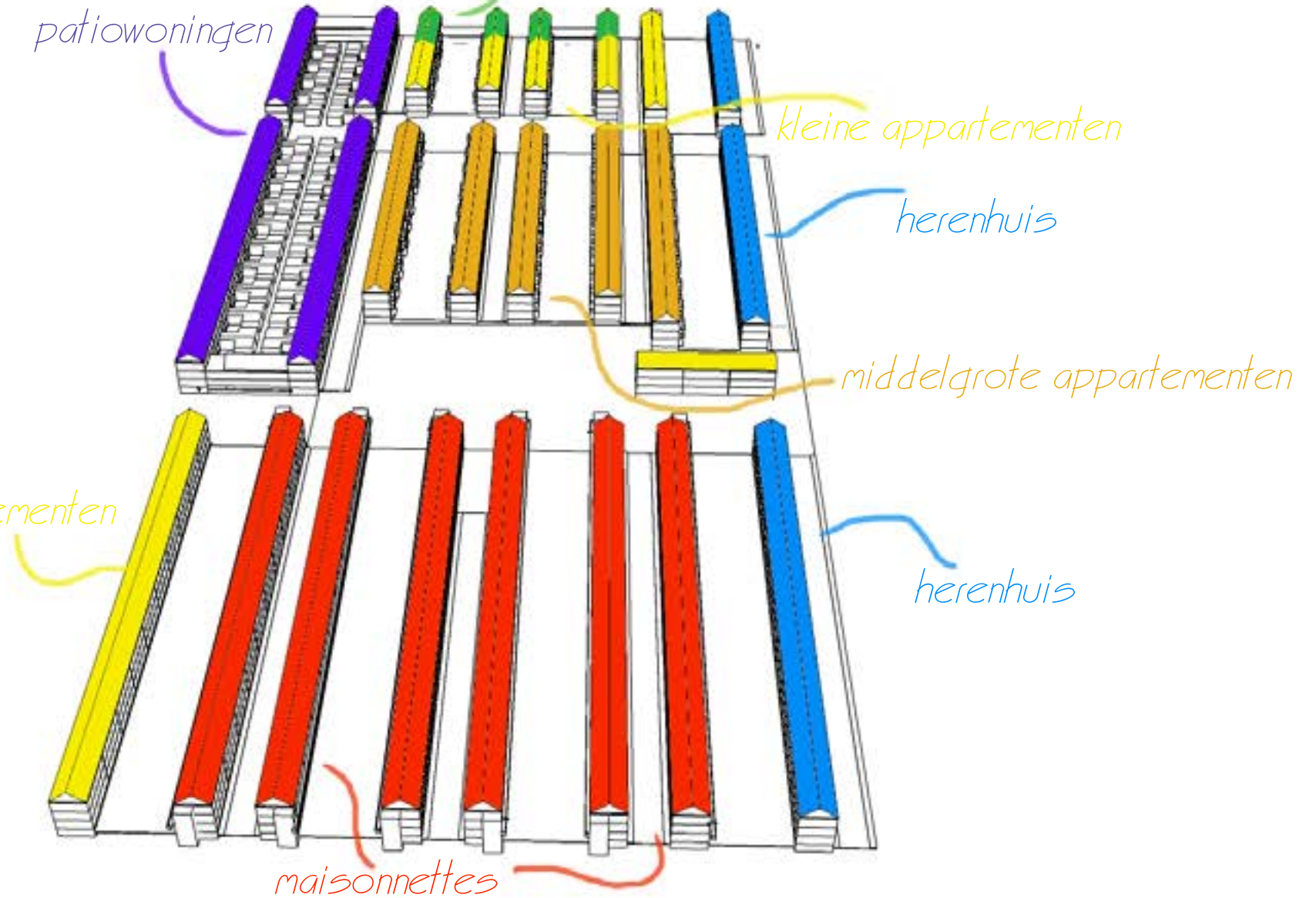
herenhuis

middelgrote appartementen

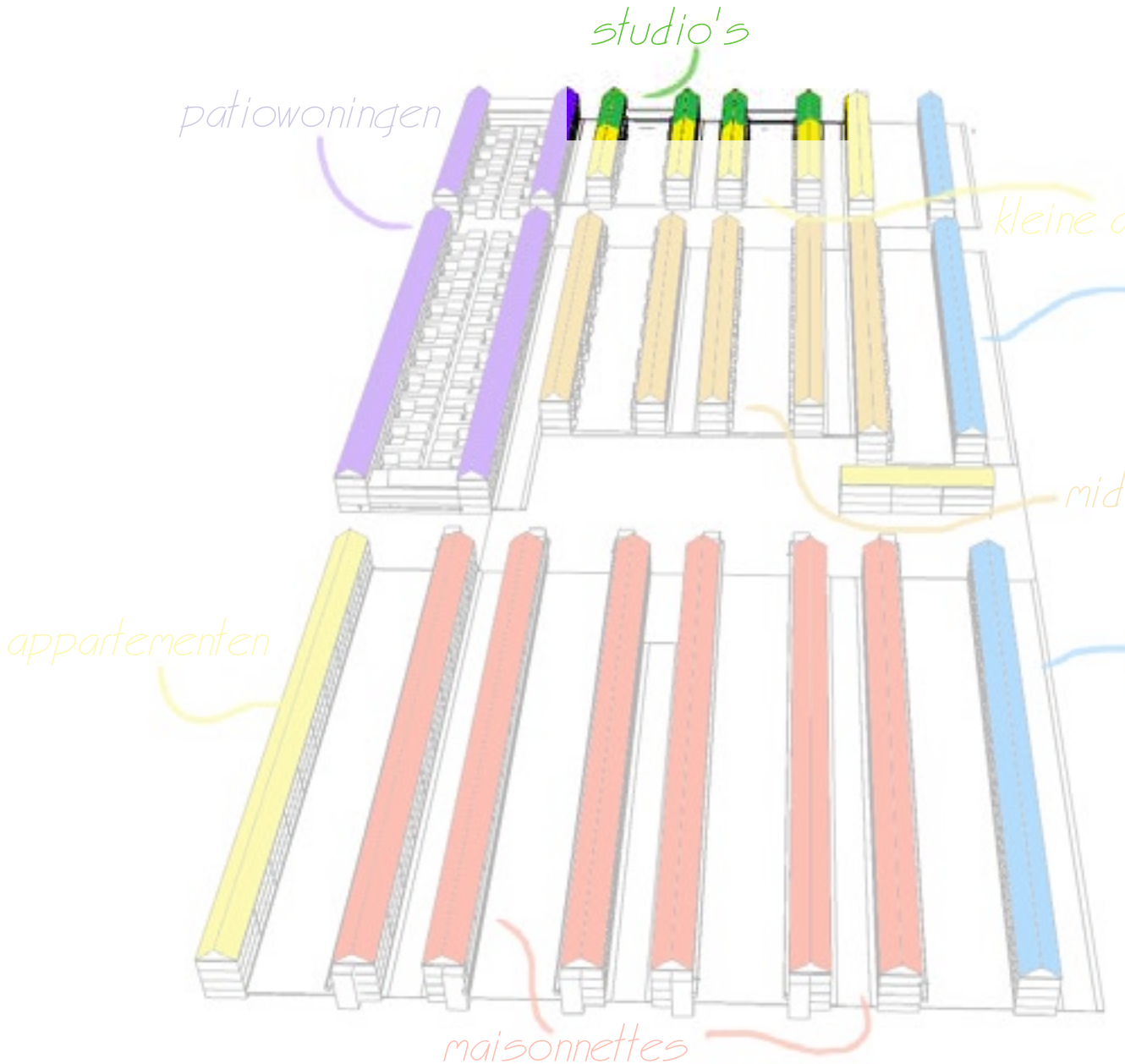
kleine appartementen

herenhuis

maisonnettes



woningtype A. studio's



- 'drukker'

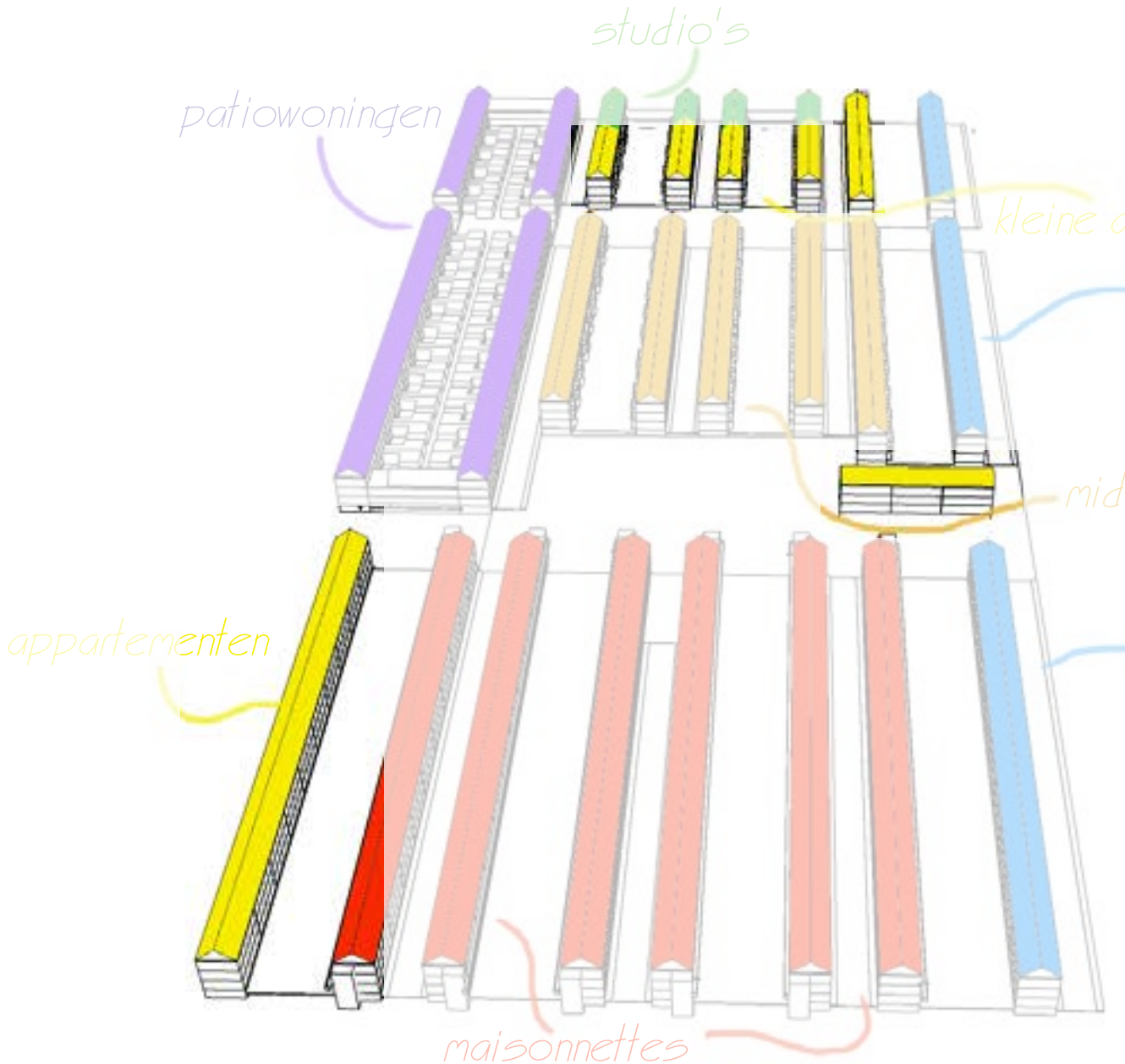
- bushalte

- dichtbij centrum

- buurtwinkels

studenten

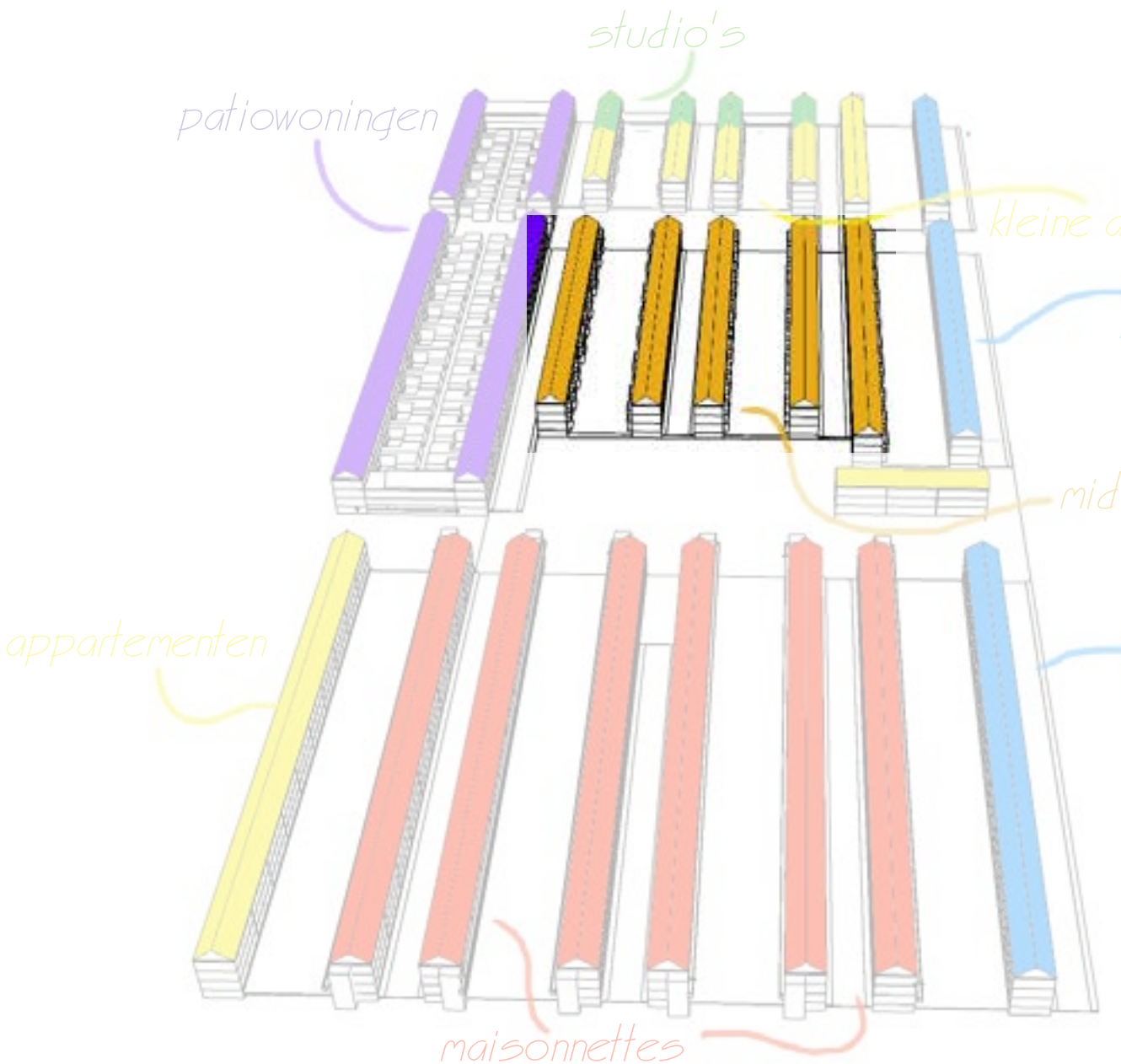
woningtype B. kleine appartementen



- bushalte
- dichtbij centrum
- buurtwinkels
- langs 'drukkere' randen

starters / 1-2 phh

woningtype C. middelgrote appartementen



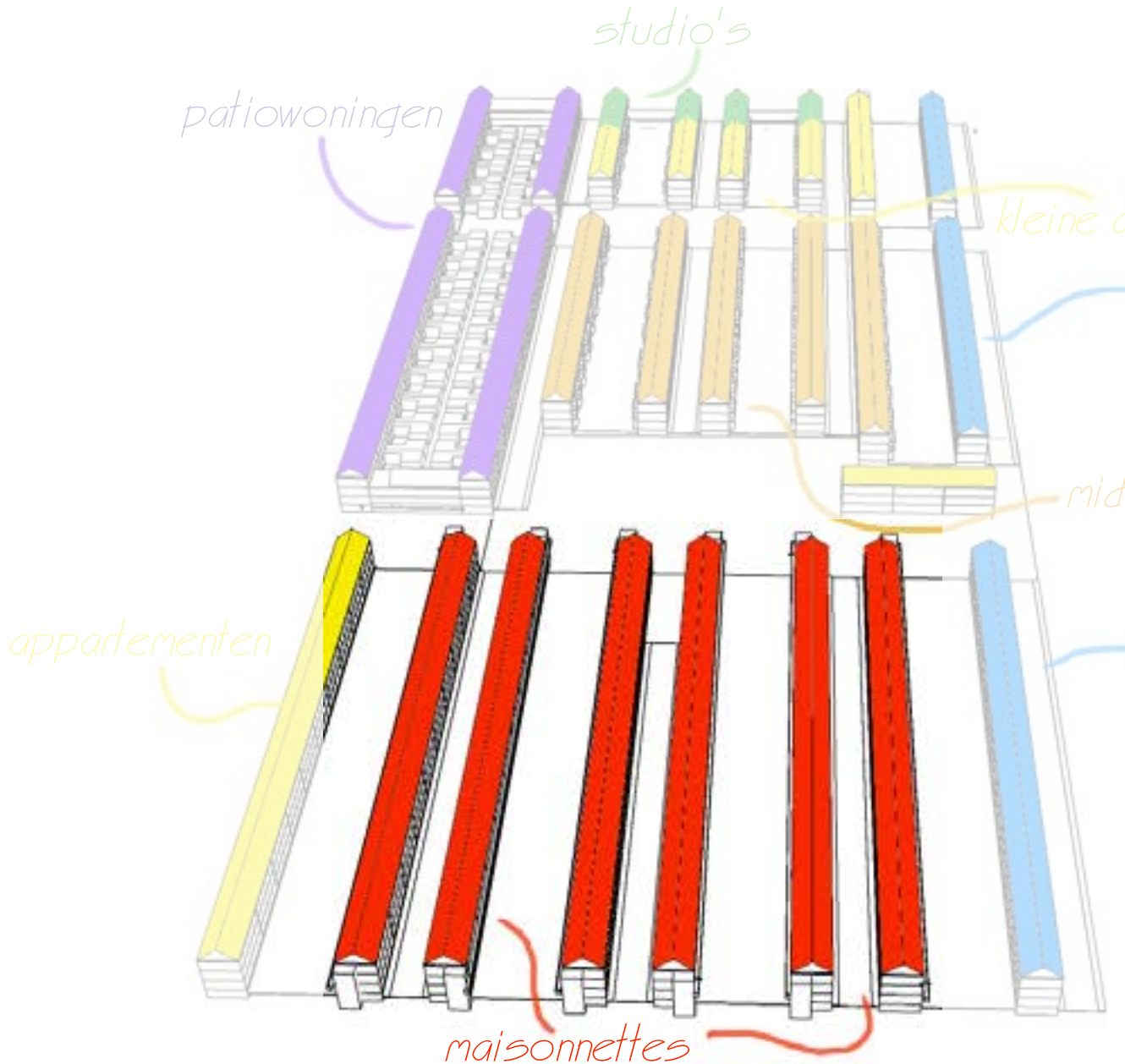
- midden in wijk

- rustig

- naast school

kleine gezinnen/
2 phh

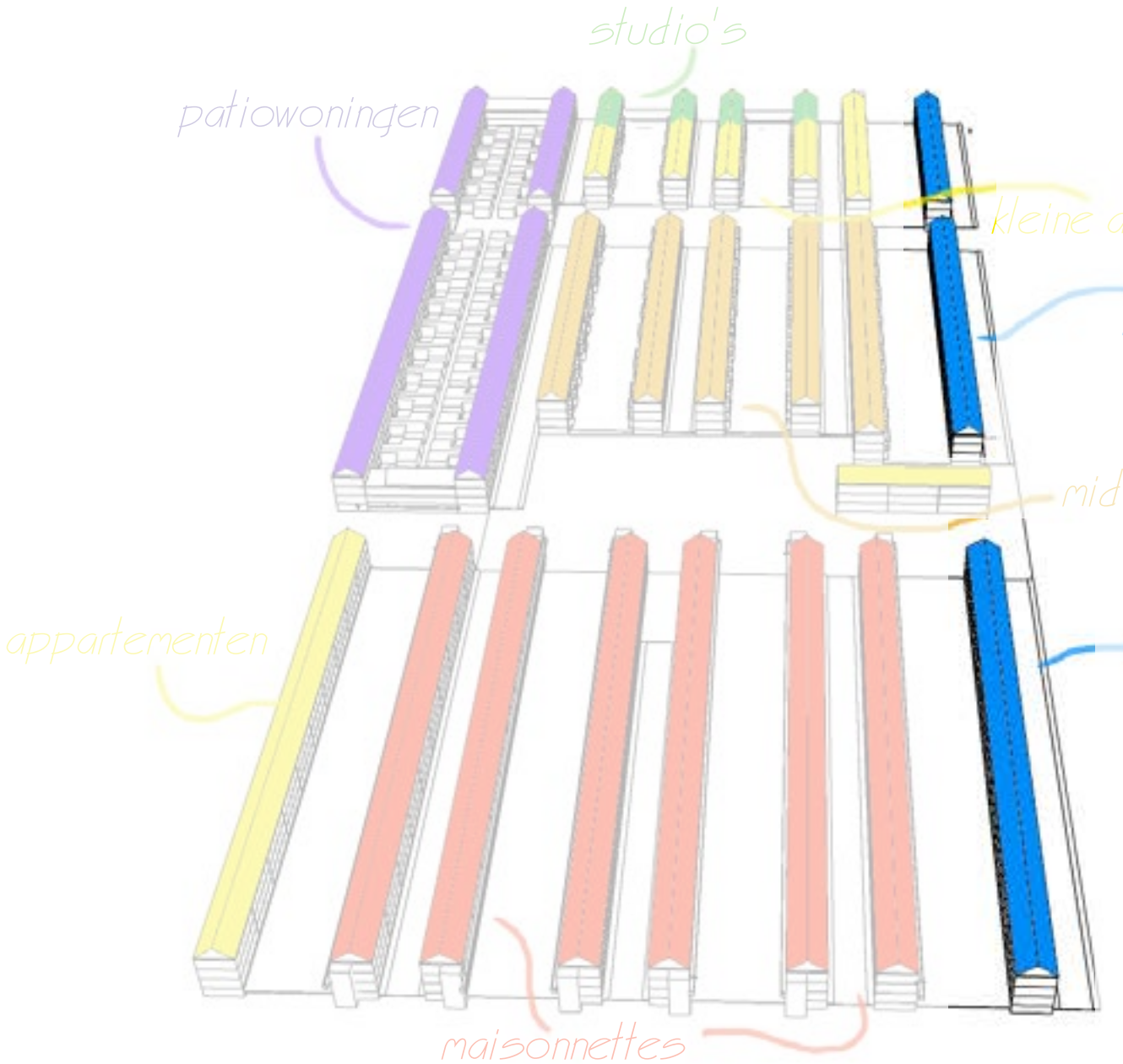
woningtype D. maisonnettes & B3 kleine appartementen



