Vera van Wijk | P5 | Veldacademie



08.11.19

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.

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 concurentie

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 afgestu-deerde, 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.

Kunnen moeilijk een
passende woning vinden.

(Hoge) Laagsegment

Mensen met een onder modaal inkomen die of meer gaan verdienen of al aan de boven-grens komen. Willen de volgen-de stap in hun wooncarrière maken.

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.

Te hoge woonlasten

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

(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 studentenhuis 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.

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

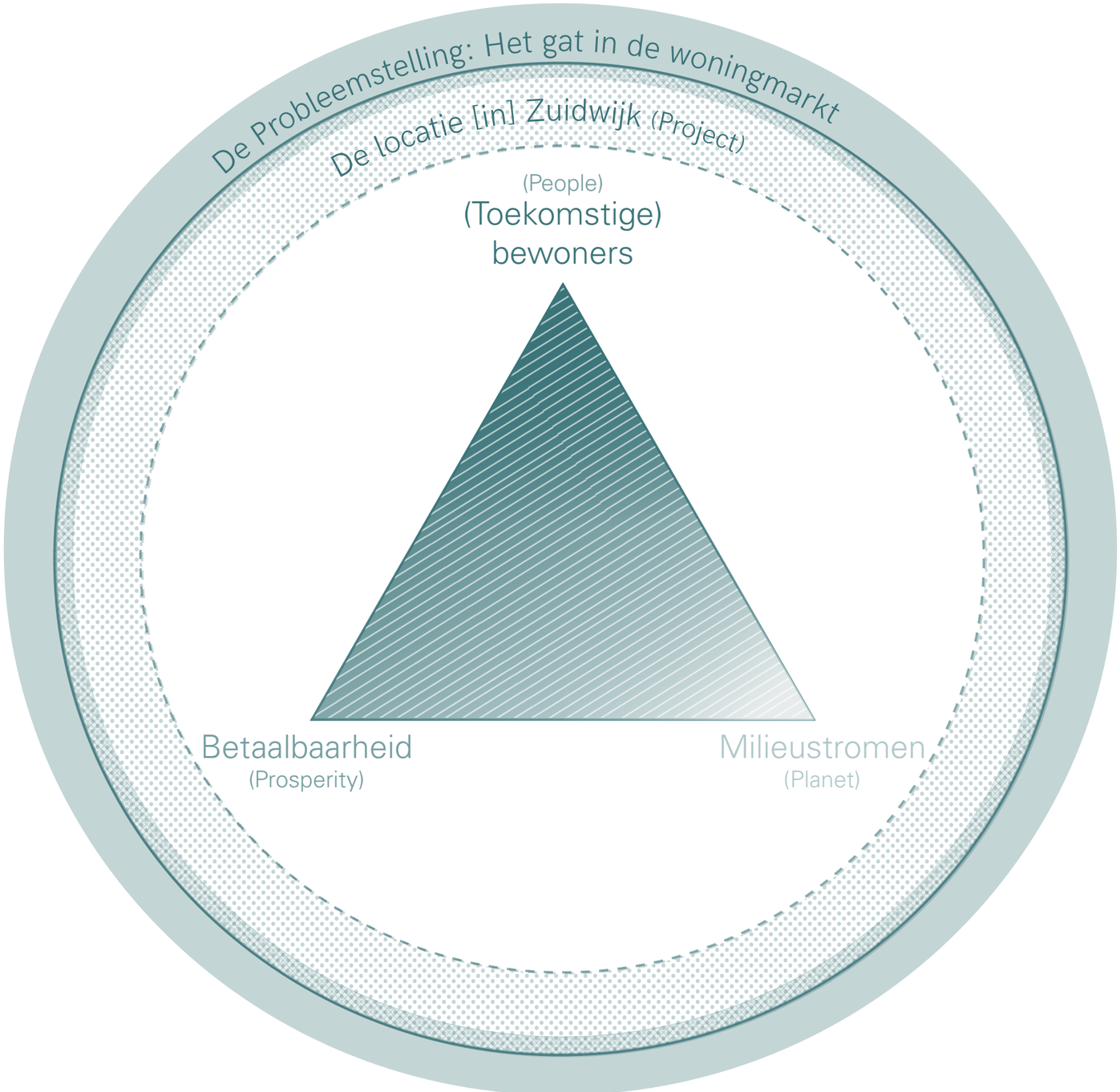
Het probleem & startpunt

[2] Zuidwijk en de naoorlogse protiek woning

De sociaal-historische context (Project)

[3] Duurzaamheid

De bewoners (People)
De Milieustromen (Planet)
Betaalbaarheid (Prosperity)


De Probleemstelling: Het gat in de woningmarkt
De locatie [in] Zuidwijk (Project)
(People)
(Toekomstige)
bewoners
Betaalbaarheid
(Prosperity)
Milieustromen
(Planet)

Onderzoeksmethodologie

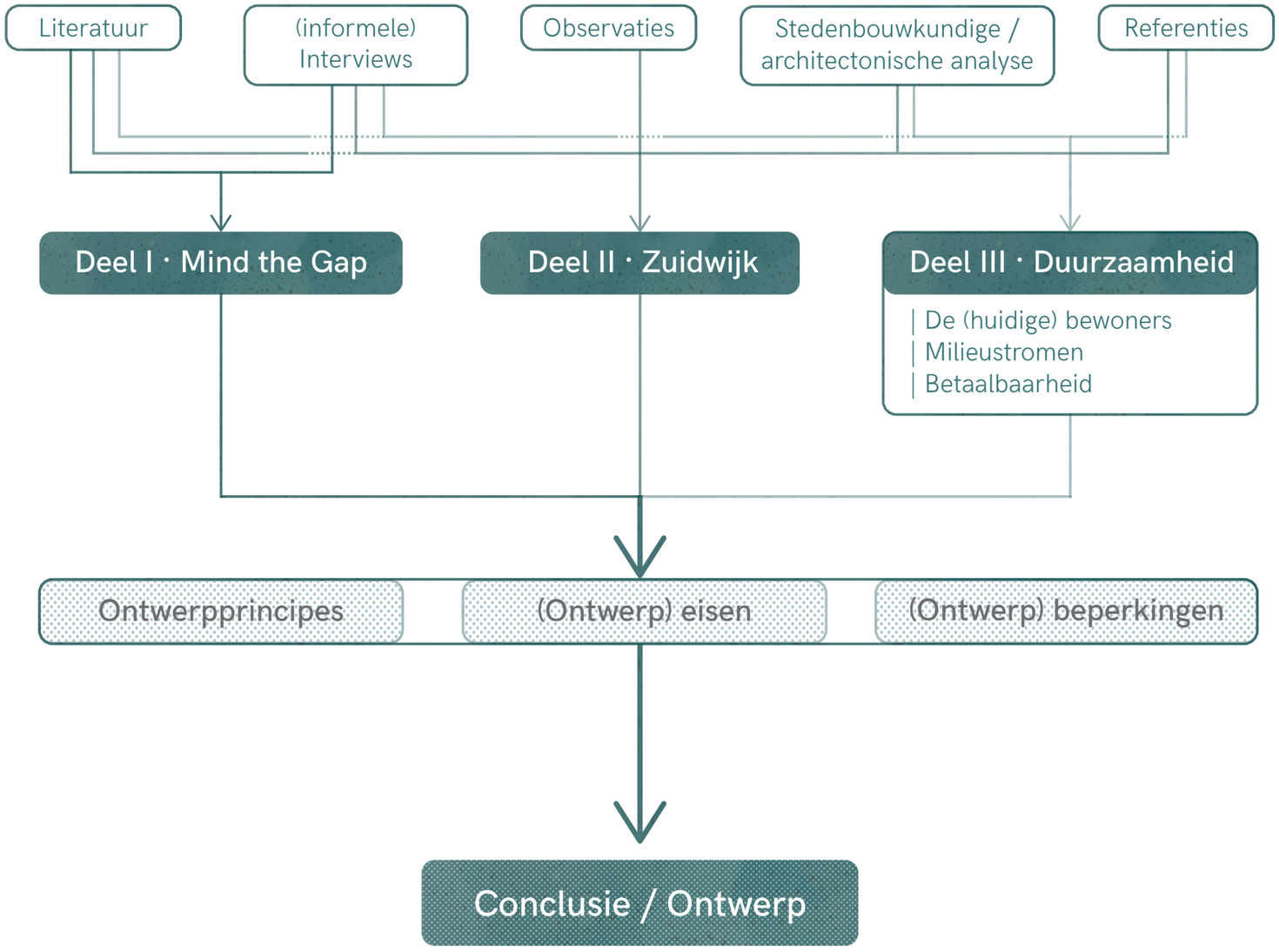
Literatuurstudie

Stedenbouwkundige en architectonische anlayse

Geografische Data-analyse

Observaties & Interviews

- Doelgroepen
- Betrokken organisaties/partijen


Literatuur
(informele) Interviews
Observaties
Stedenbouwkundige / architectonische analyse
Referenties
Deel I · Mind the Gap
Deel II · Zuidwijk
Deel III · Duurzaamheid
| De (huidige) bewoners
| Milieustromen
| Betaalbaarheid
Ontwerpprincipes
(Ontwerp) eisen
(Ontwerp) beperkingen
Conclusie / Ontwerp