- rustig
- school
- bushalte
- zuiderpark

gezinnen/
ouderen

woningtype E. herenhuizen



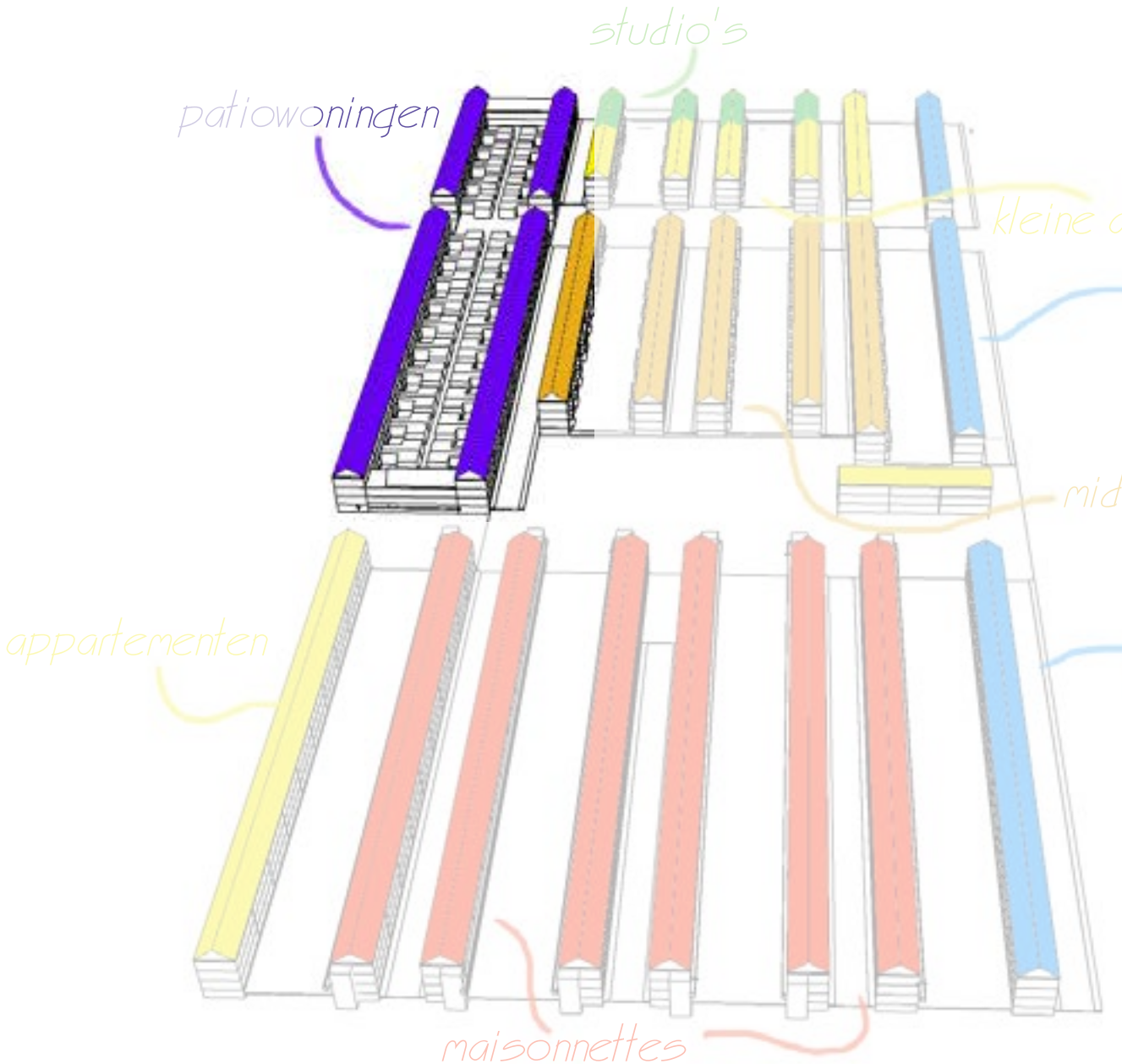
- groene laan

- ruimte en luxe

- parkeerplek

gezinnen

woningtype F. patiowoningen



- druk en rustig

- bushalte

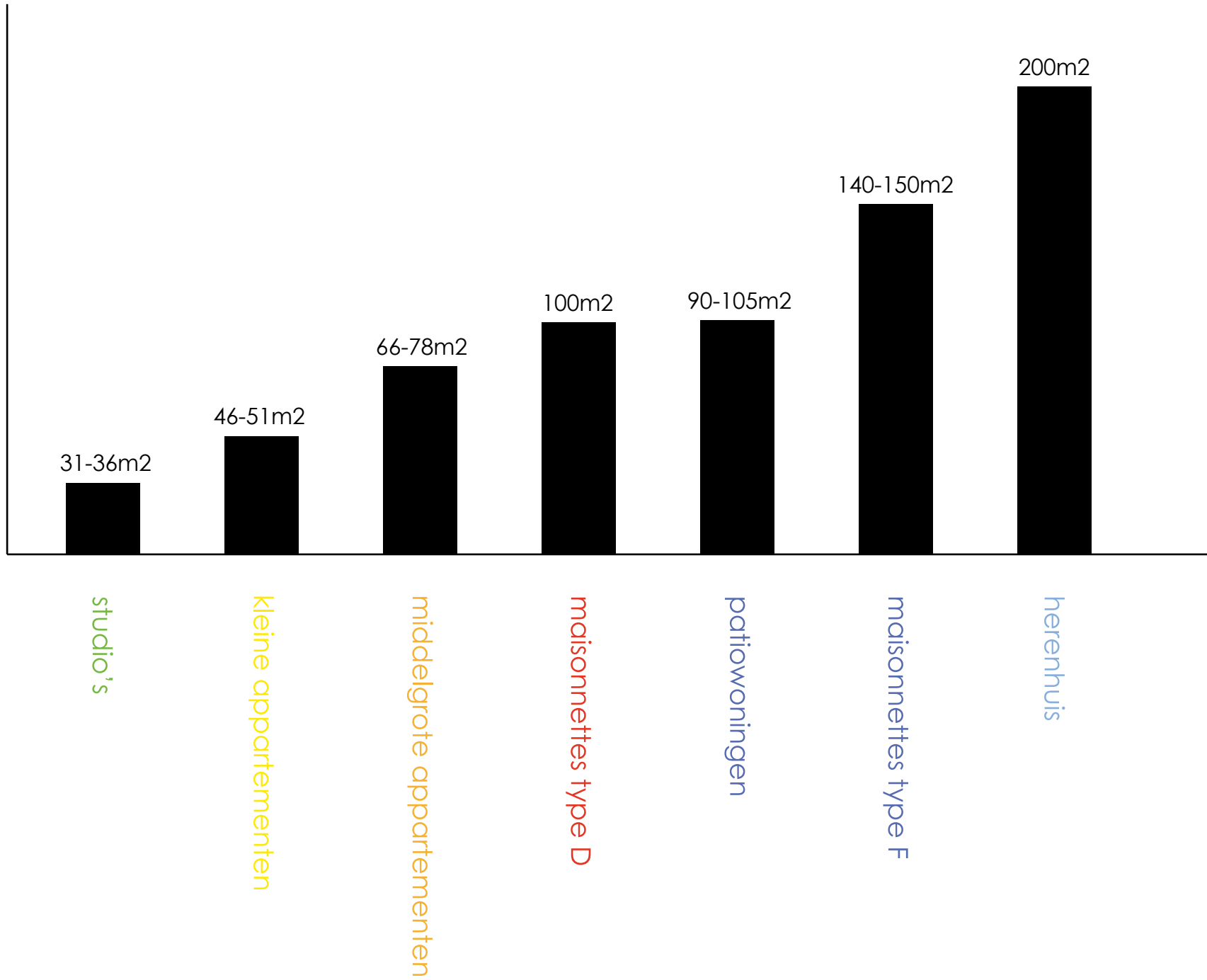
- buurtwinkels

allerlei doelgroepen

woningtypen & doelgroepen

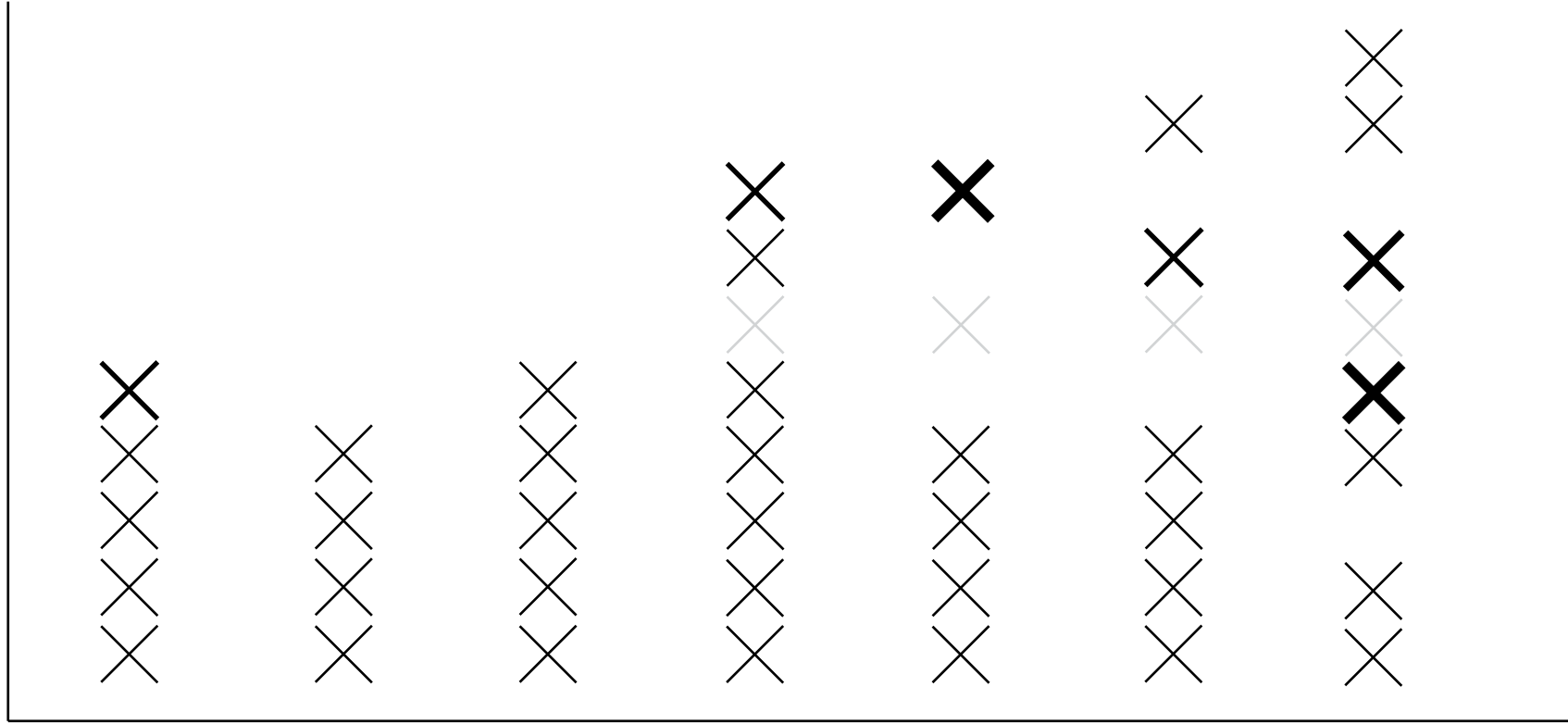
	ingreep	doelgroep
A. studio's	verkleining	studenten
→ B. kleine appartementen	plattegrondverbetering	1-2 persoonshuishoudens
C. middelgrote appartementen	horizontale samenvoeging 6 tot 4	kleine gezinnen/ 1-2 phh
→ D. maisonnettes	verticale samenvoeging 200%	gezinnen/ 2 phh
→ E. patiwoningen	aanbouw	kleine gezinnen / 2 phh
E. maisonnettes	verticale samenvoeging 300%	gezinnen
F. herenhuizen	verticale samenvoeging 400%	gezinnen/ werk aan huis

woningoppervlak m2



intensiteit ingrepen

- sloop dakdeel
- versteviging zoldervloer
- aanbouw
- vloerdoorbraak & trap
- geveldoorbraak
- sloop draagmuren
- vervanging kozijnen
- isolatie vloeren
- isolatie binnengevel
- vervanging installaties



studio's

kleine appartementen

middelgrote appartementen

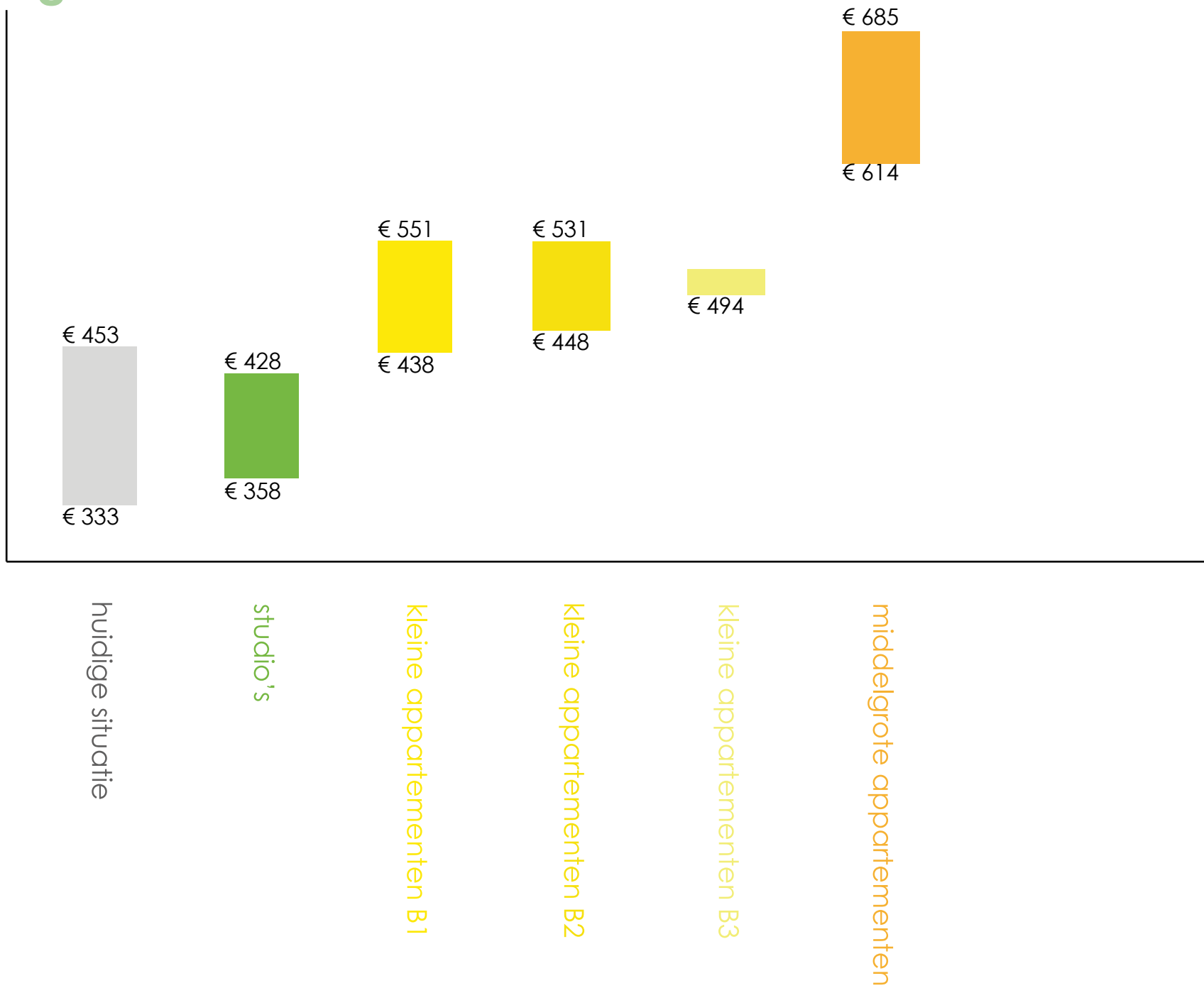
maisonnettes type D

patiooningen

maisonnettes type F

herenhuis

huurprijs woningen



type B1. kleine appartementen

studio's

patiowoningen

kleine appartementen

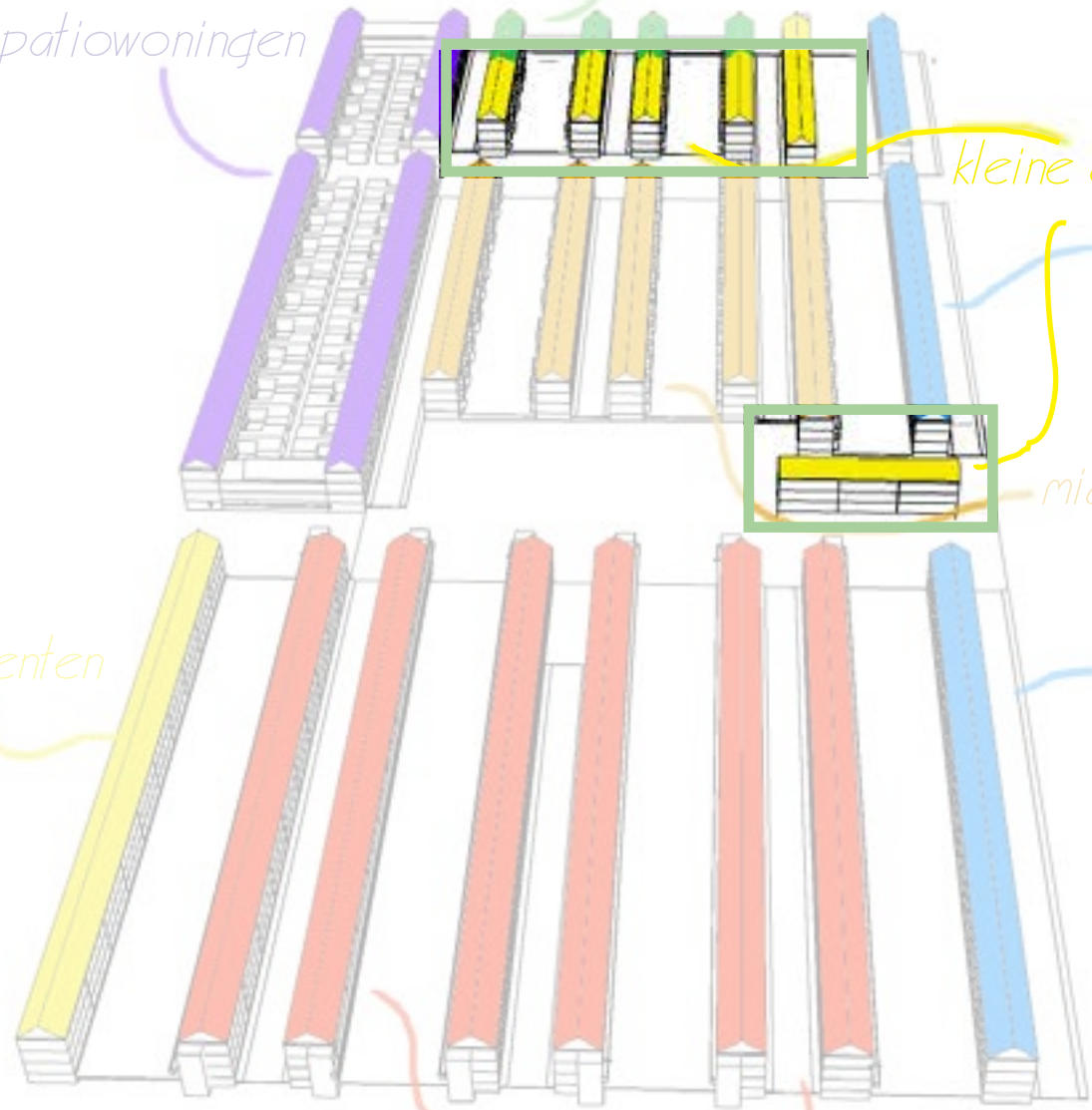
herenhuis

middelgrote appartementen

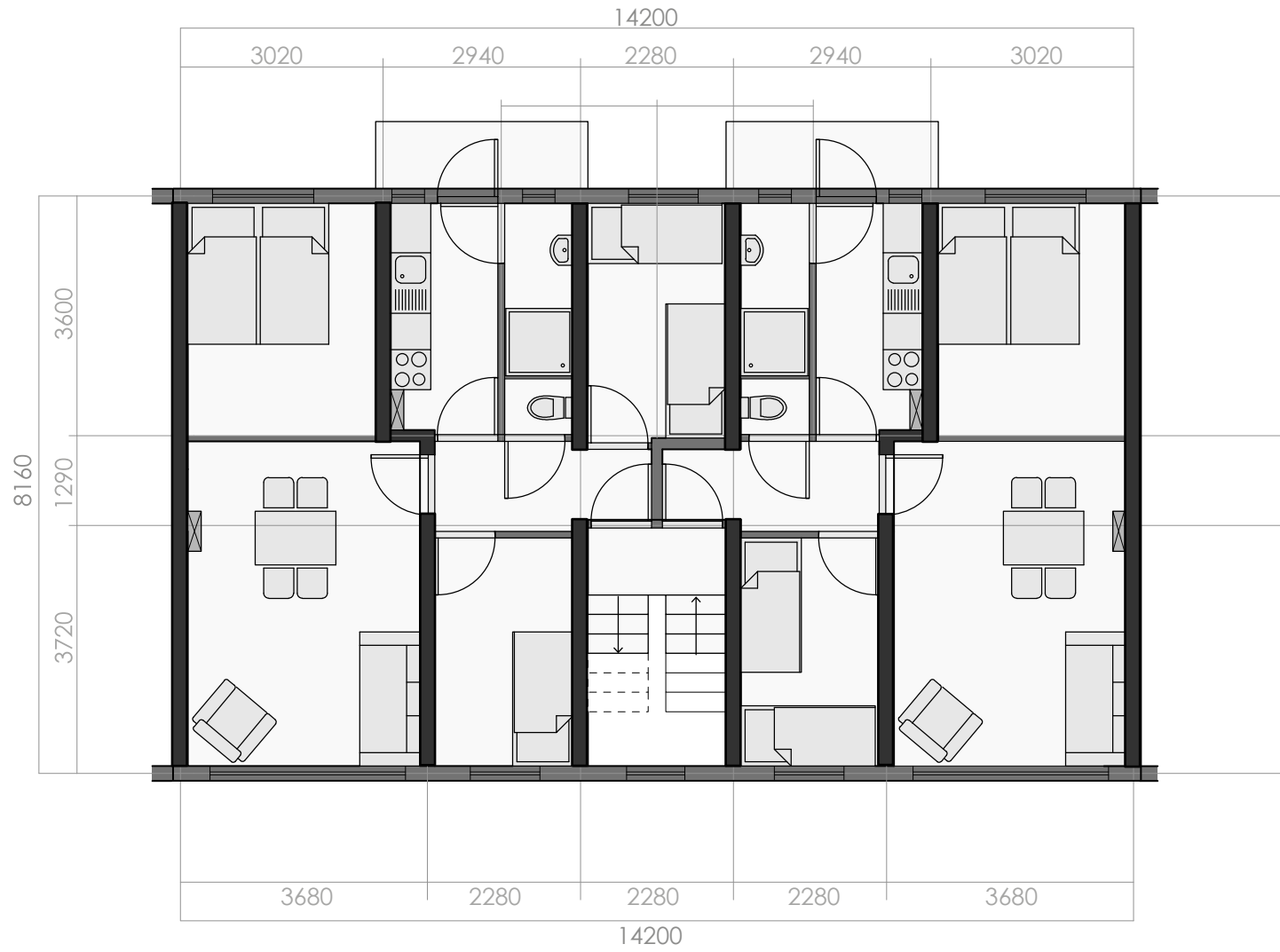
kleine appartementen

herenhuis

maisonnettes



huidige situatie

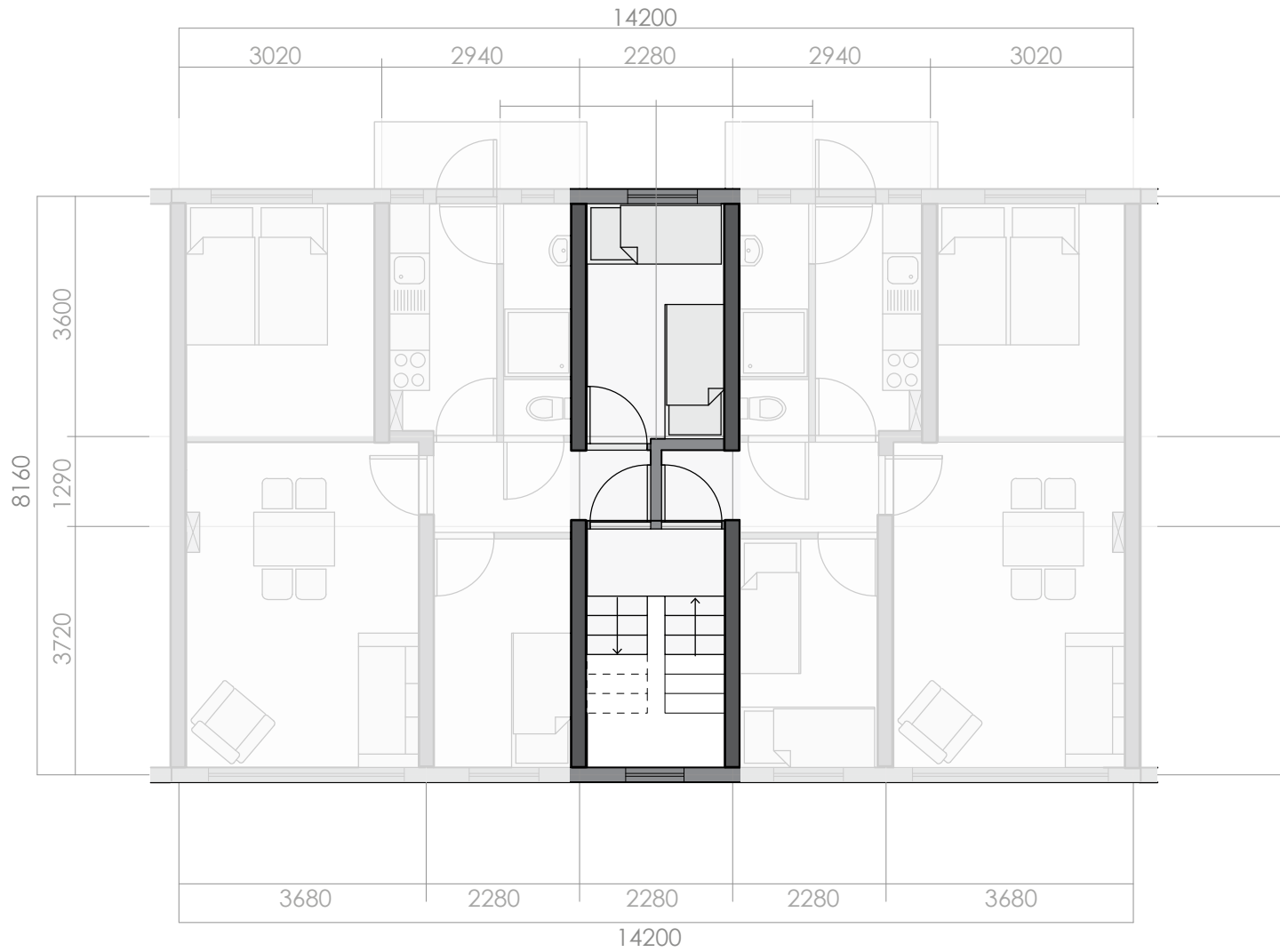


brede beuk



smalle beuk





smalle beuk



brede beuk



woning met wisselbeuk (56 m²)

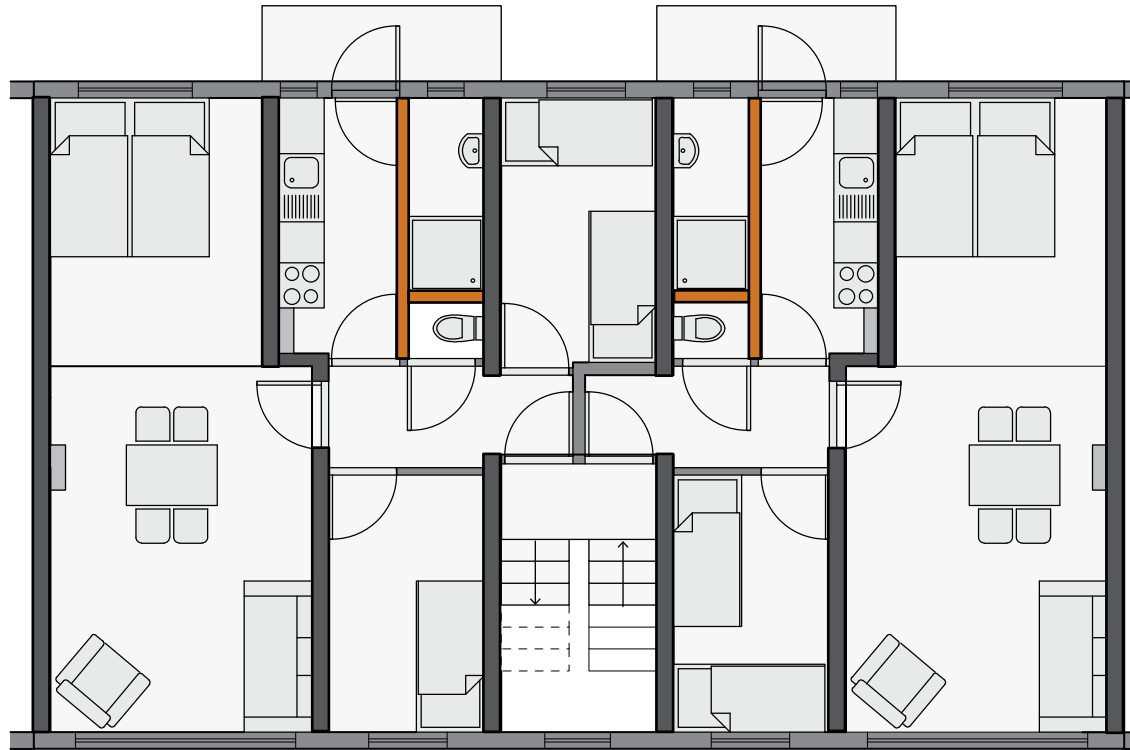


woning zonder wisselbeuk (48 m²)

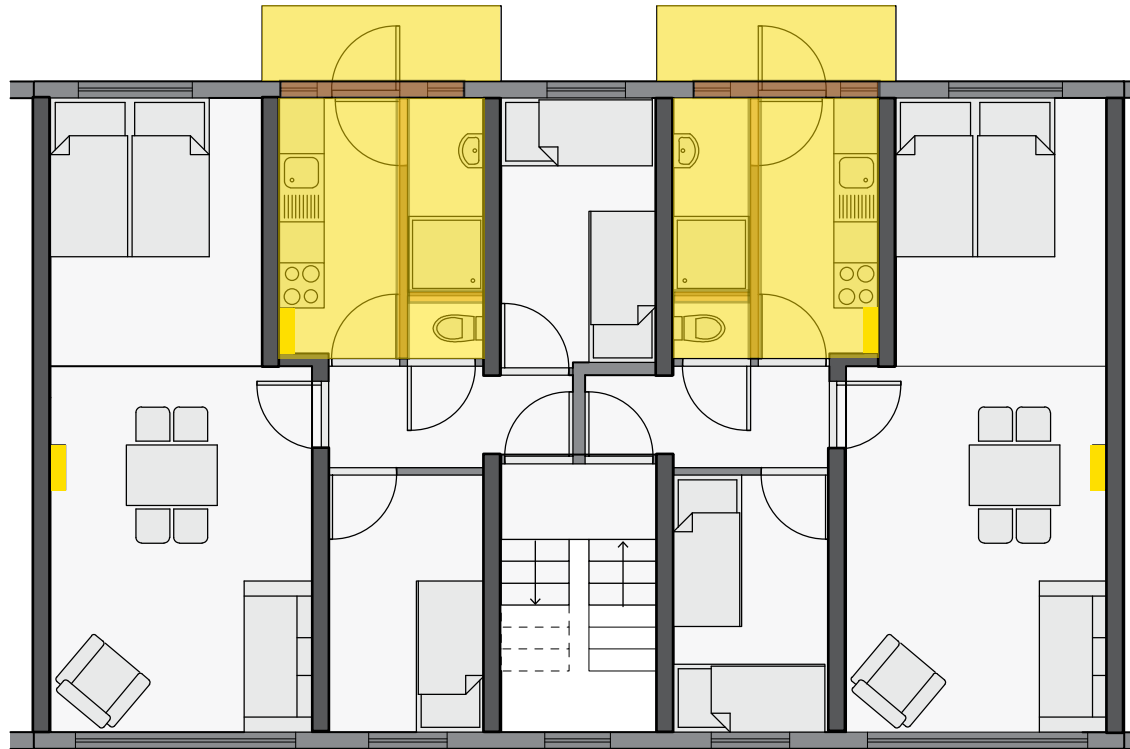


plattegrondverbetering

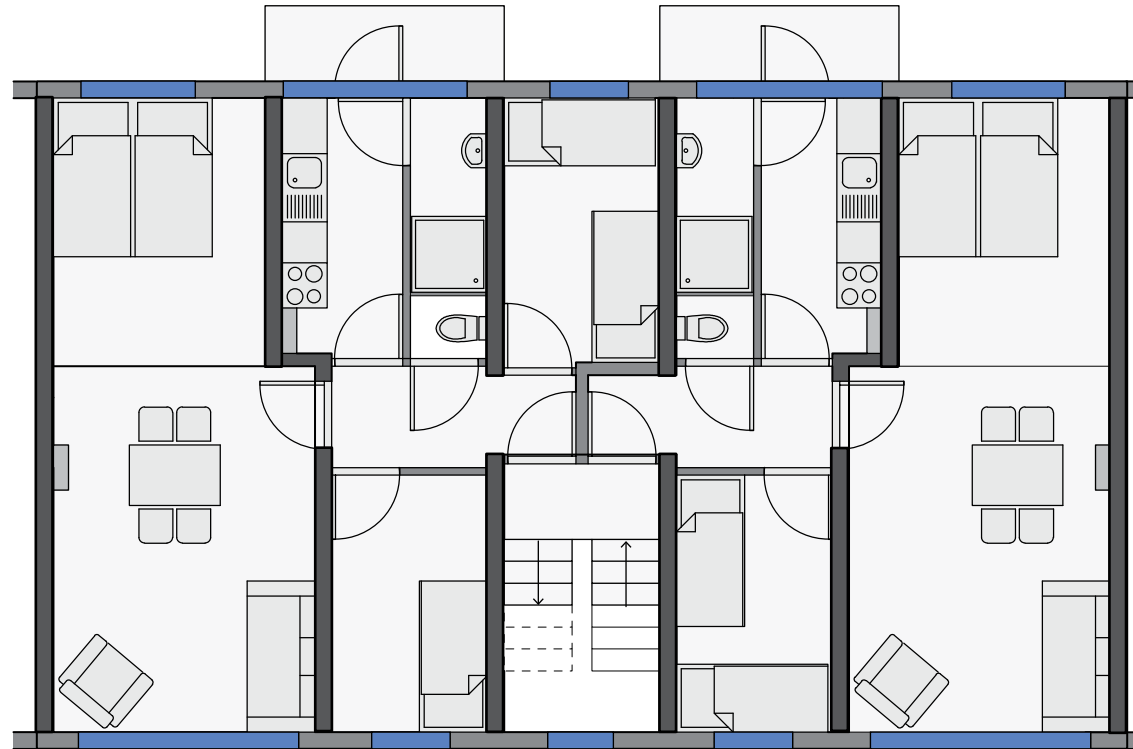
sloop binnenmuren



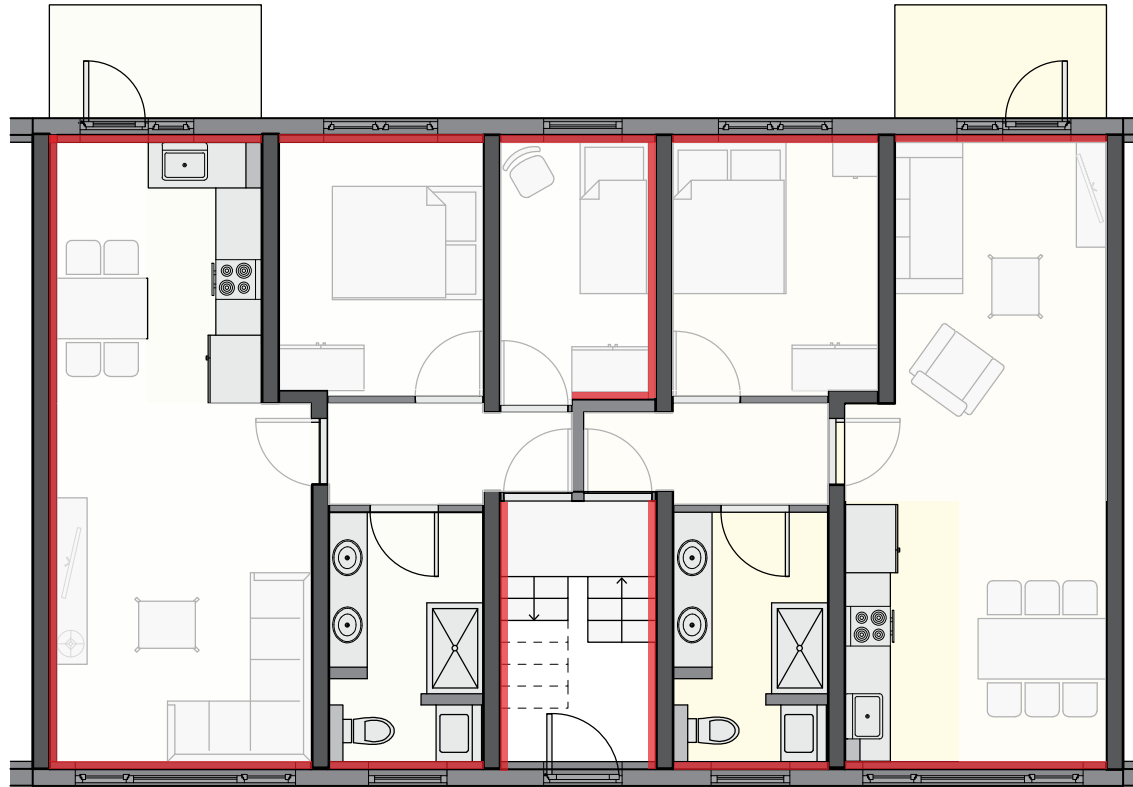
sloop keuken en badkamer, leidingschachten en balkons



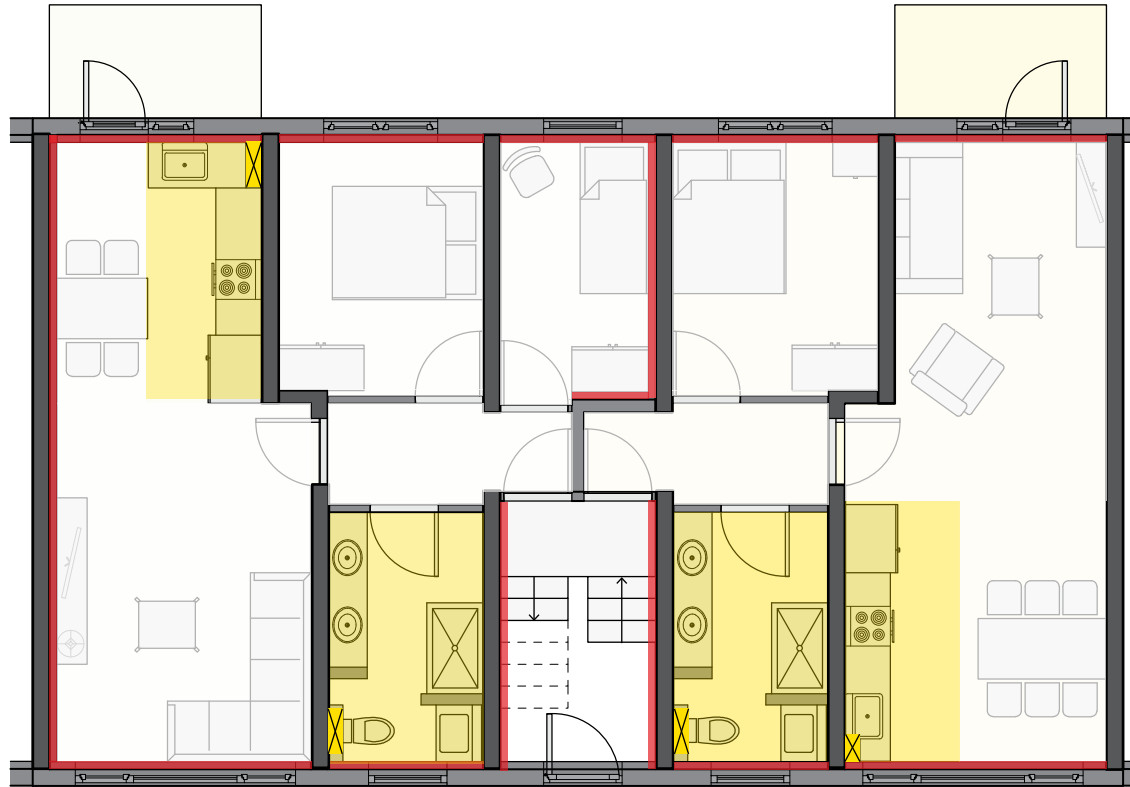
vervanging kozijnen



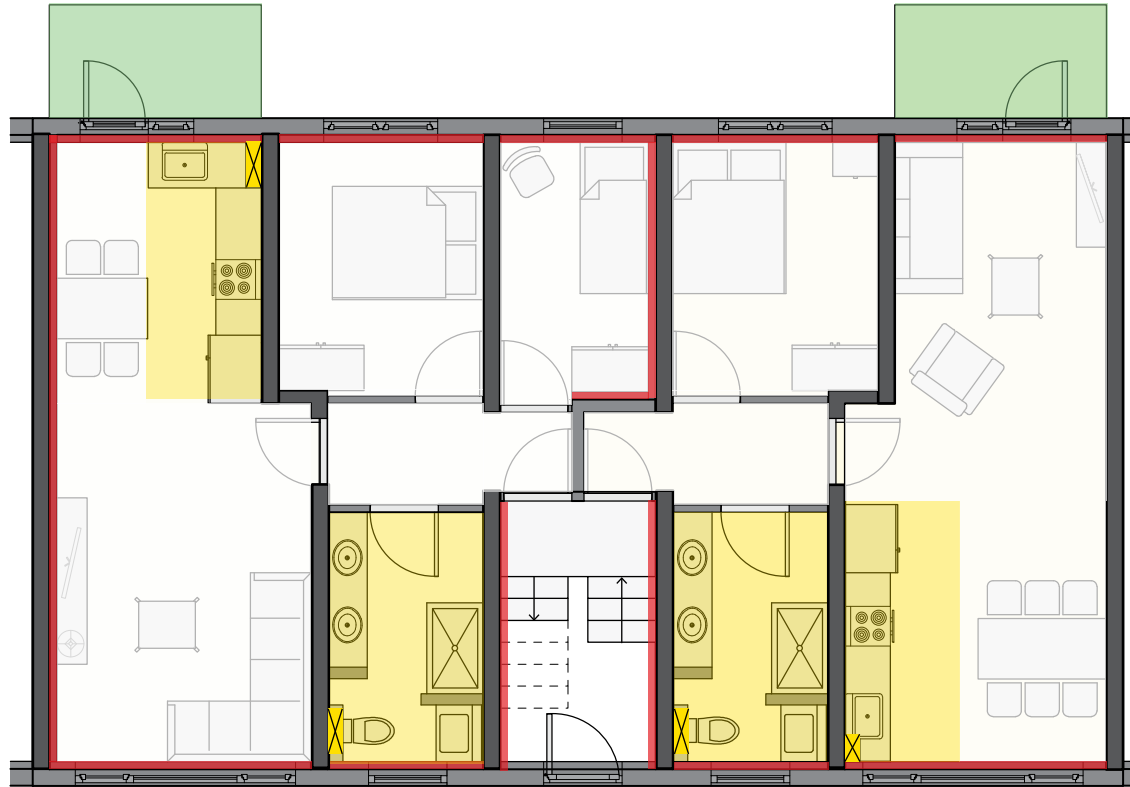
nieuw - isolatie



nieuw - keuken en badkamer



nieuw - balkons

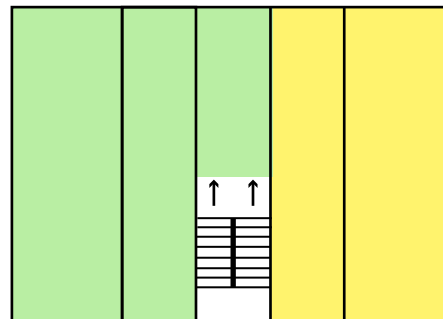
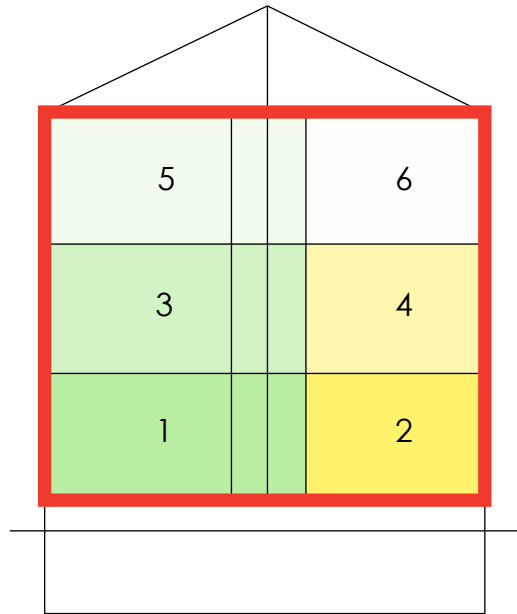


nieuwe situatie

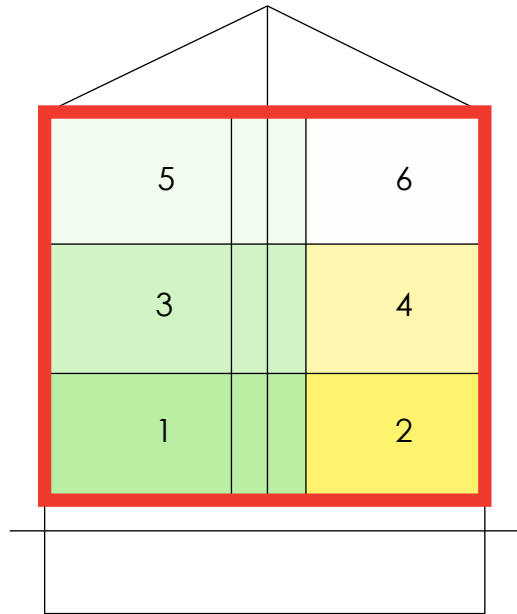


kosten

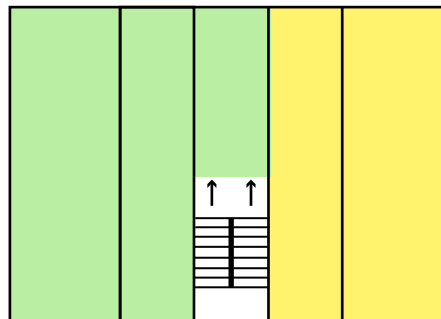
kosten



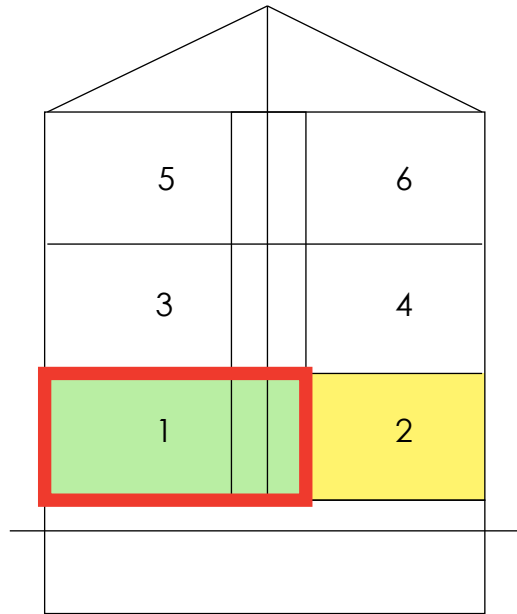
kosten



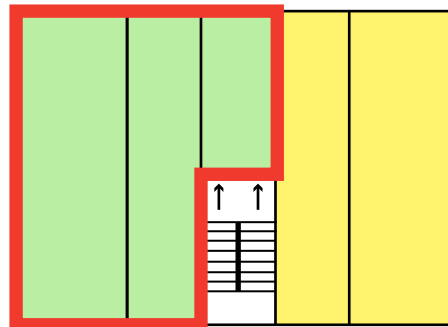
€ 396.000



kosten



€ 66.000



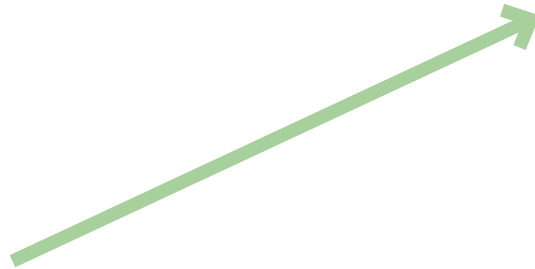
kosten

huurprijs nu
€ 334 - € 454



kosten

huurprijs nu
€ 334 - € 454



huurprijs nieuw
€ 438 - € 531



kosten

huurprijs nu
€ 334 - € 454

terugverdientijd 20 jaar

huurprijs gewenst
€ 609 - € 729

huurprijs nieuw
€ 438 - € 531

kosten

huurprijs nu
€ 334 - € 454

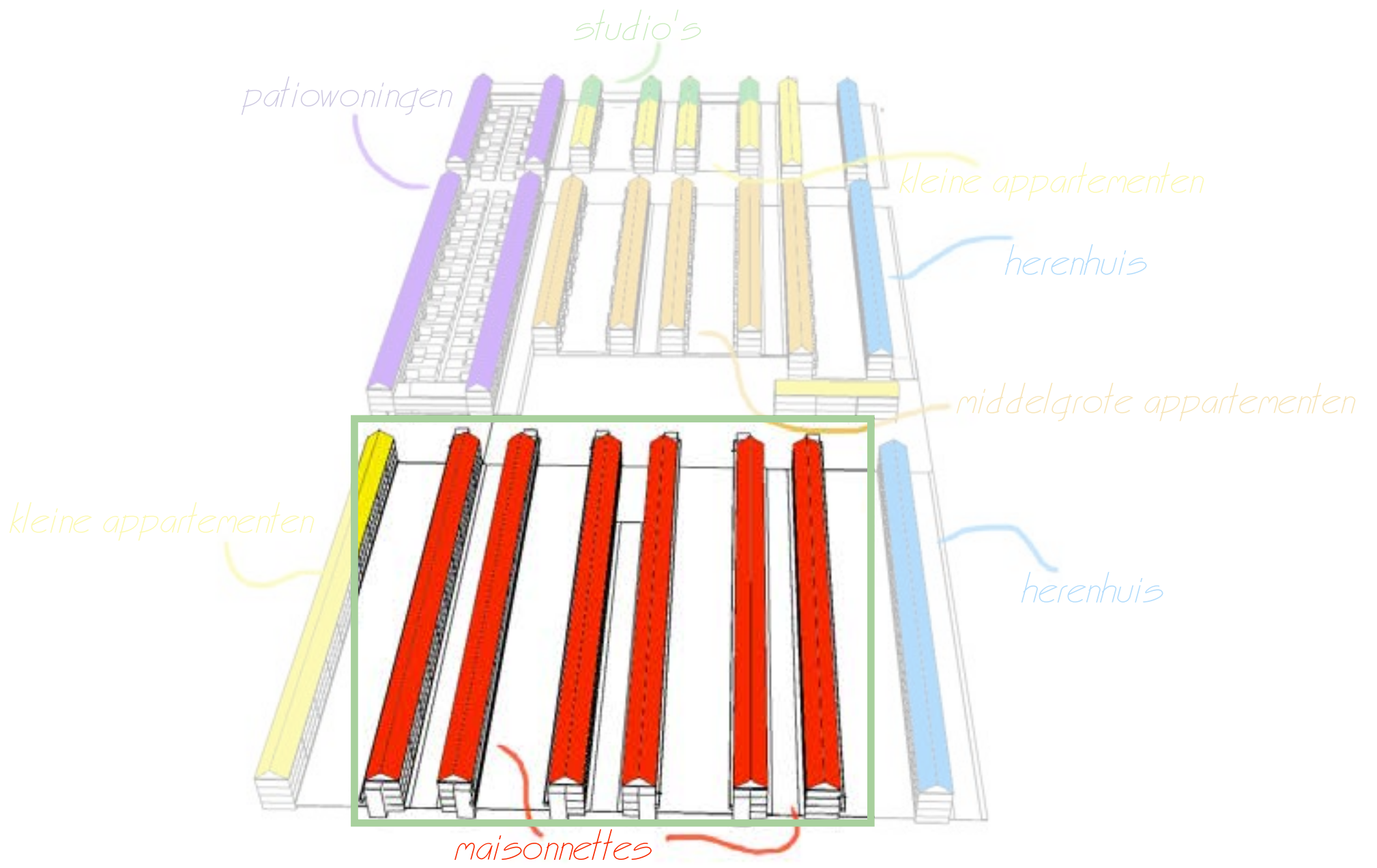
~~huurprijs gewenst
€ 609 - € 729~~

huurprijs nieuw
€ 438 - € 531

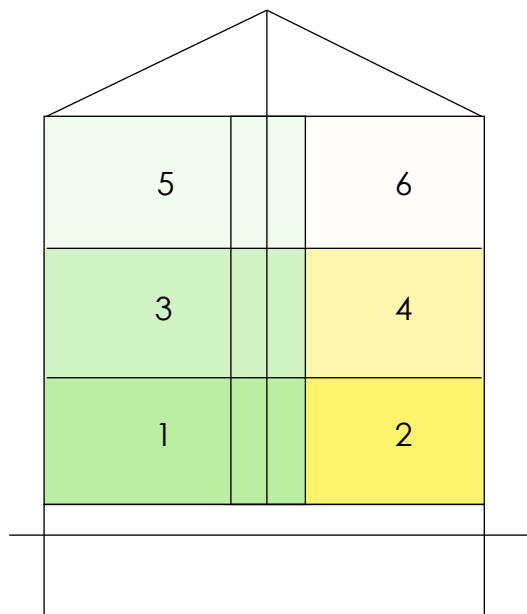
specifiek plan

terugverdientijd > 30 jaar

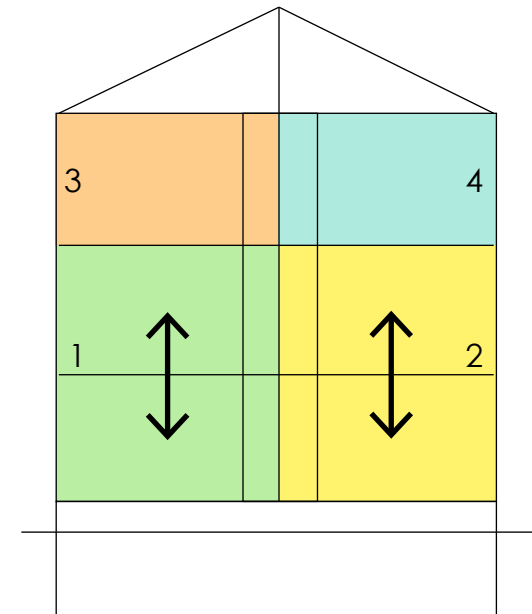
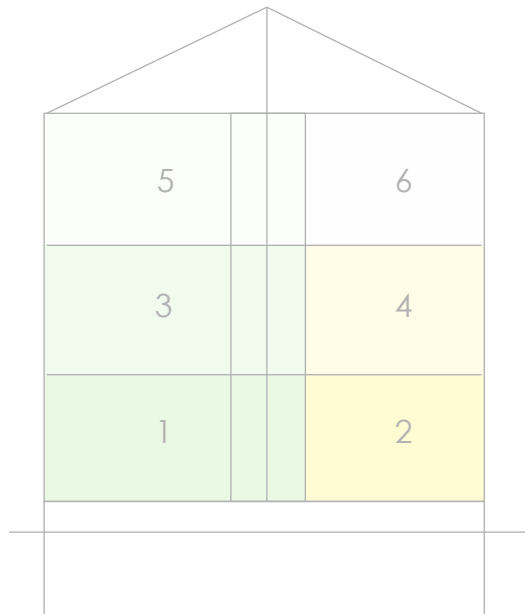
**type D. maisonnettes
& B3. kleine appartements**