ONTWERPPRINCIPES, -EISEN & -BEPERKINGEN

TIDO Integratie van duurzame ambities

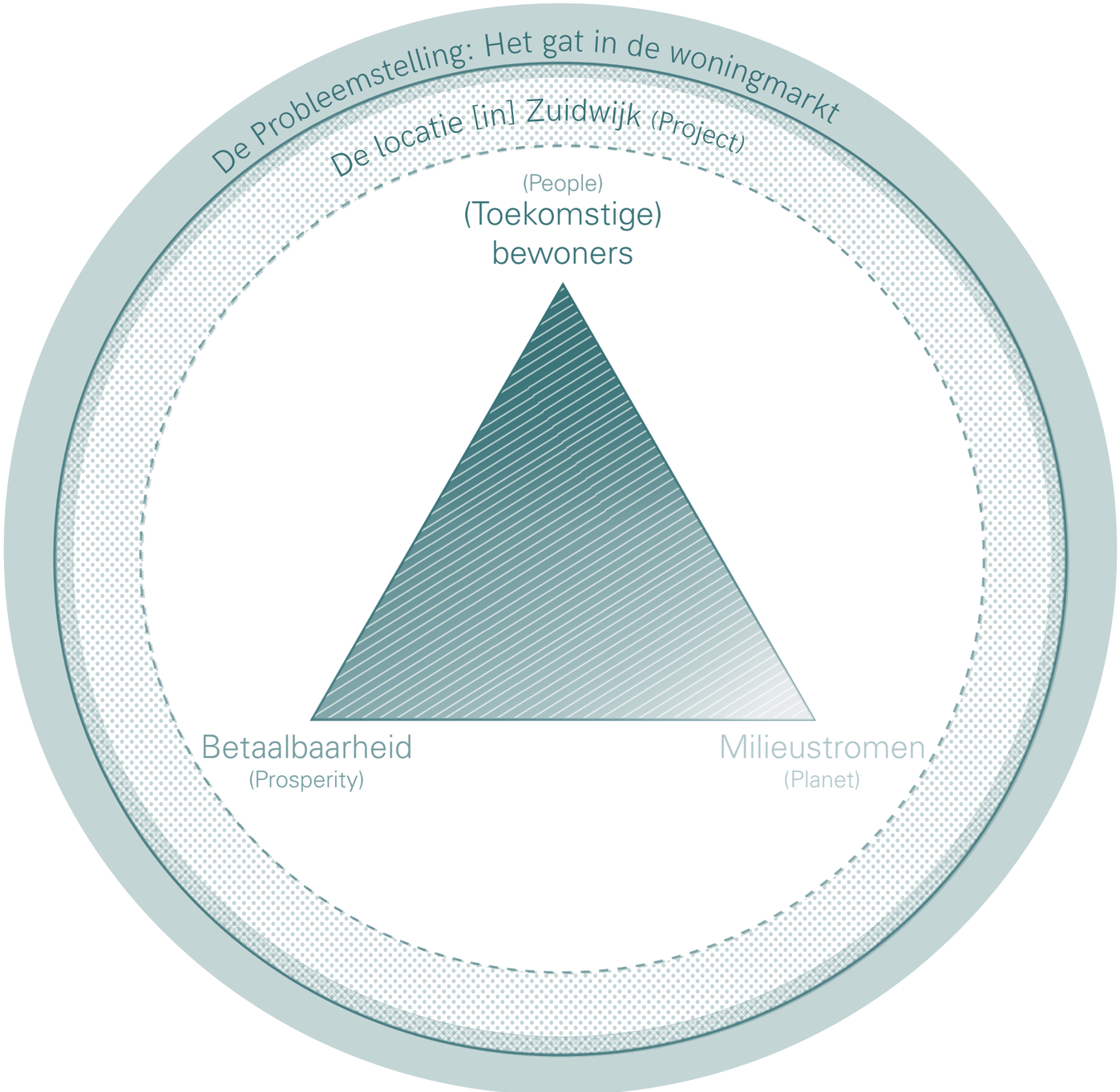
Onderzoeksvraag/onderwerp: Gat in de woningmarkt

Sociale en economische duurzaamheid

Renovatie van Naoorlogse Portiekflat

De 3P’s (4P’s)

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


De Probleemstelling: Het gat in de woningmarkt
De locatie [in] Zuidwijk (Project)
(People)
(Toekomstige)
bewoners
Betaalbaarheid
(Prosperity)
Milieustromen
(Planet)


Hillegersberg
Schiebroek
Overschie
Prins
Alexander
Noord
Kralingen
Crooswijk
Rotterdam Centraal
Markthal
Centrum
Delfshaven
Erasmusbrug
Maastunnel
Feijenoord
Zuidplein
Charlois
Zuiderpark
IJsselmonde
Zuidwijk







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 LR	GEWIJZIGD 5-1-53 A - 2 Febr 53	WERK	752 II.
	SCHAAL 1:100.	DATUM 24.12.'52.		TEKENING NUMMER	12.

aantal bladen 2.