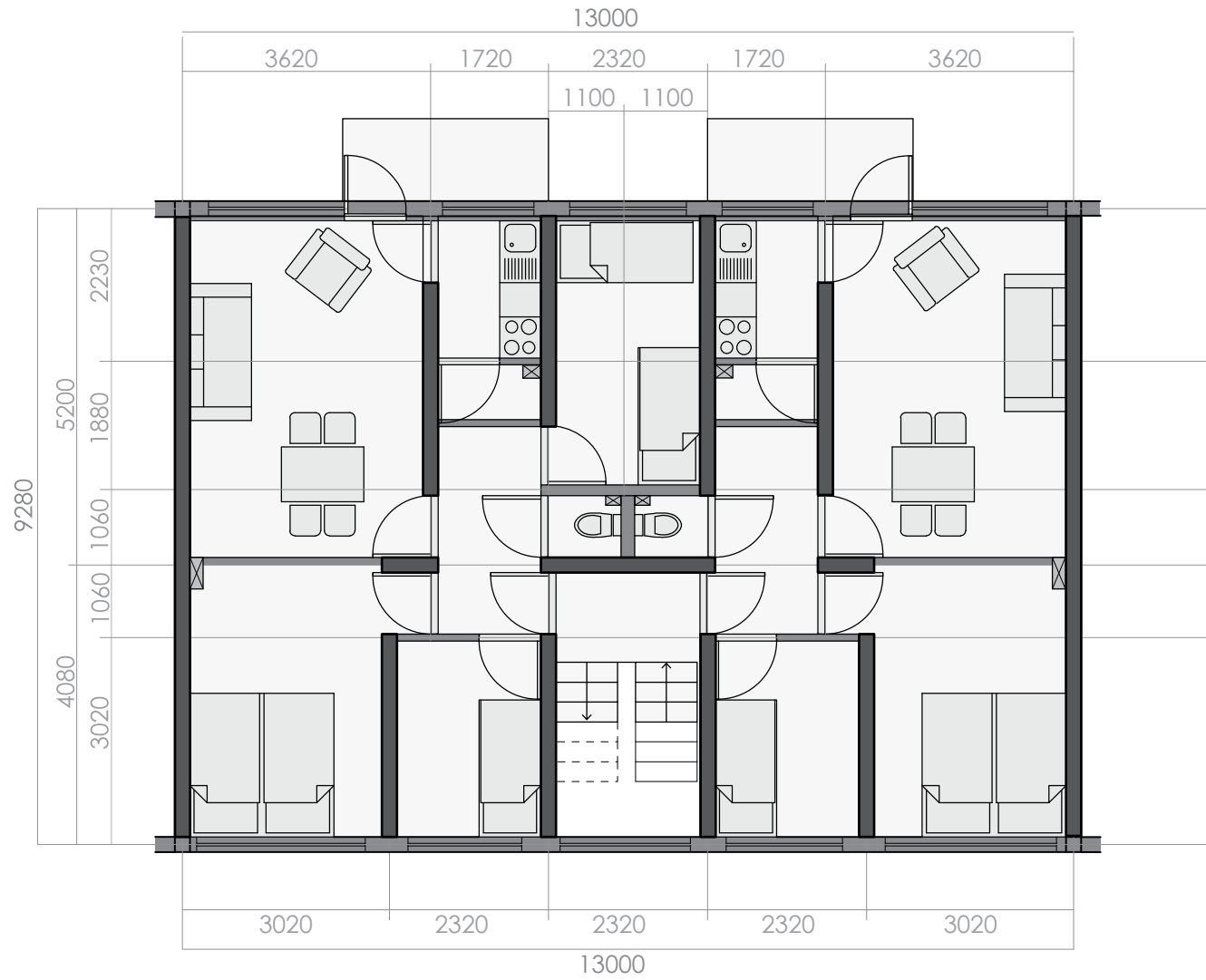
huidige situatie



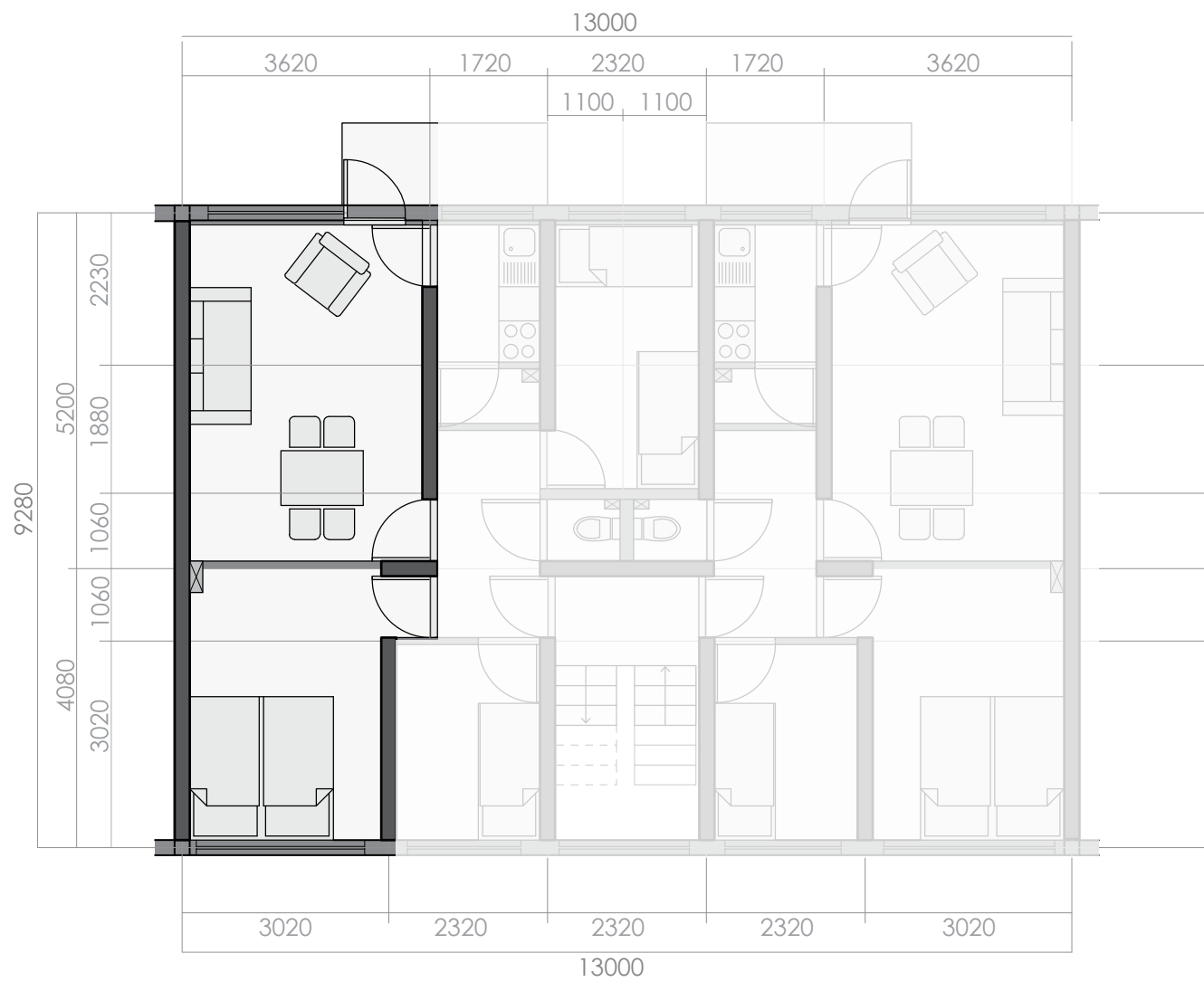
nieuwe situatie



huidige situatie

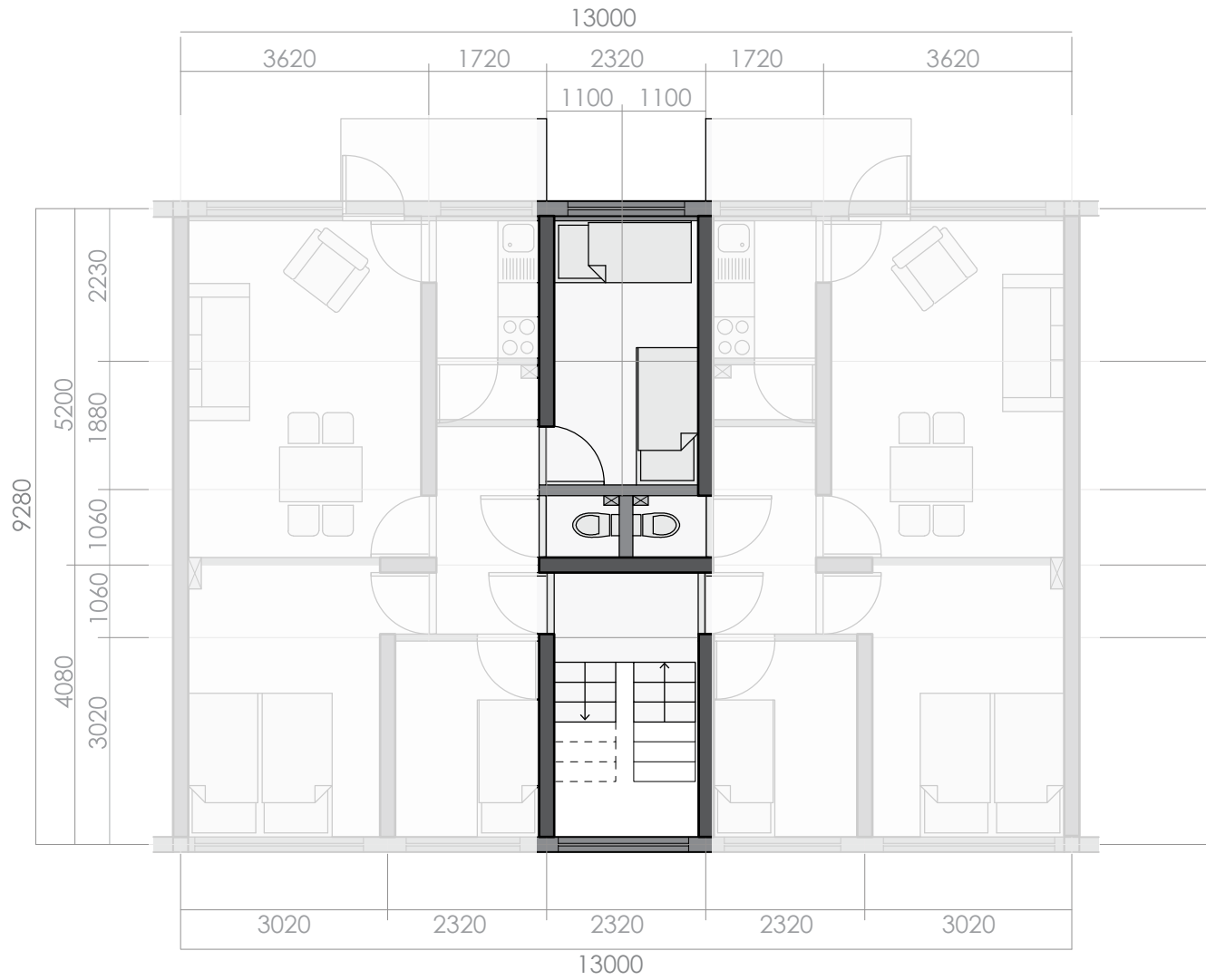


brede beuk



smalle beuk

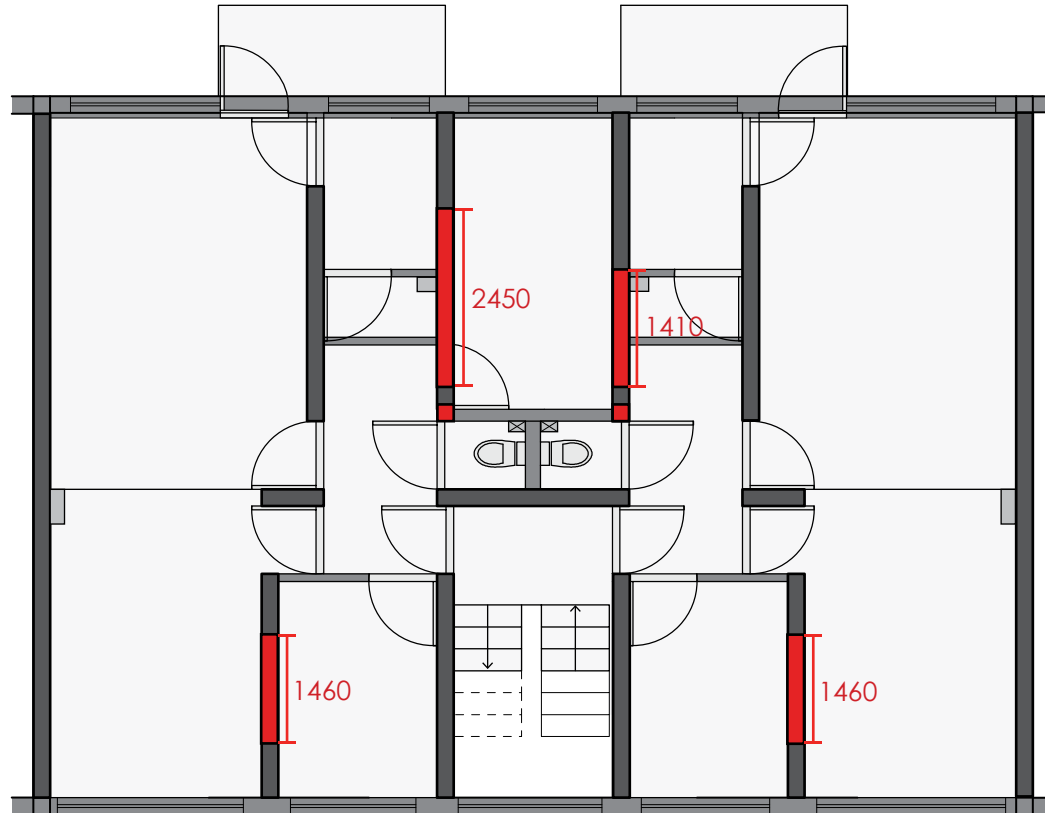




verschil



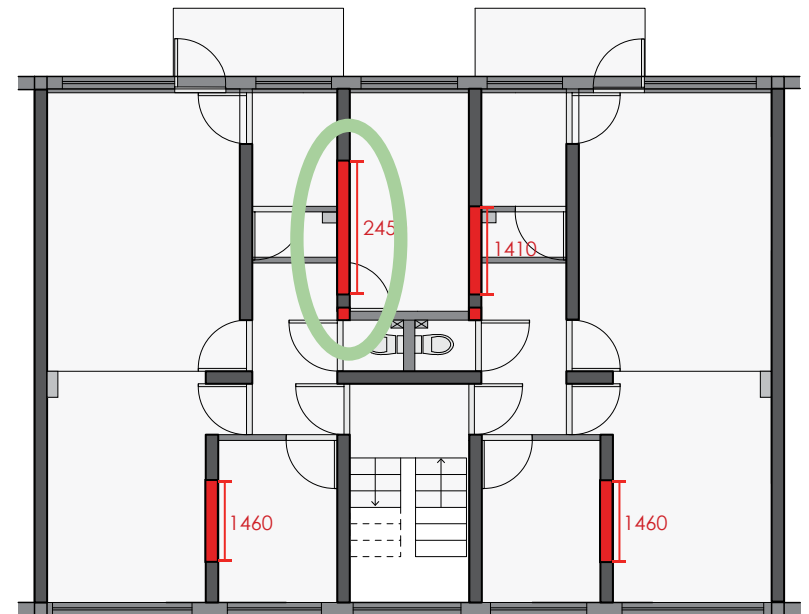
sloop draagmuren



sloop draagmuren

maximale doorbraak : 2,45 m

vervangende balk IPE140



vrije doorloophoogte 2,71 m

sloop draagmuren

maximale doorbraak : 2,45 m



vervangende balk IPE140



vrije doorloophoogte 2,71 m

sloop draagmuren

maximale doorbraak : 2,45 m

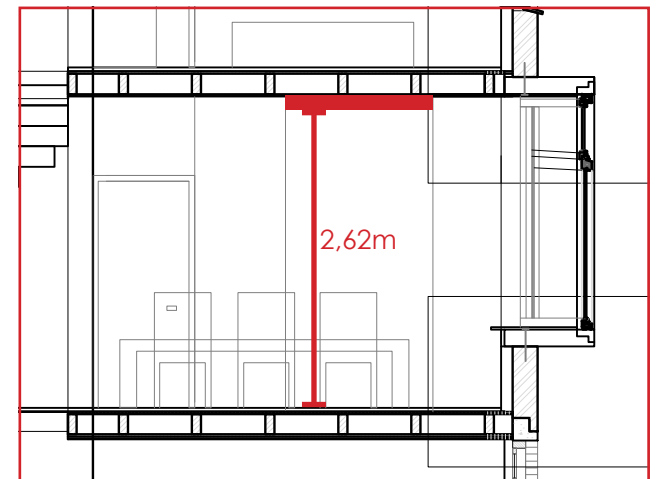


vervangende balk IPE140

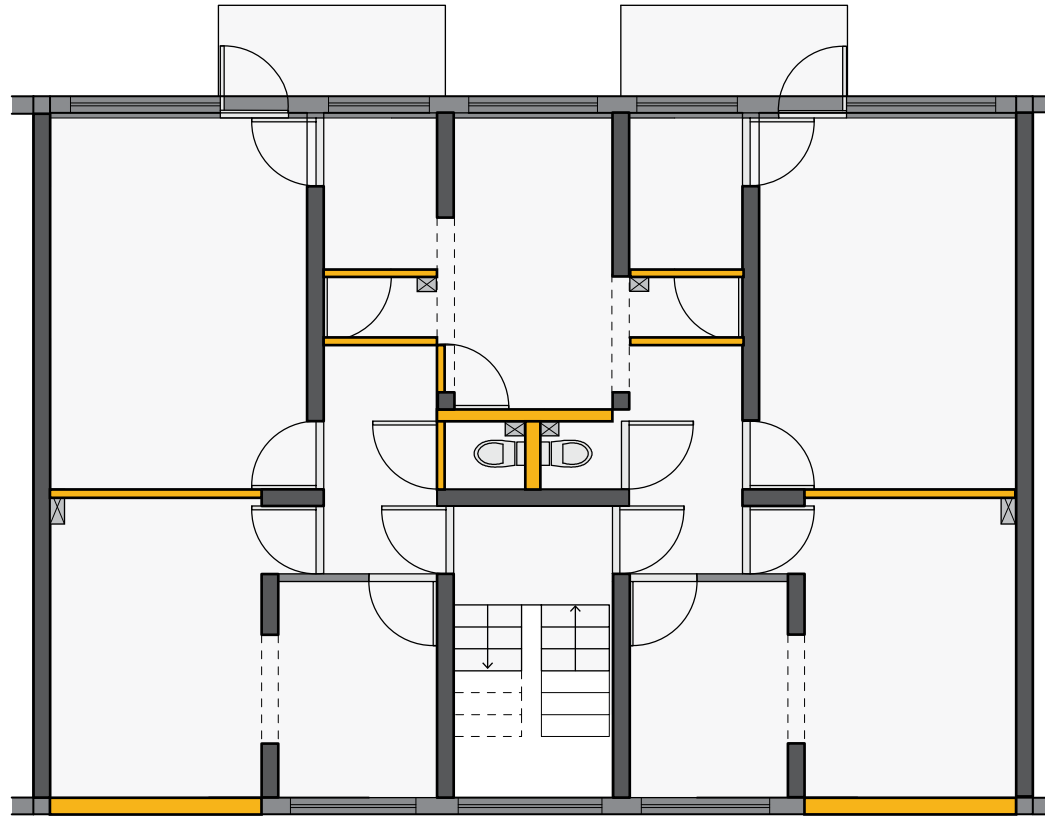


vrije doorloophoogte 2,62 m

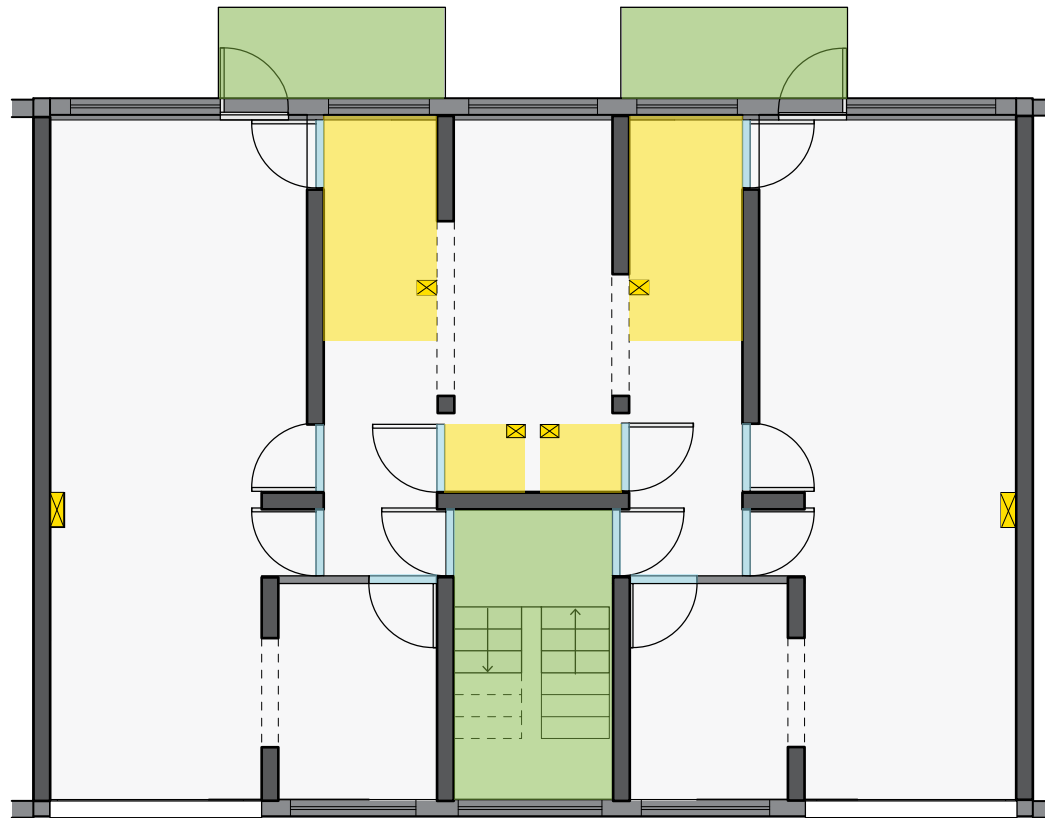
bouwbesluit: 2,60 m



sloop binnenmuren en geveldeel

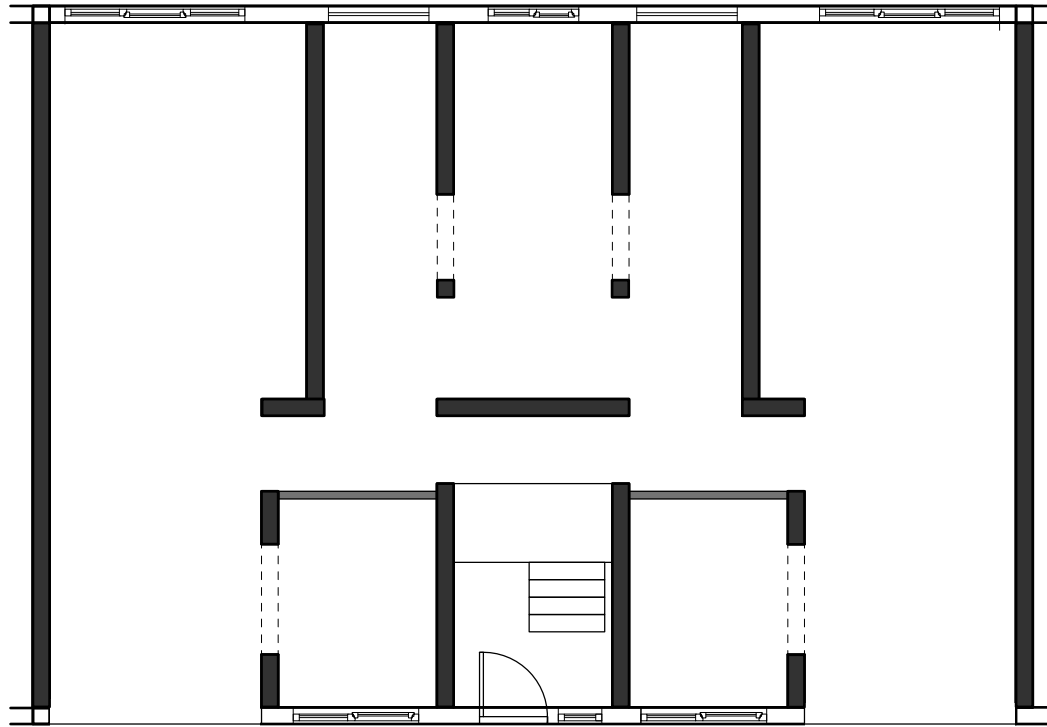


sloop overig

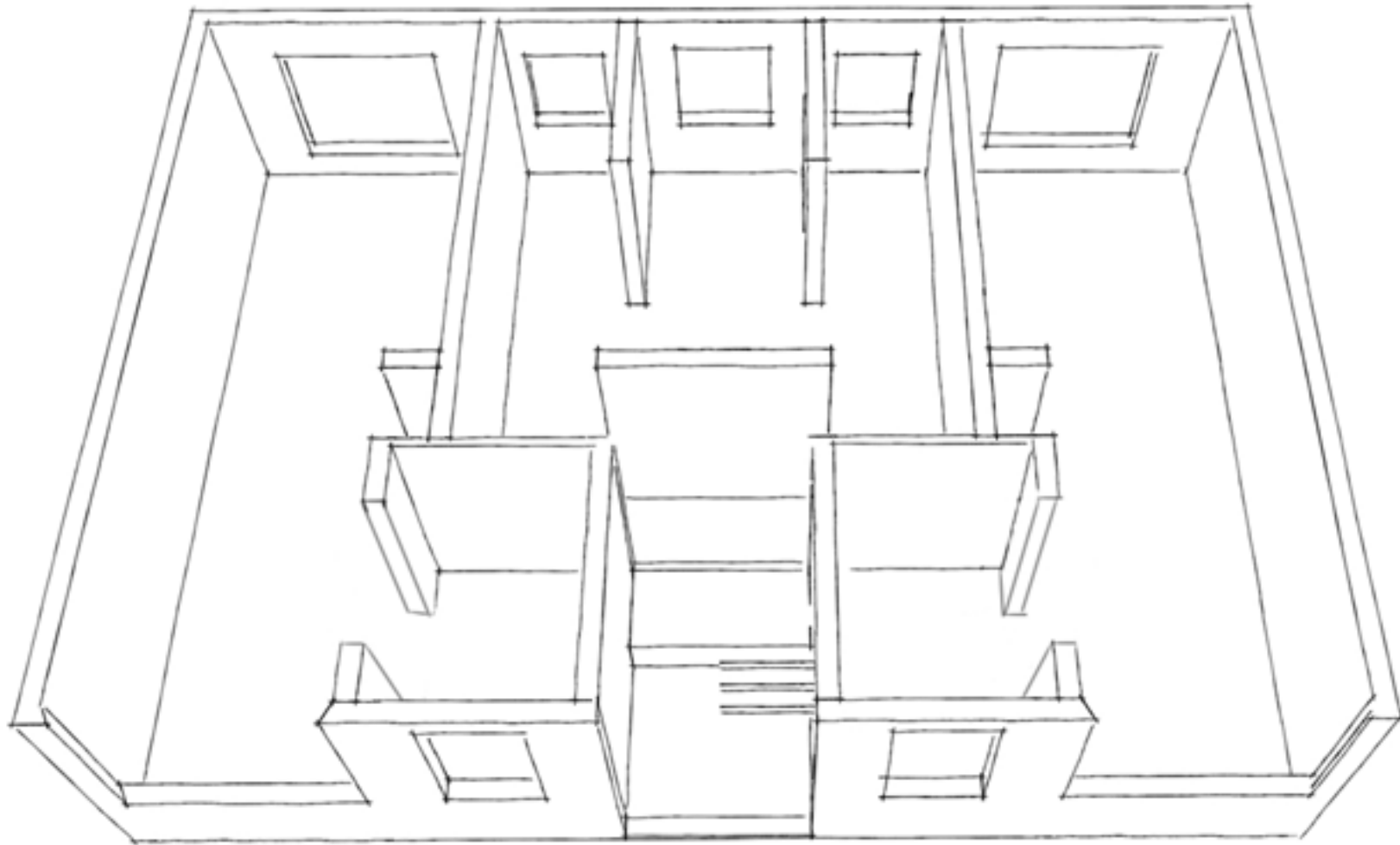


keuken & badkamer
leidingschachten
portiektrap
balkons

kale situatie

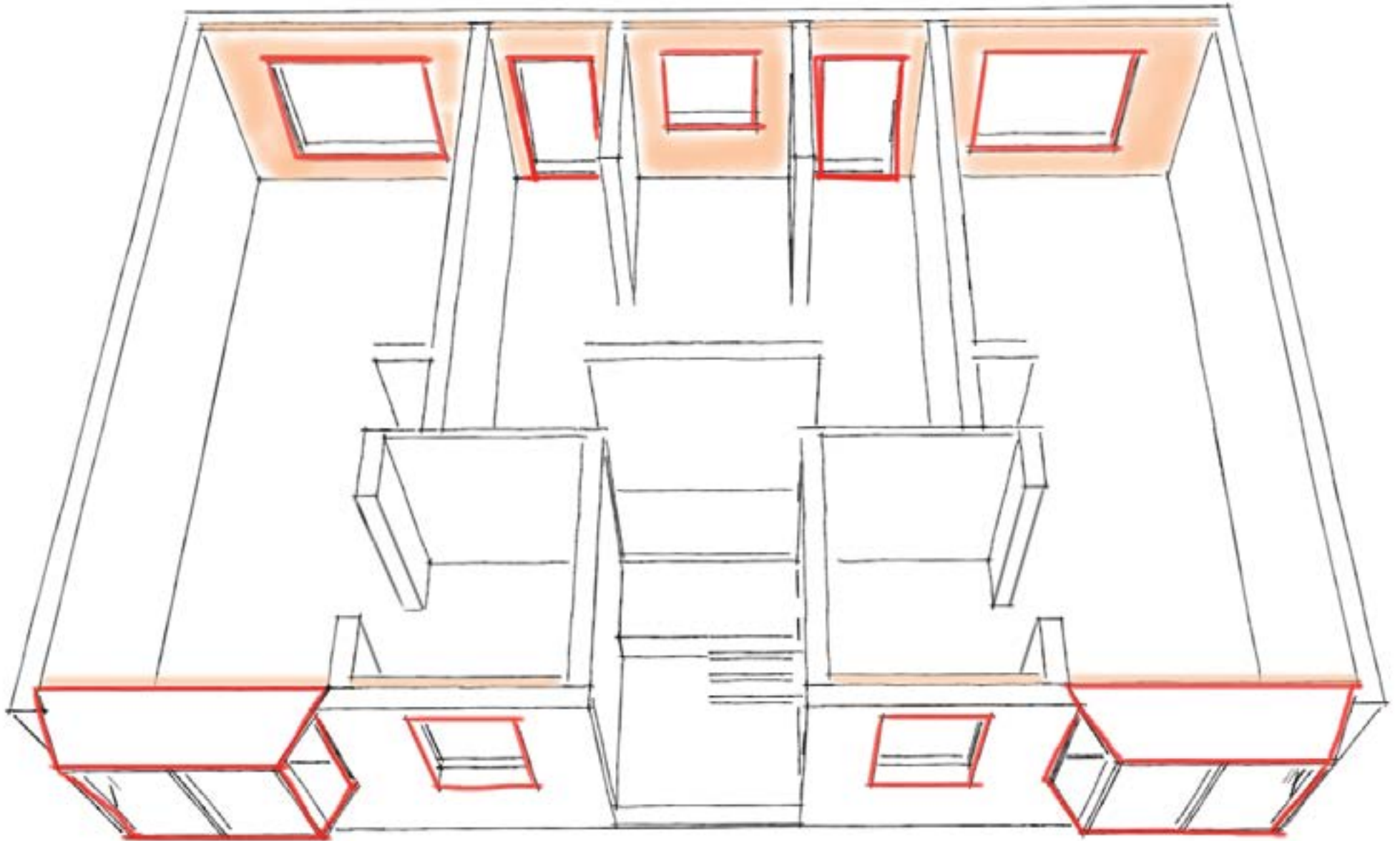


kale situatie

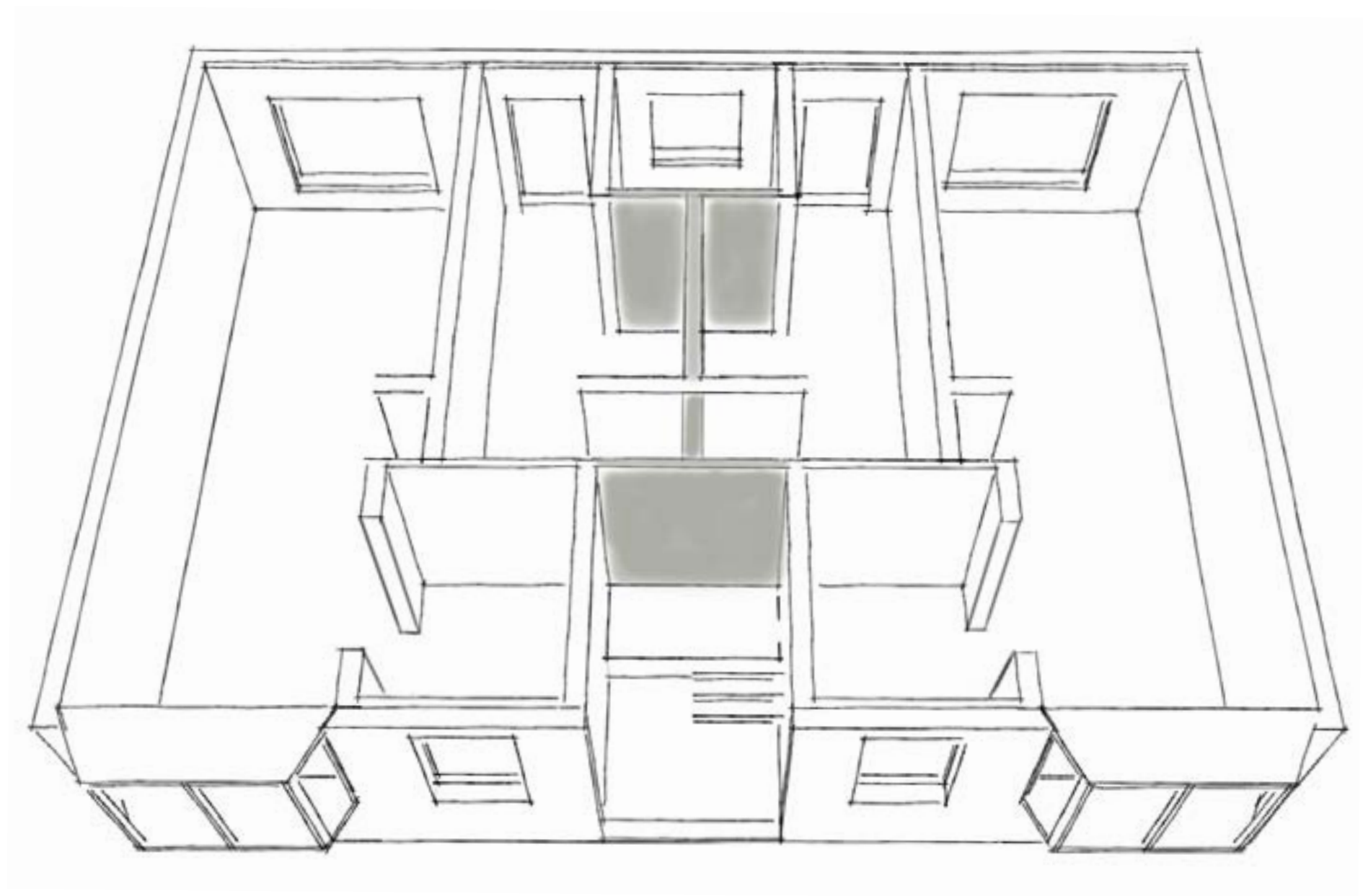


nieuw

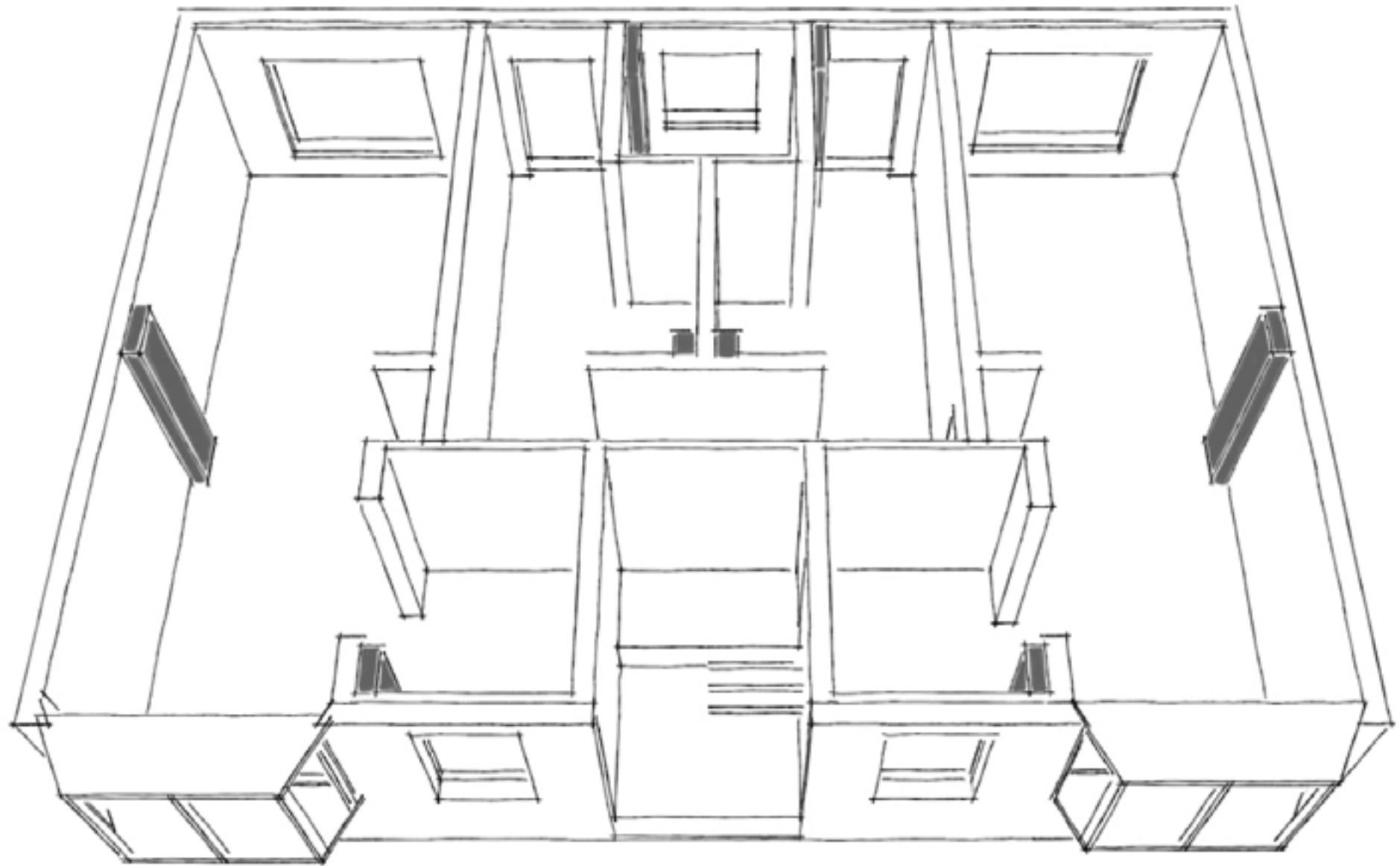
gevel



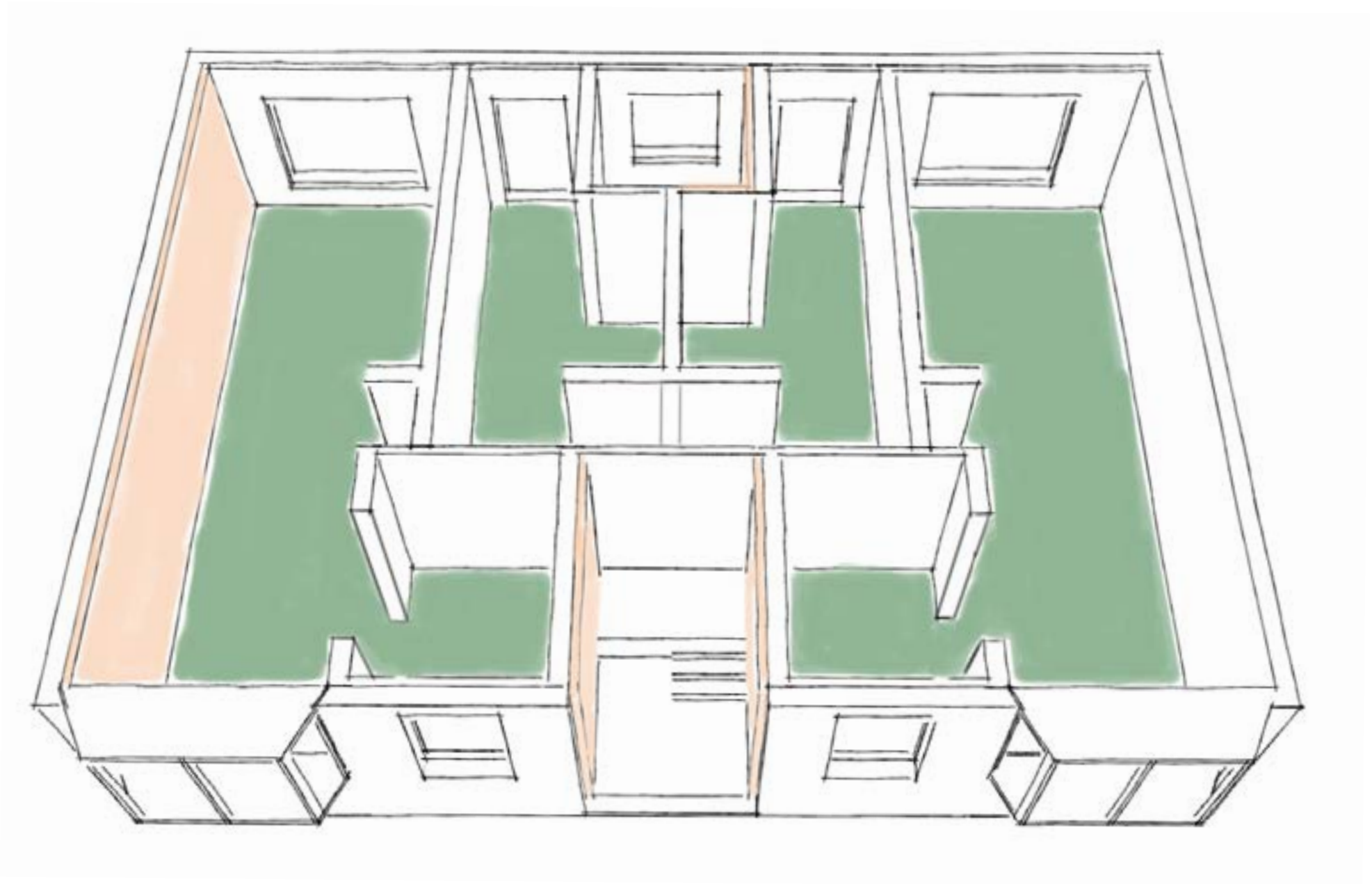
innenmuren



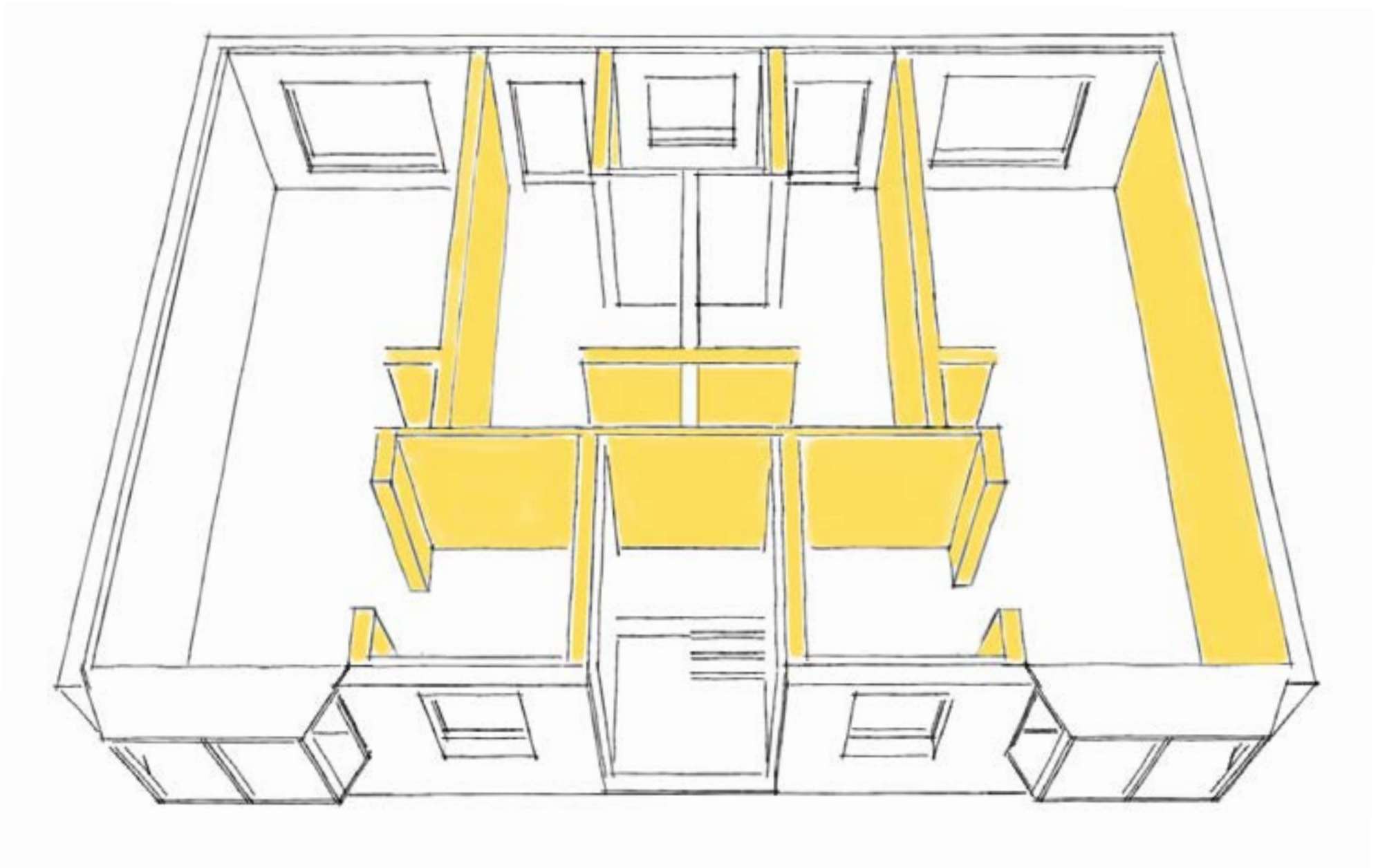
leidingschachten



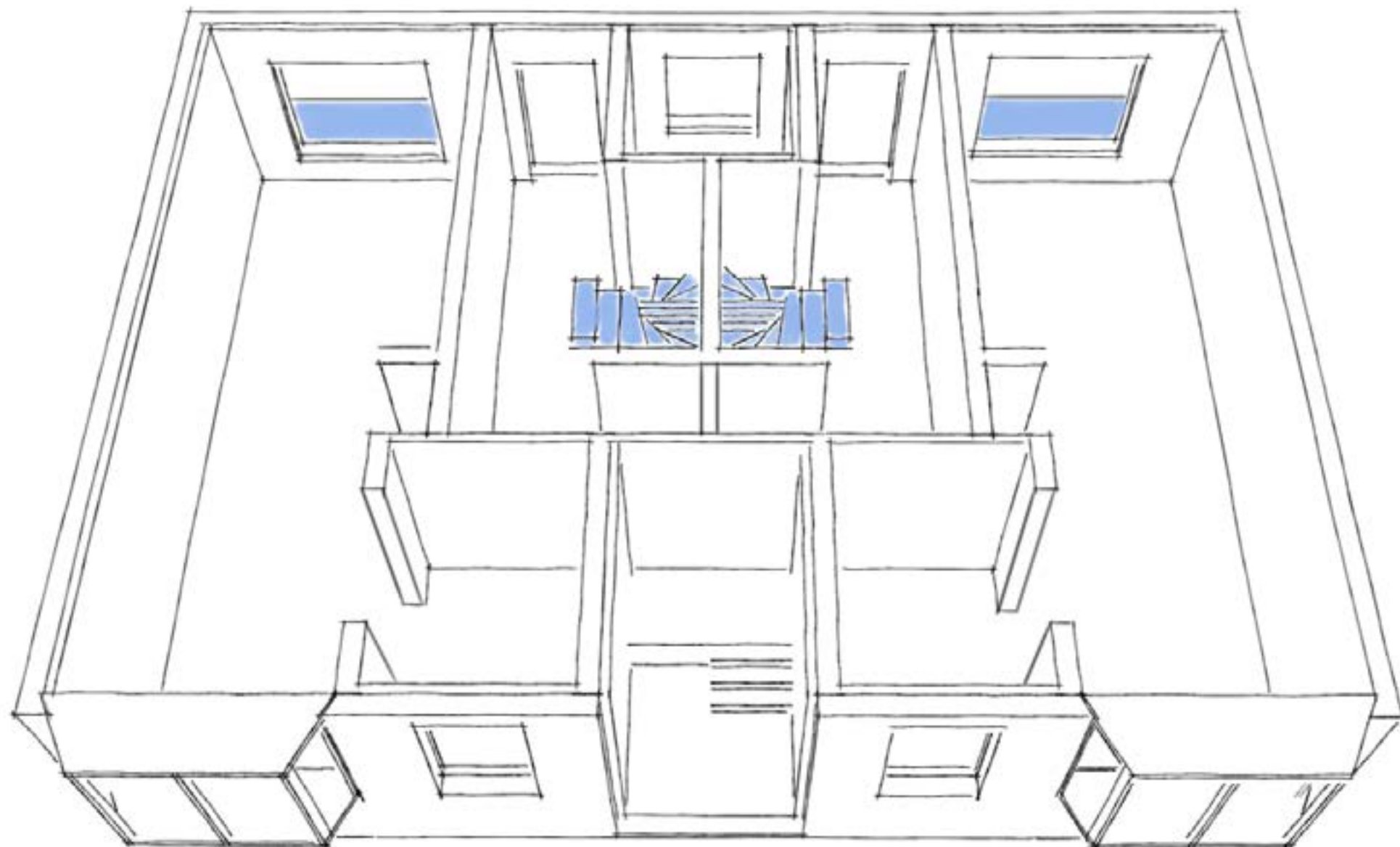
woningscheidende vloer- en wandisolatie



afwerking overige muren



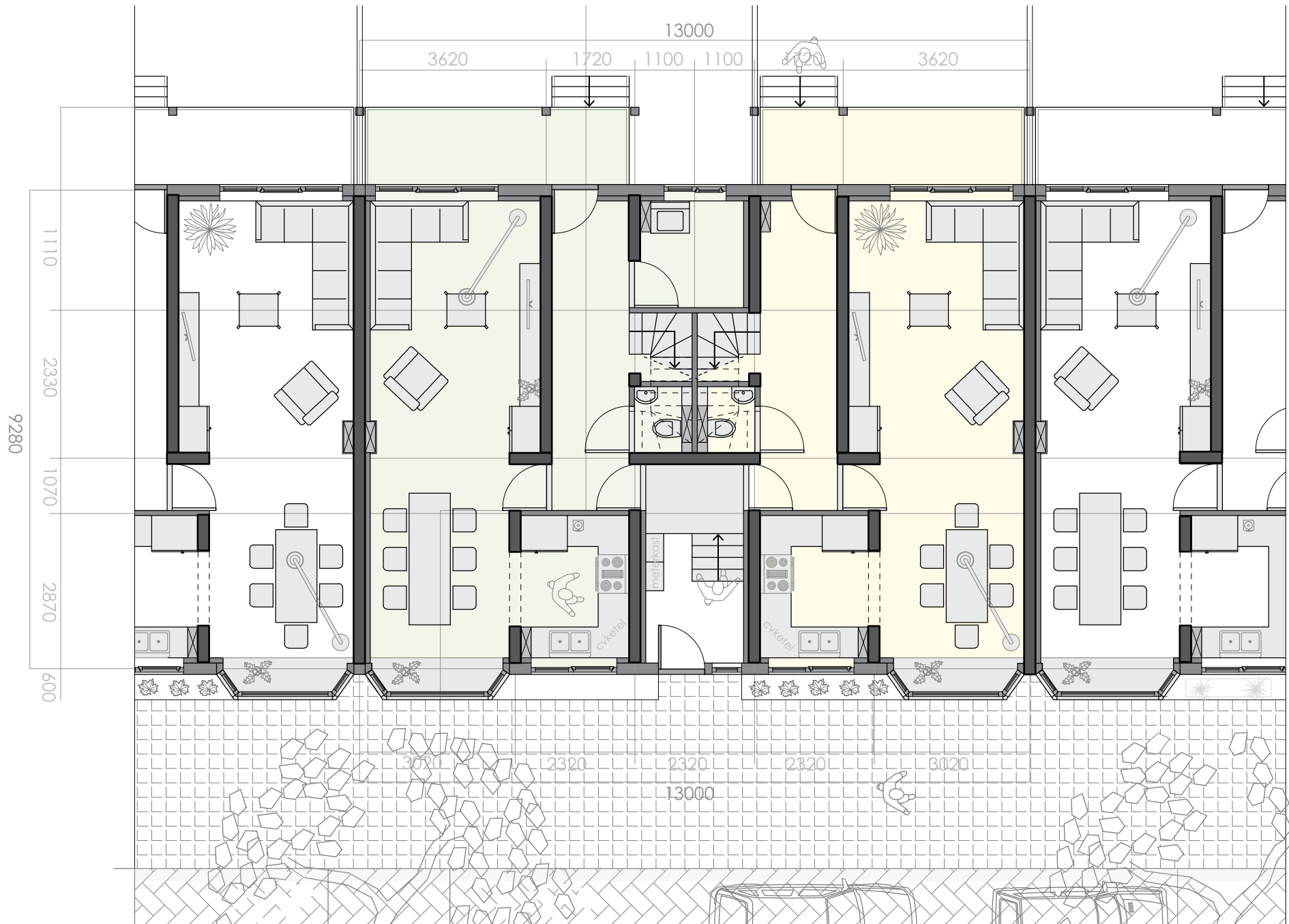
trap & balkon



interieur



nieuwe situatie - begane grond

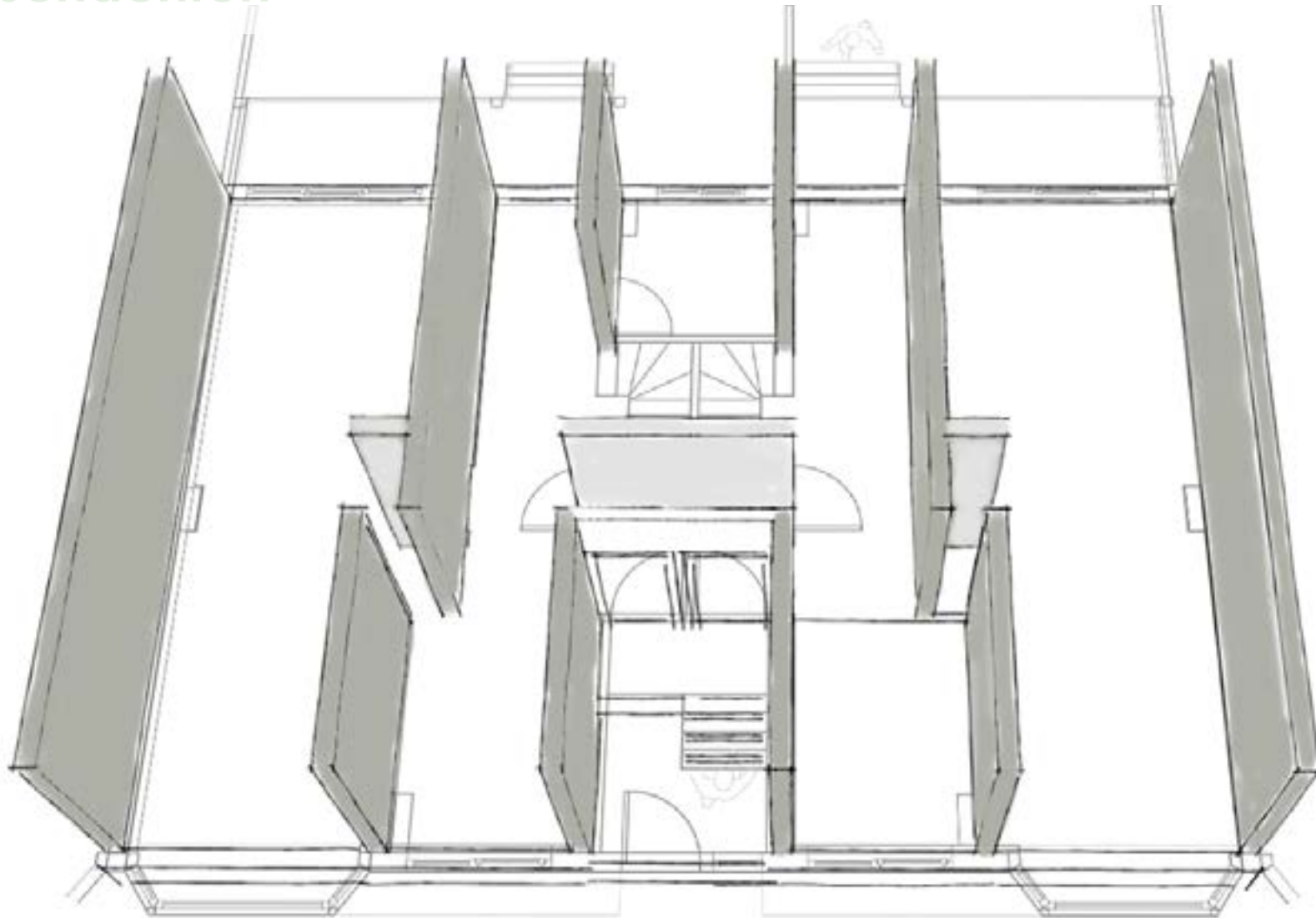


flexibilität

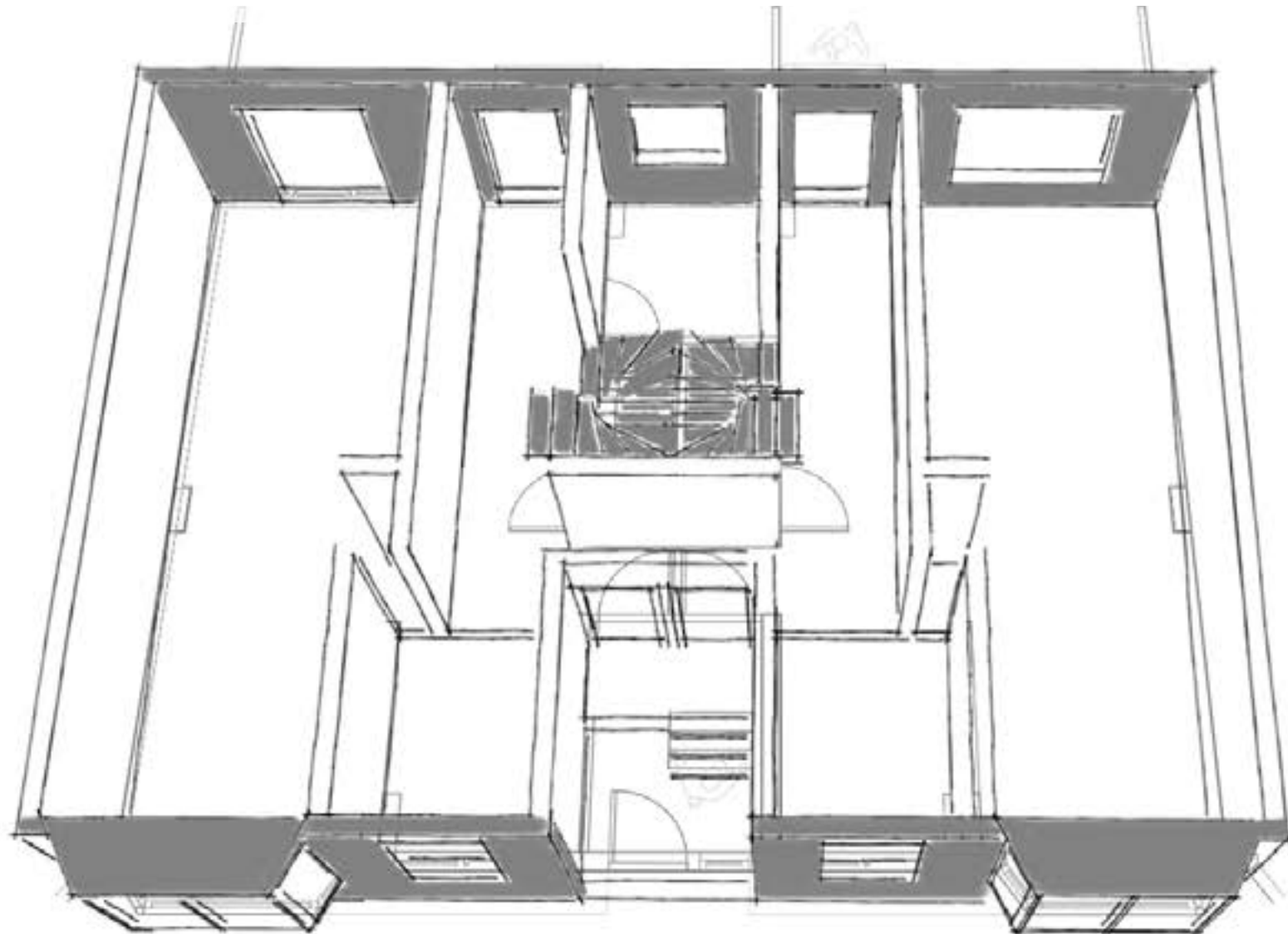
draagmuren & stabilisatiewanden

gevels & trap

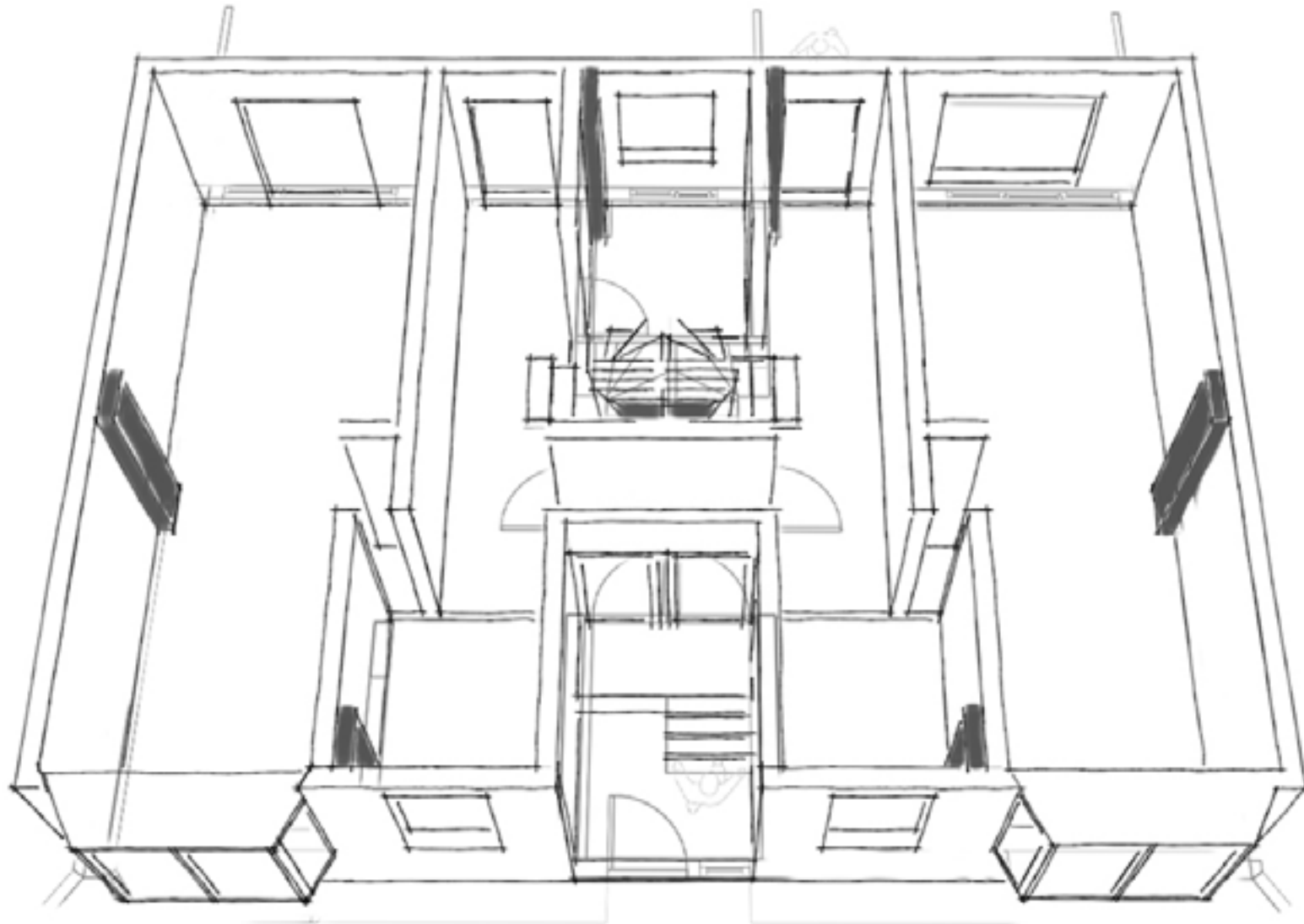
leidingschachten



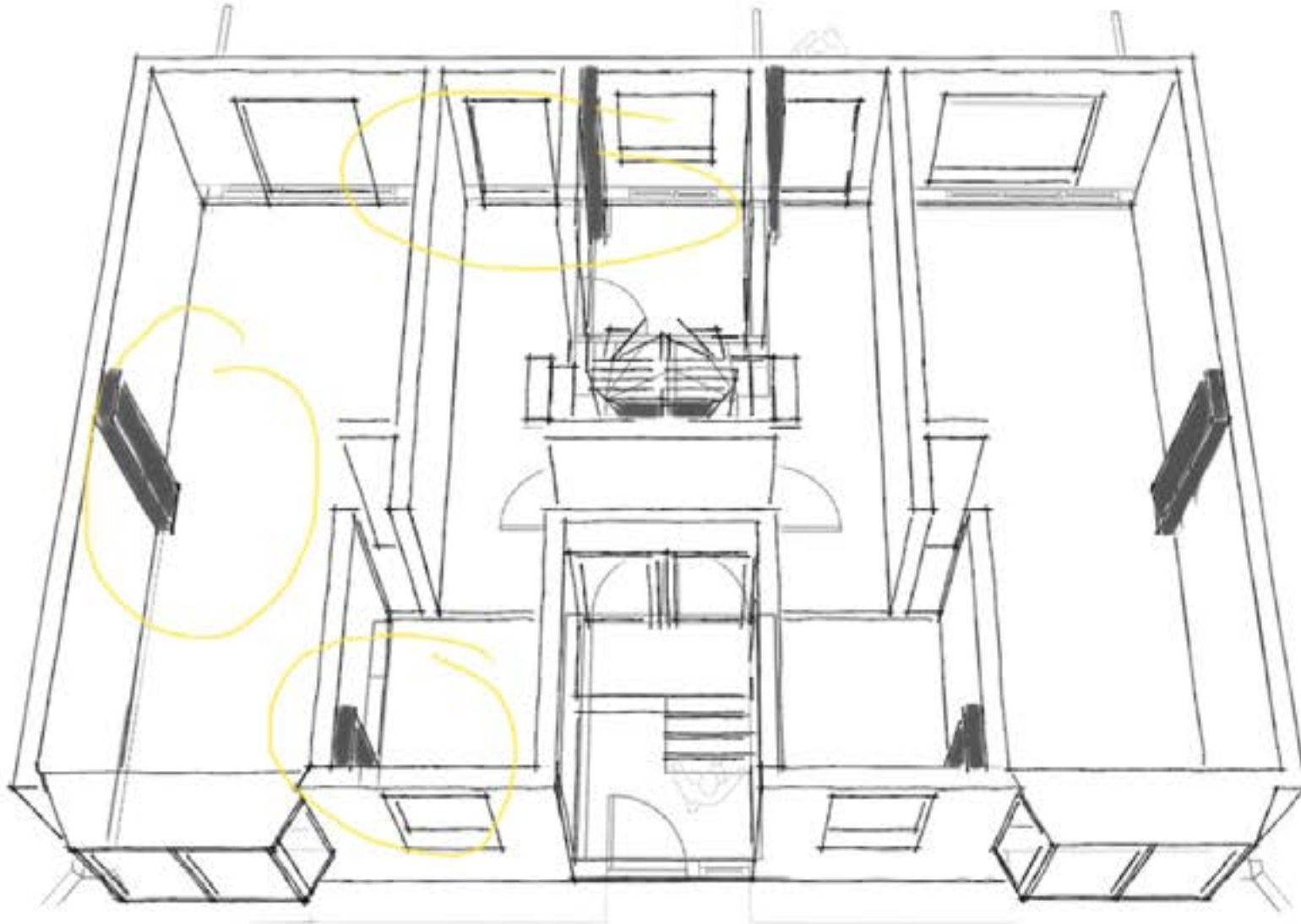
draagmuren & stabilisatiewanden
gevels & trap
leidingschachten



draagmuren & stabilisatiewanden
gevels & trap
leidingschachten

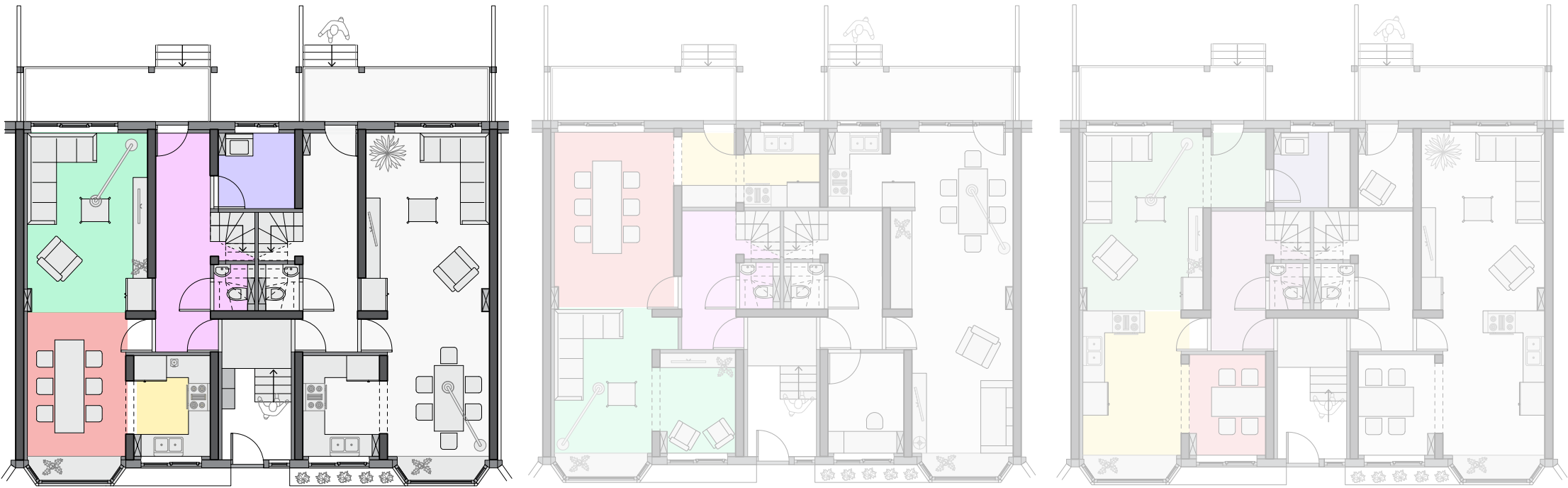


plaatsing keuken



3 varianten

1



woonkamer
35%

eetkamer
22%

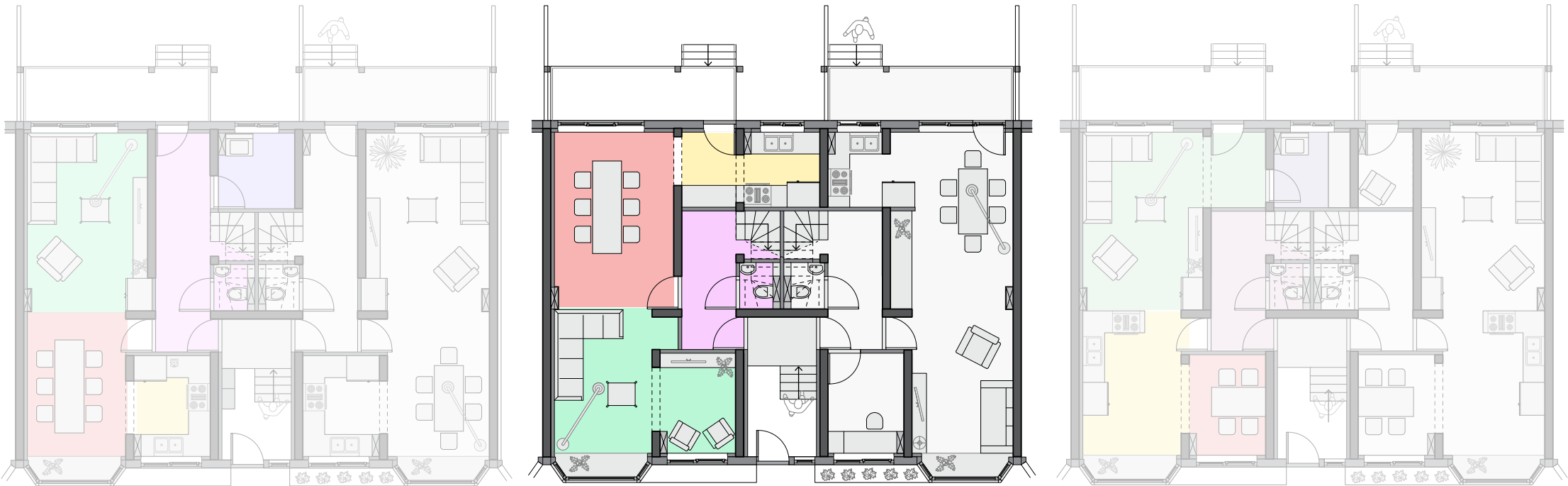
keuken
12%

verkeersruimte
22%

overige ruimte
9%

3 varianten

2



woonkamer
36%

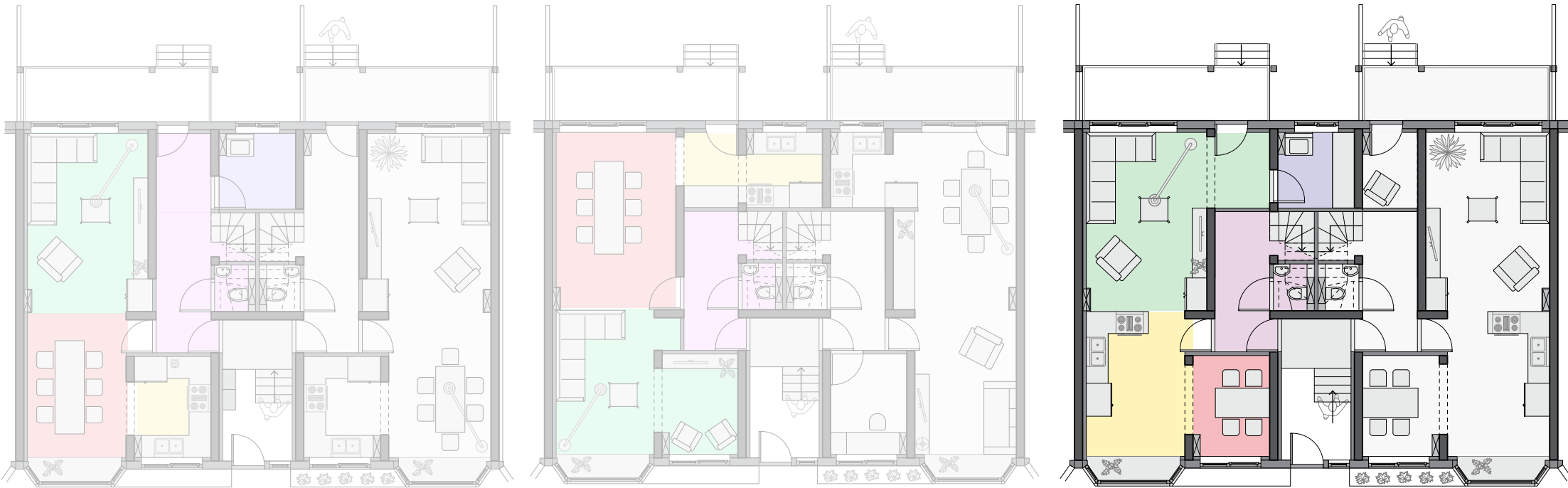
eetkamer
33%

keuken
16%

verkeersruimte
15%

overige ruimte
-

3 varianten



woonkamer
41%

eetkamer
12%

keuken
23%

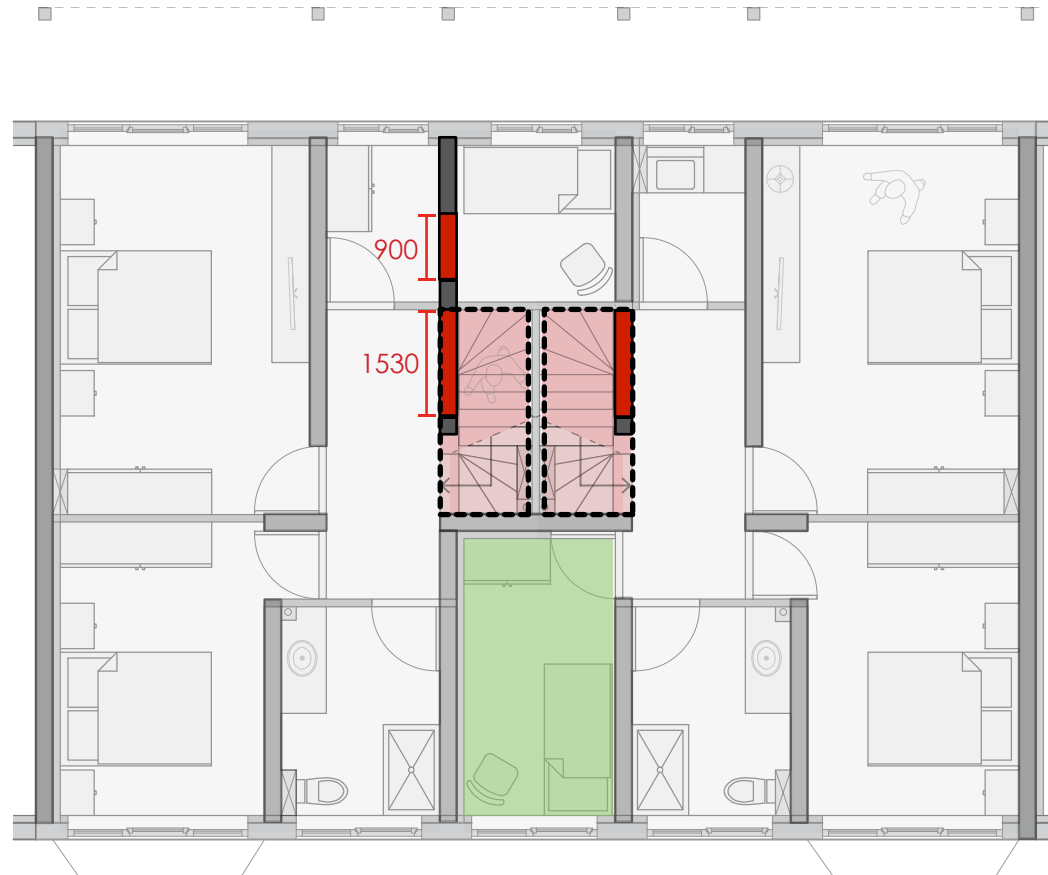
verkeersruimte
22%

overige ruimte
9%

nieuwe situatie - eerste verdieping



doorbraak muur en vloer



nieuwe situatie - tweede verdieping

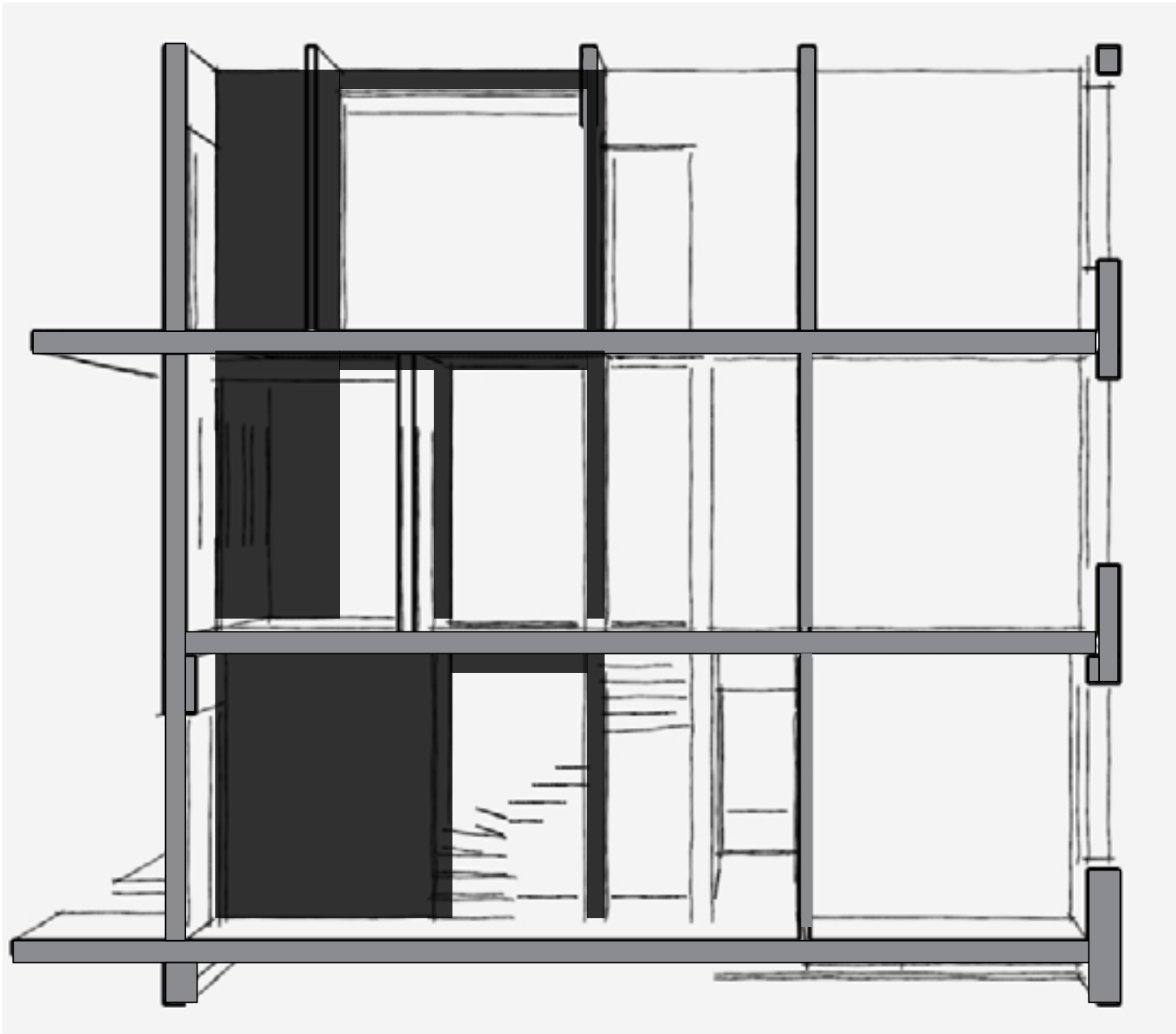


kleine appartementen met lift galerij ontsluiting

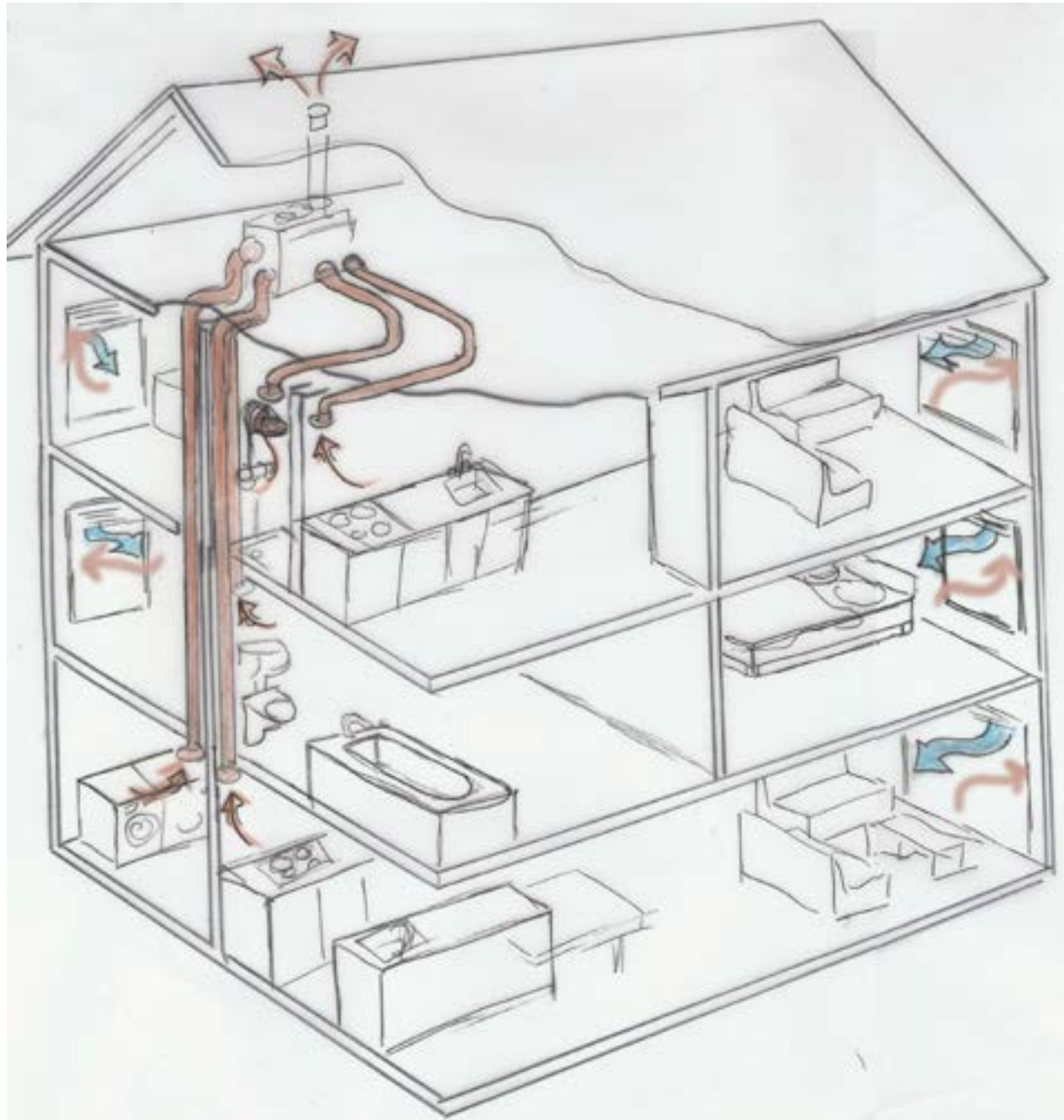
muurdoorbraak - galerij - frans balkon



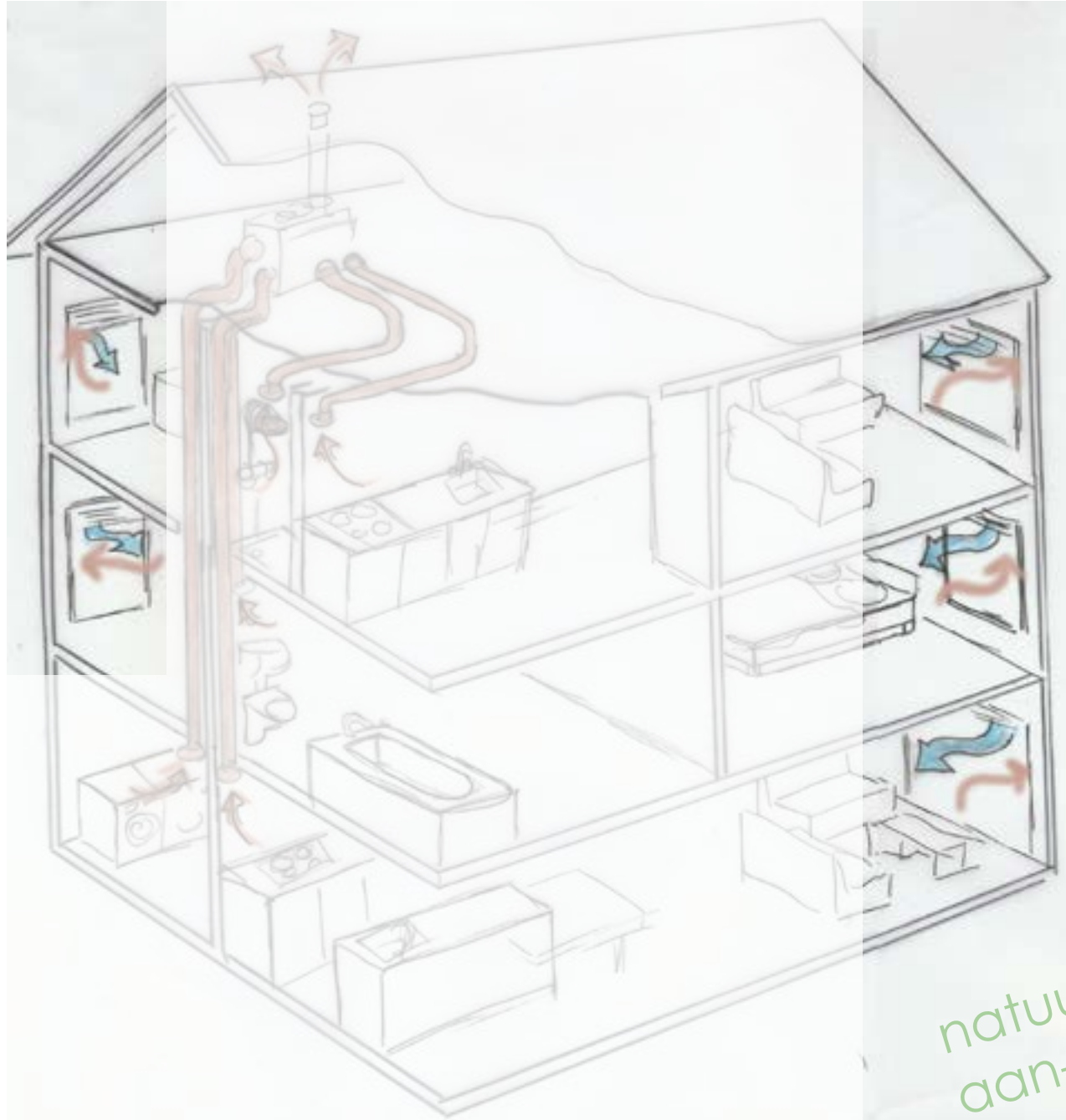
doorsnede draagmuren



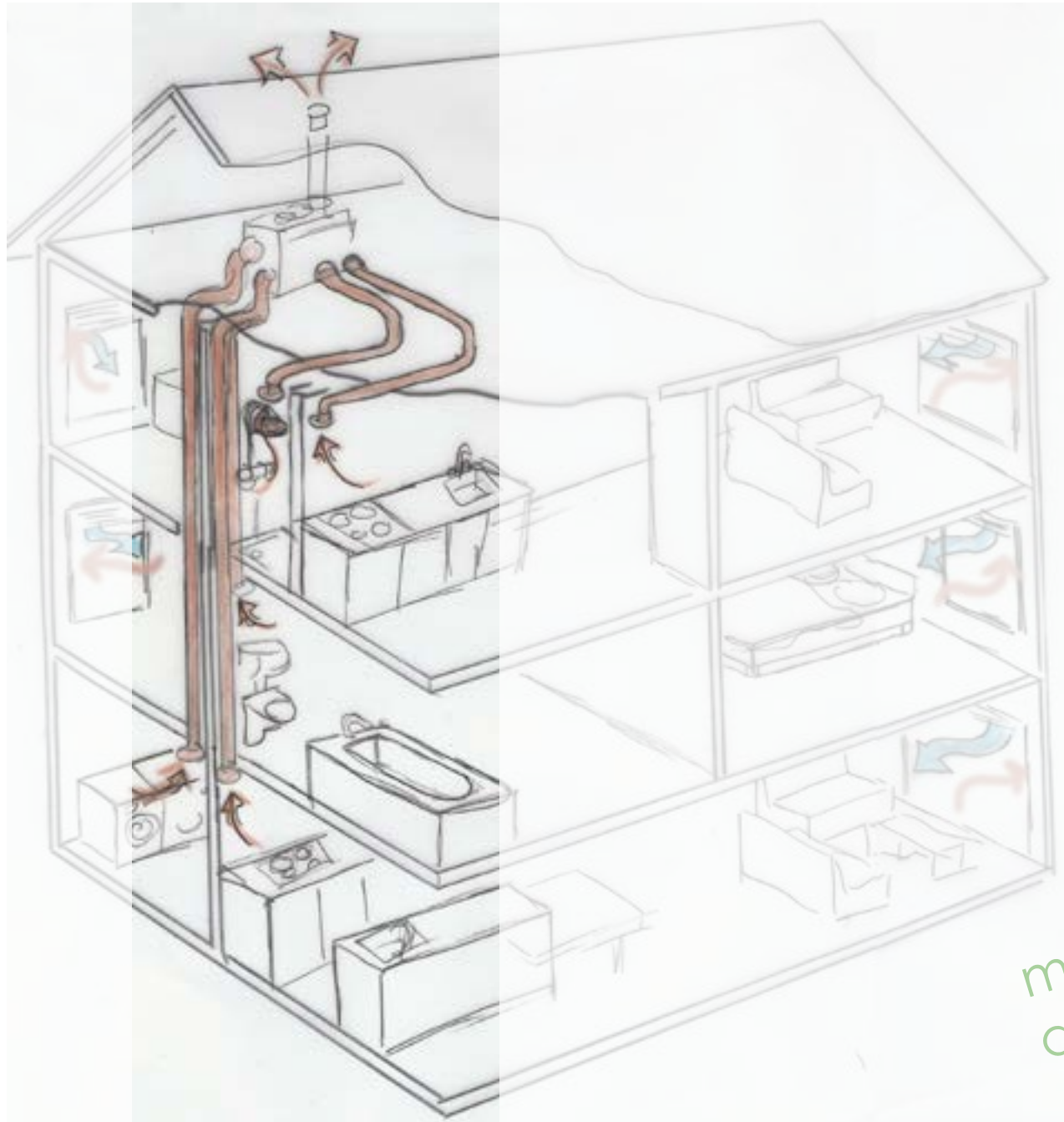
klimaatsysteem



klimaatsysteem



klimaatsysteem



mechanische
afvoer

woongebouw

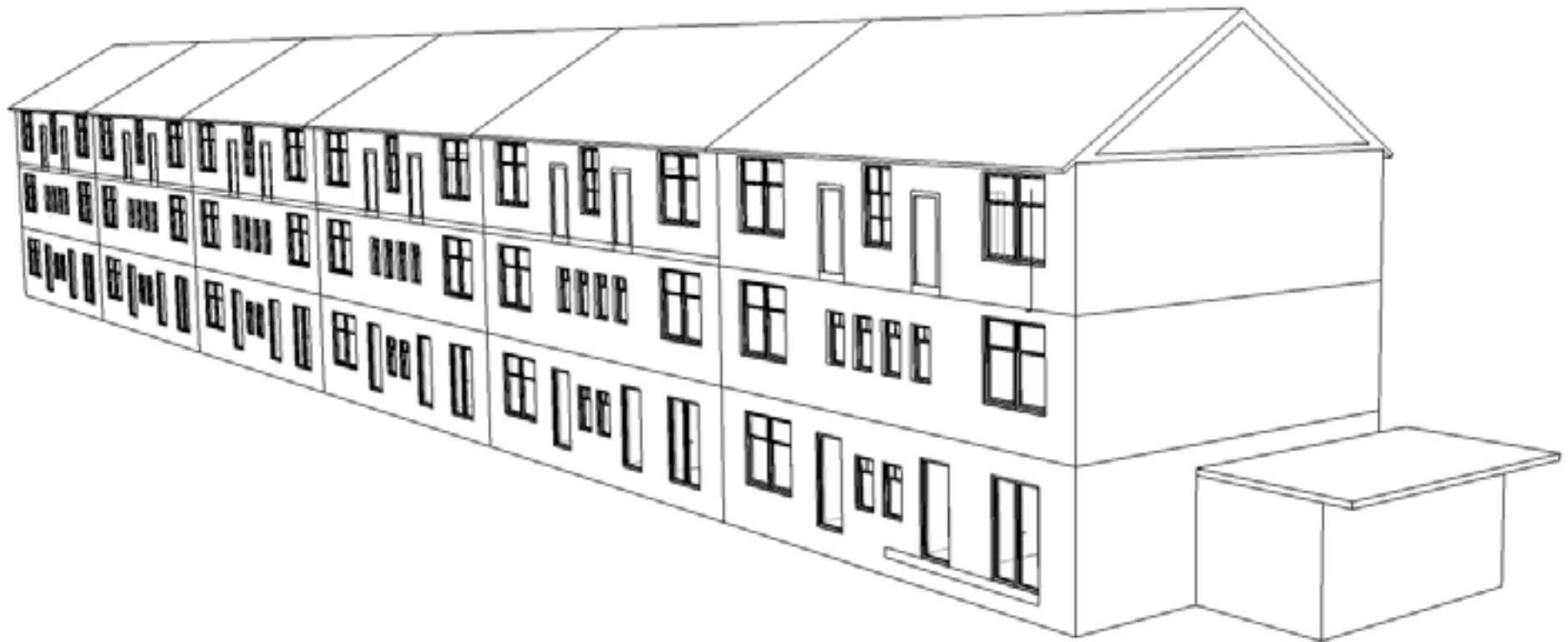
voorgevel bestaand



voorgevel nieuw



achtergevel



galerijbekleding



liftgebouw

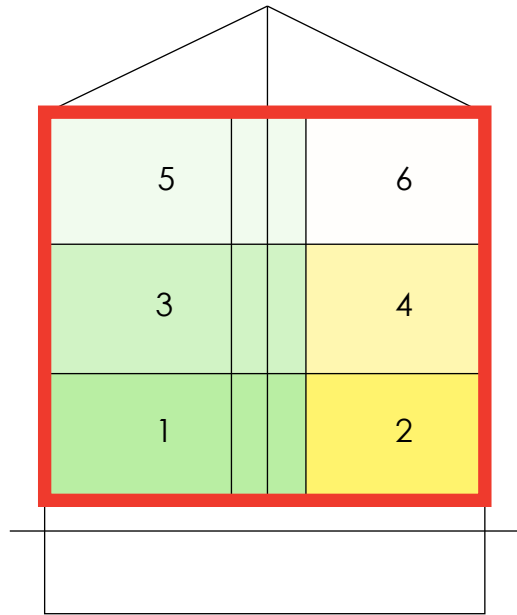


liftgebouw



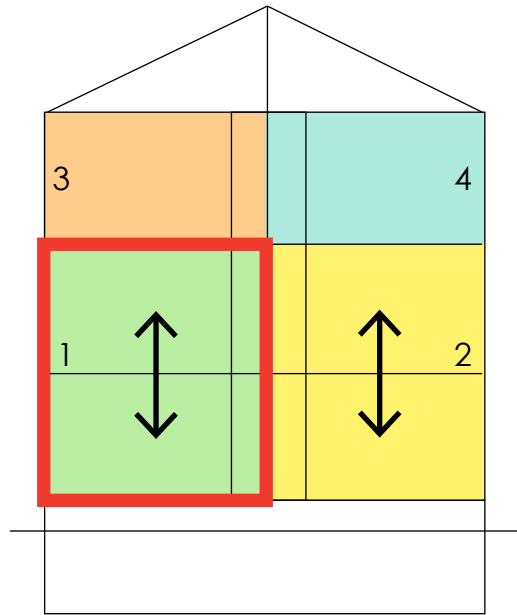
kosten

kosten



€ 571.639

kosten



€ 190.550

kosten

koopprijs nu

€ 60.000 - € 100.000



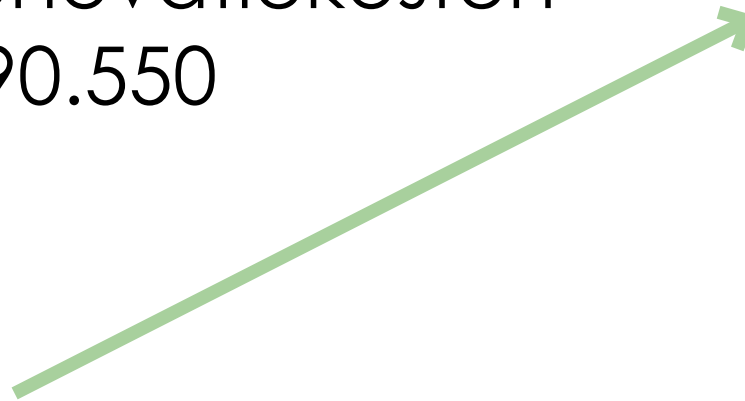
kosten

gemiddelde waarde
€ 50.000

X2

kosten

+ renovatiekosten
€ 190.550



gemiddelde waarde
€ 50.000

X2

kosten



kosten

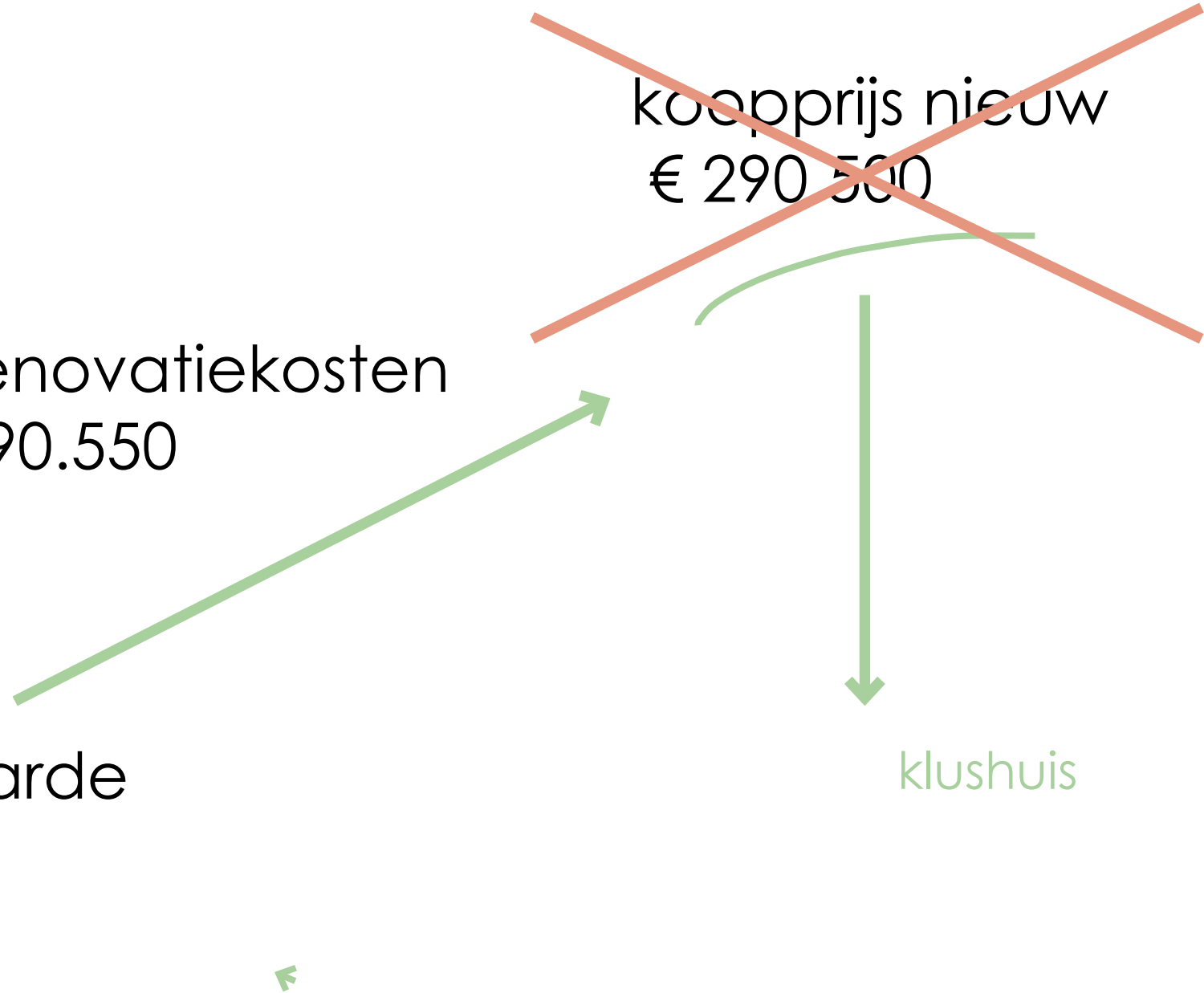
~~koopprijs nieuw
€ 290.500~~

+ renovatiekosten
€ 190.550

gemiddelde waarde
€ 50.000

X2

klushuis



kosten

~~koopprijs nieuw
€ 290.500~~

+ renovatiekosten
€ 190.550

gemiddelde waarde
€ 50.000

klushuis

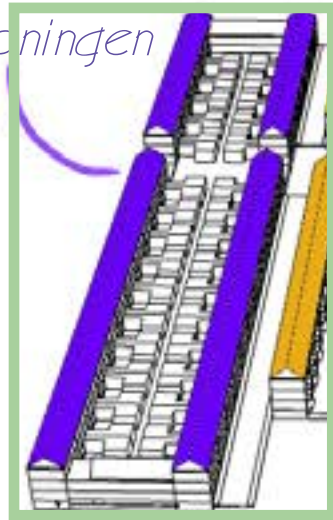
lagere waarde

X2

type F. patiowoningen

studio's

patiooningen



kleine appartementen

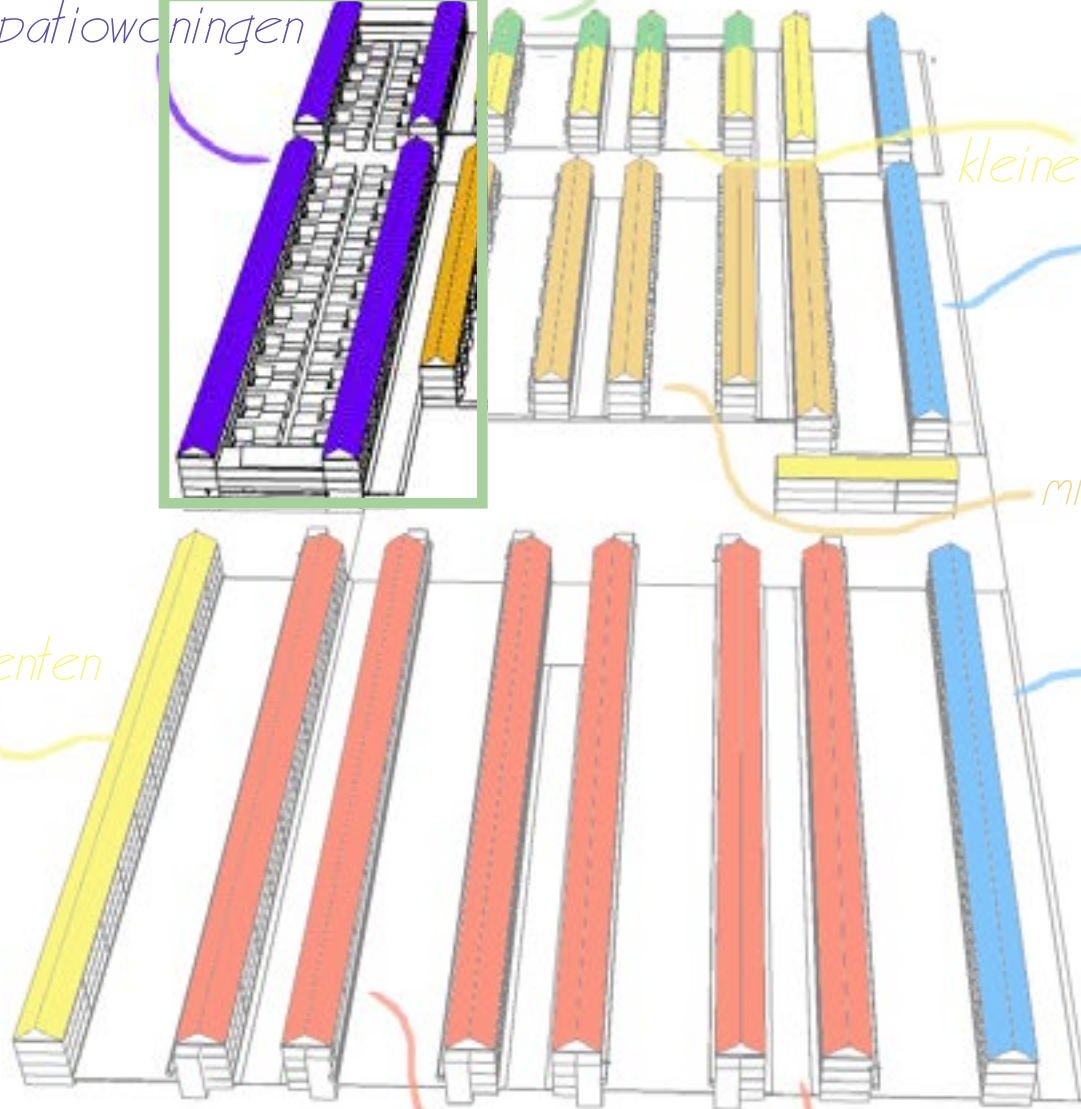
herenhuis

middelgrote appartementen

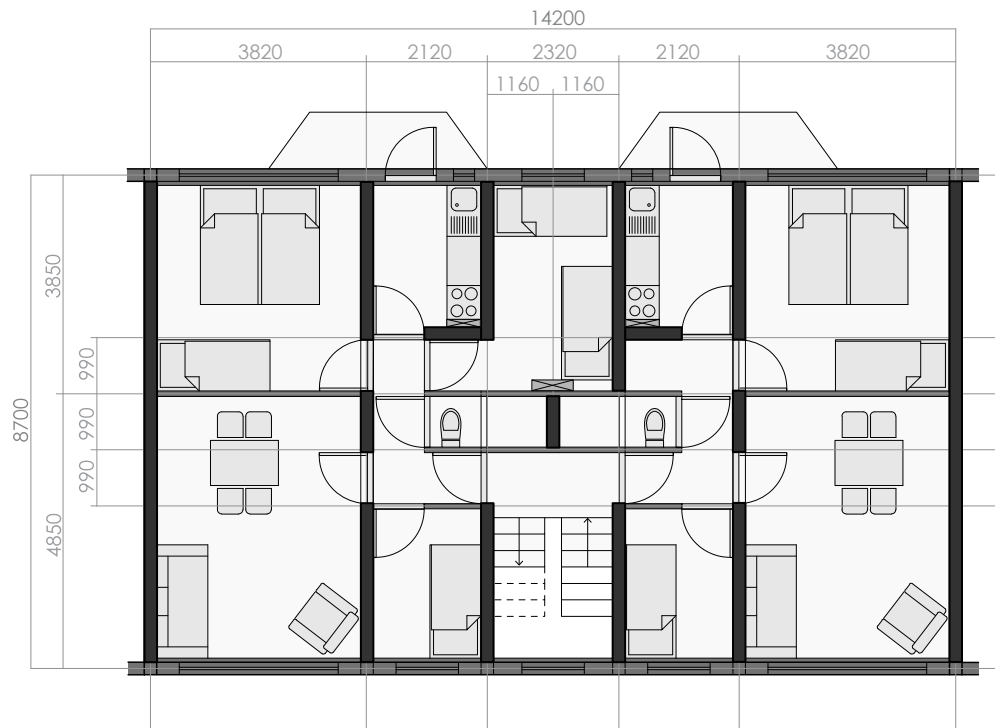
kleine appartementen

herenhuis

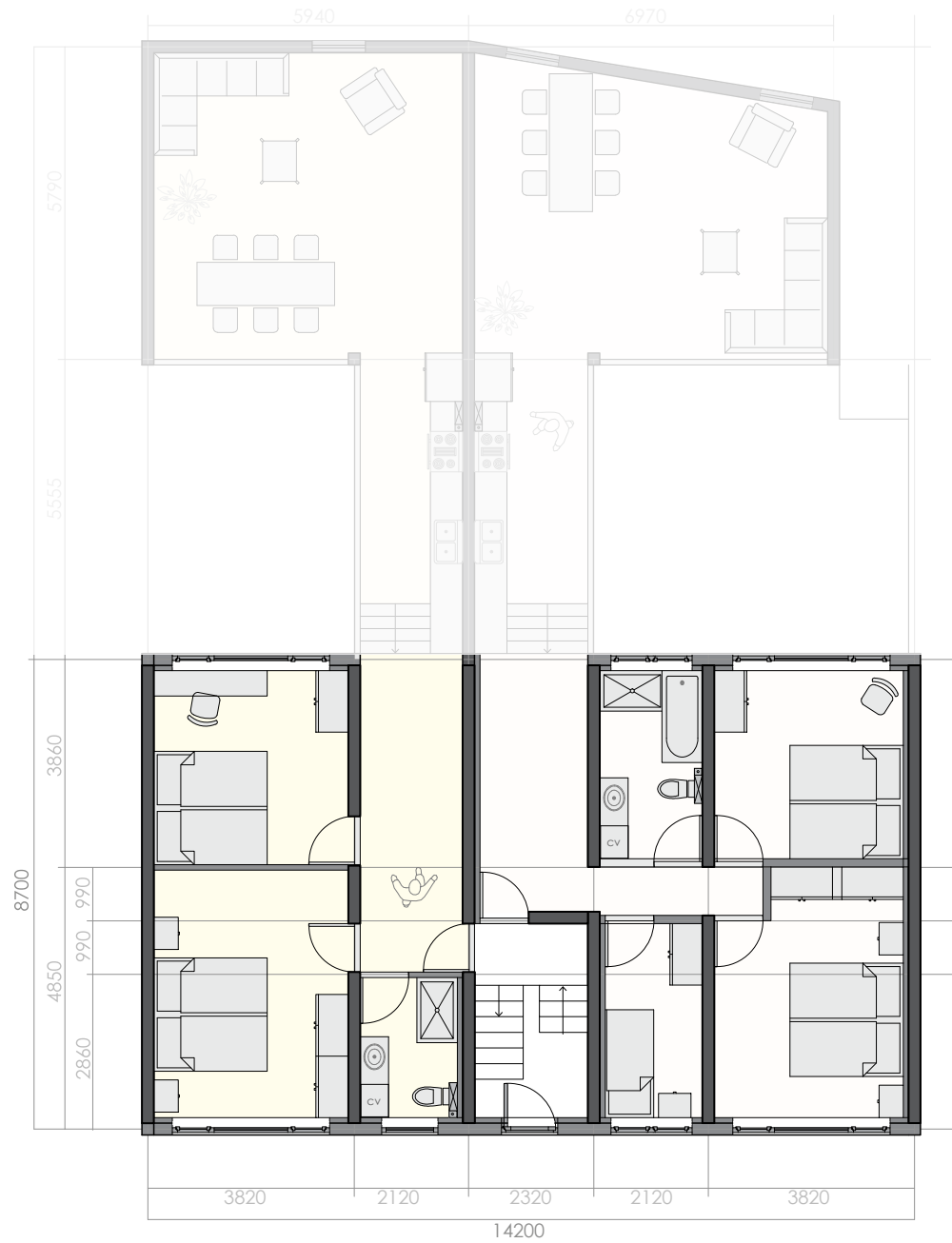
maisonnettes



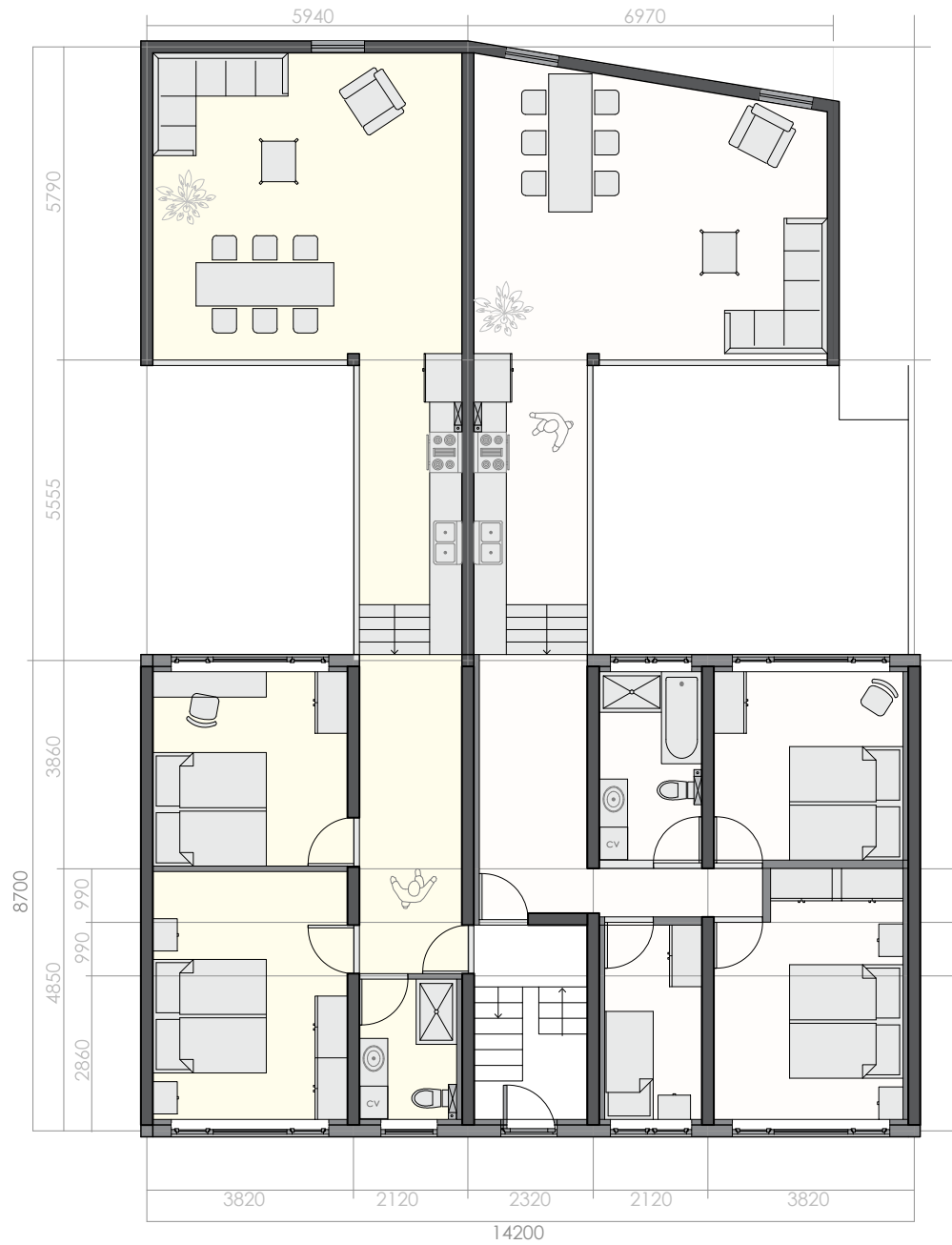
huidige situatie



nieuwe situatie



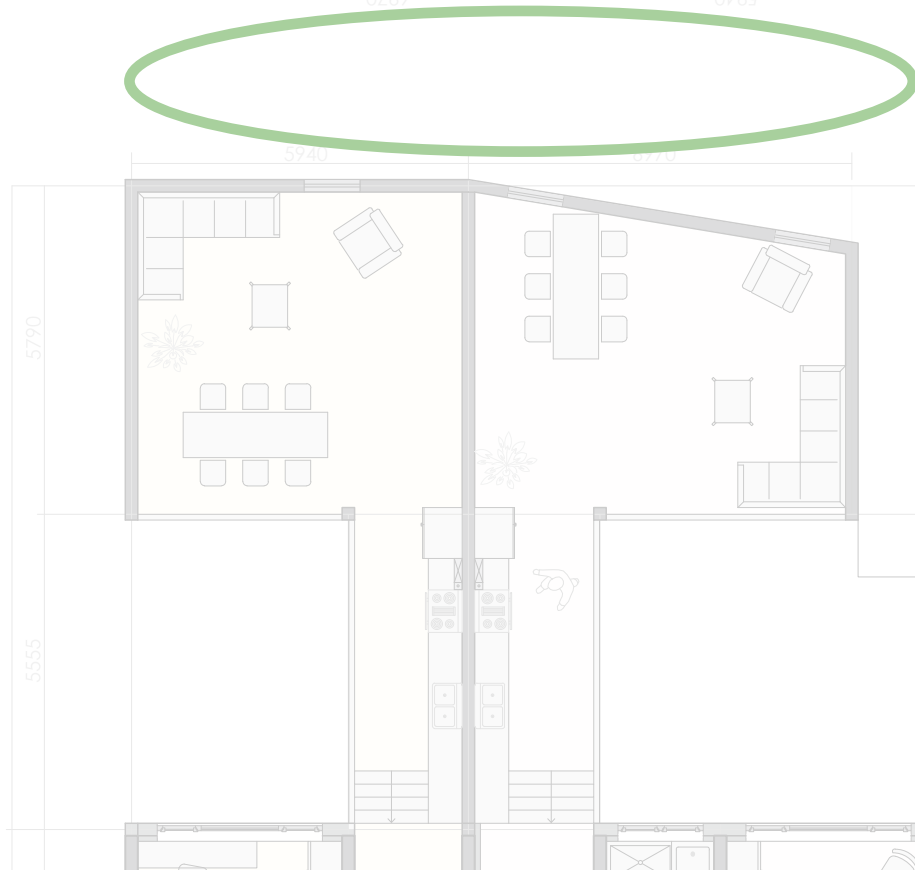
nieuwe situatie



patiotuin

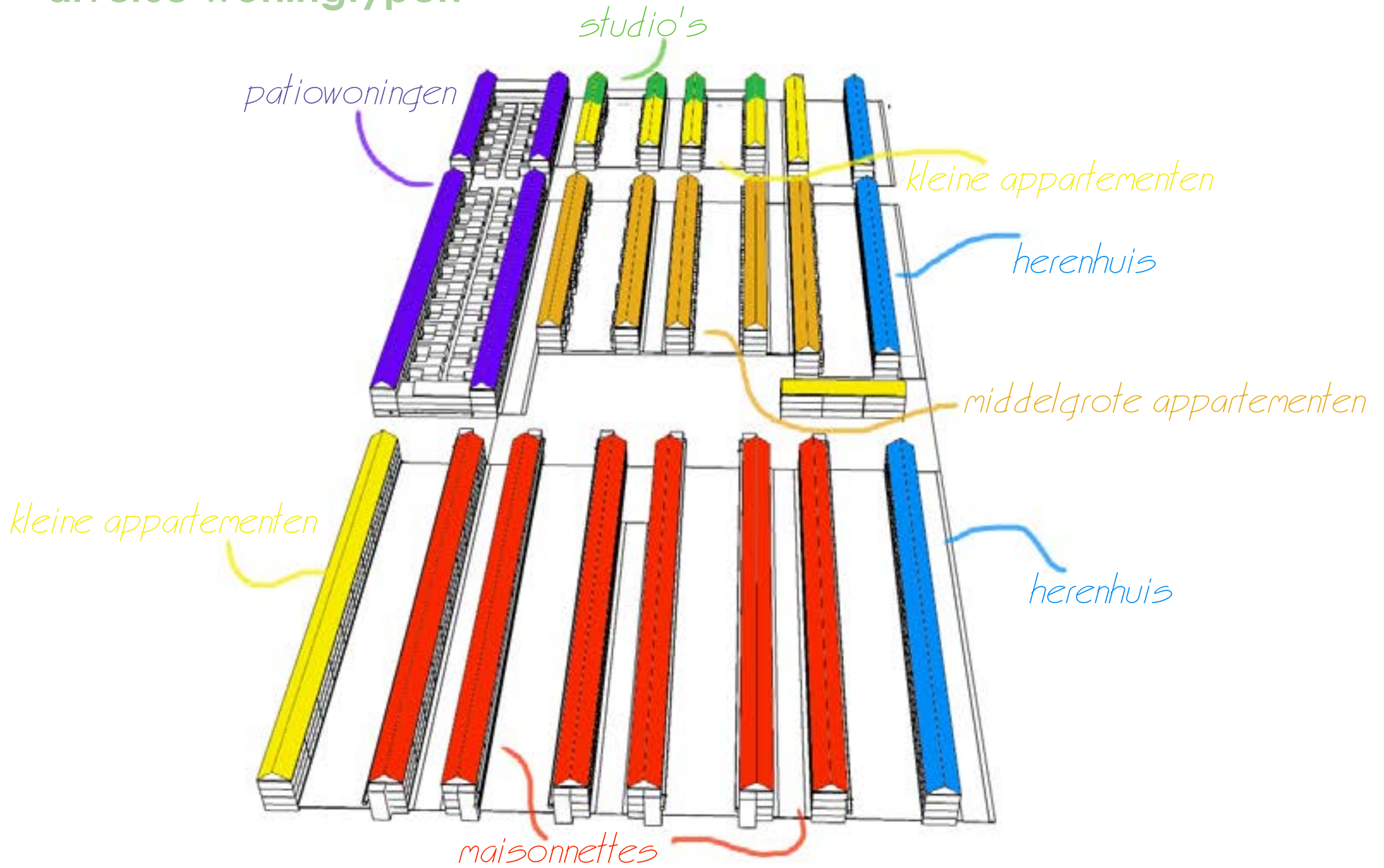


steeg

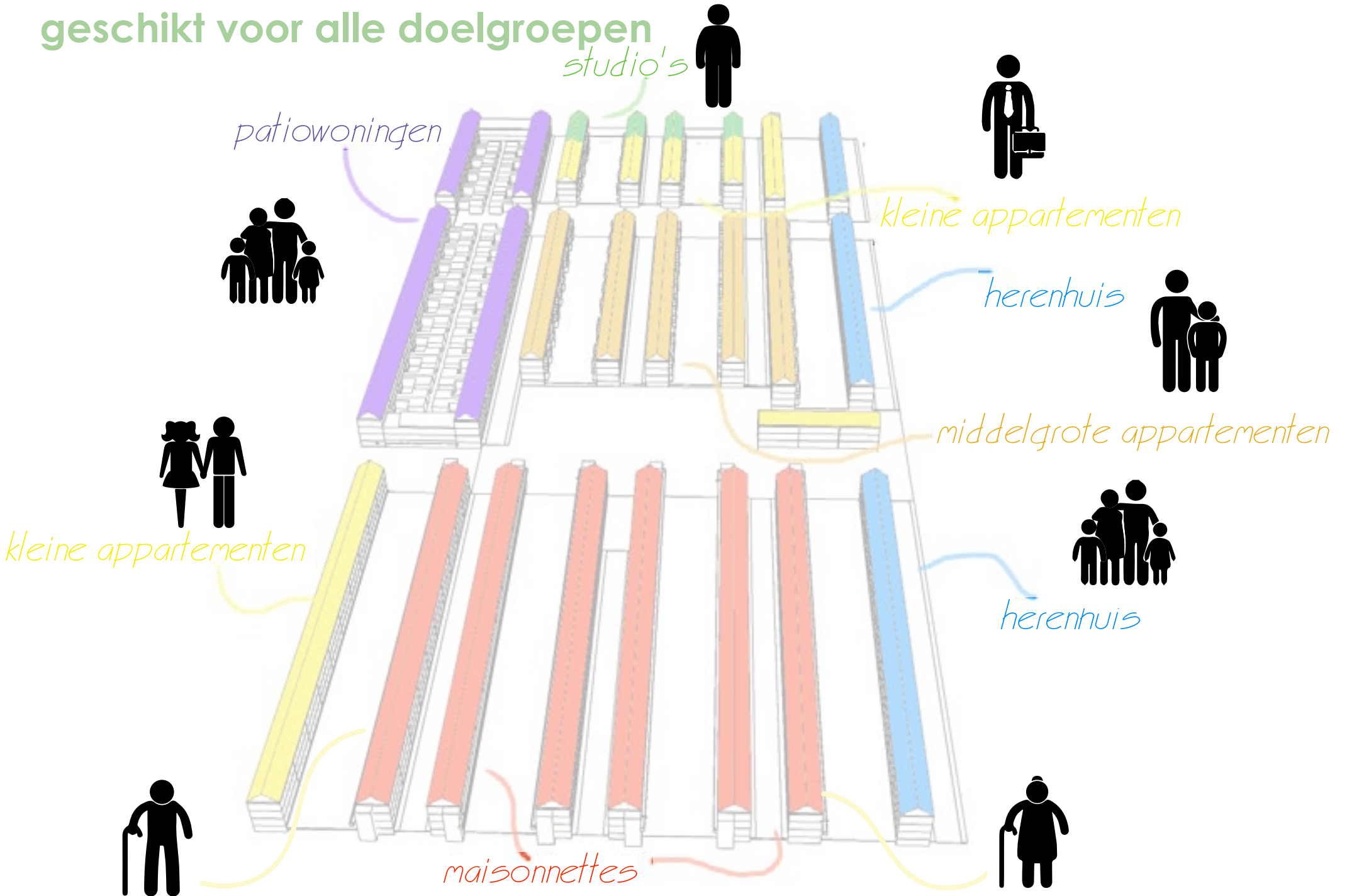


eindresultaat

diverse woningtypen



geschikt voor alle doelgroepen



wooncarriere opbouwen