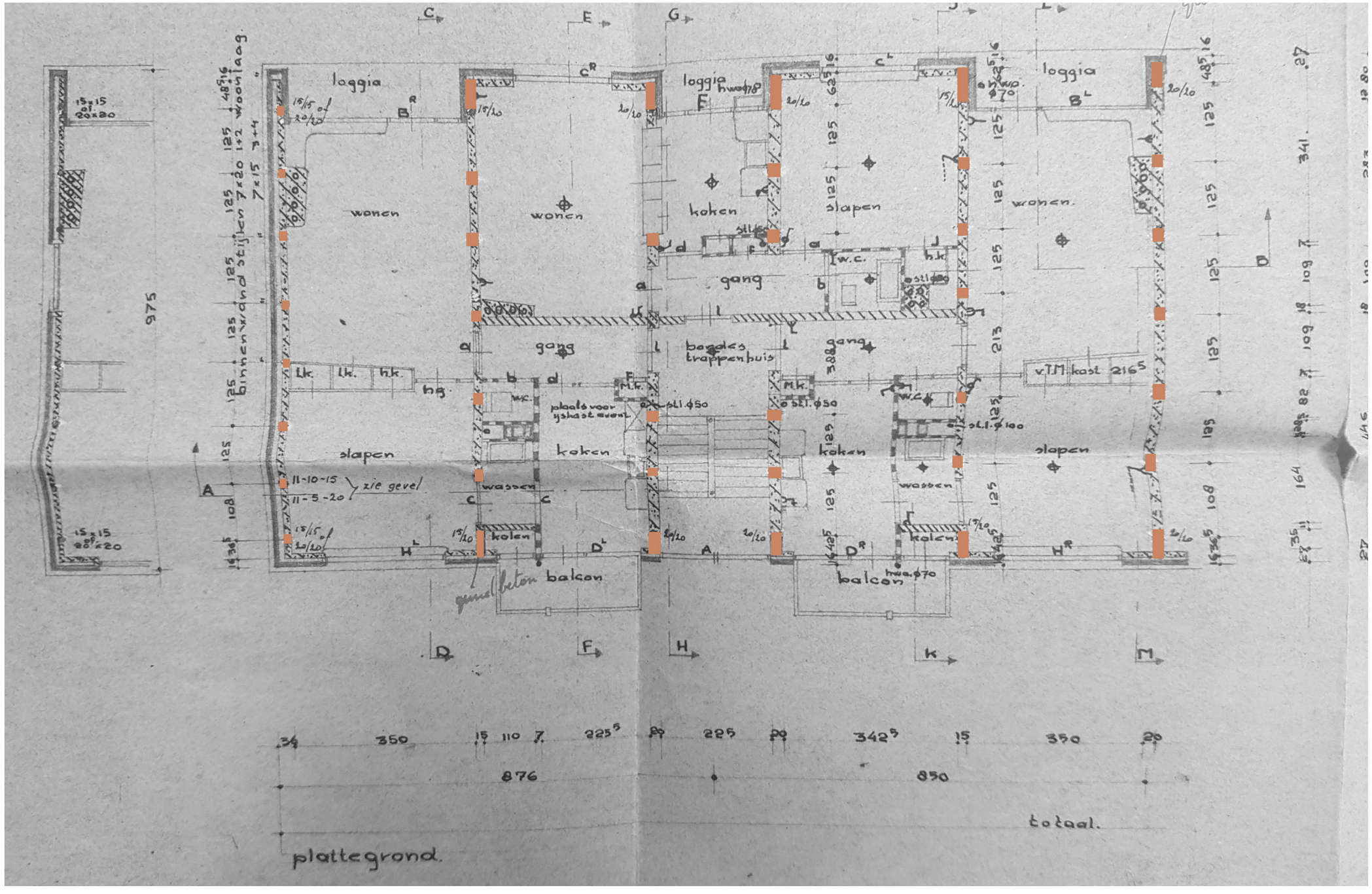
ter toelichting

ARCHITECTENBUREAU VAN TIJEN & MAASKANT ROTTERDAM

OMSCHRIJVING WERK	duplex. etage-woningen. zuidwijk.
OMSCHRIJVING TEKENING	bel antsplitsen der woningen.

MEDEWERKER	GETEKEND rietveld.	GEZIEN LR	GEWIJZIGD 5-1-53 A - 2 Febr 53	WERK	7⁵²ᴵᴵ.
	SCHAAL 1:100.	DATUM 24.12.'52.		TEKENING NUMMER	12.

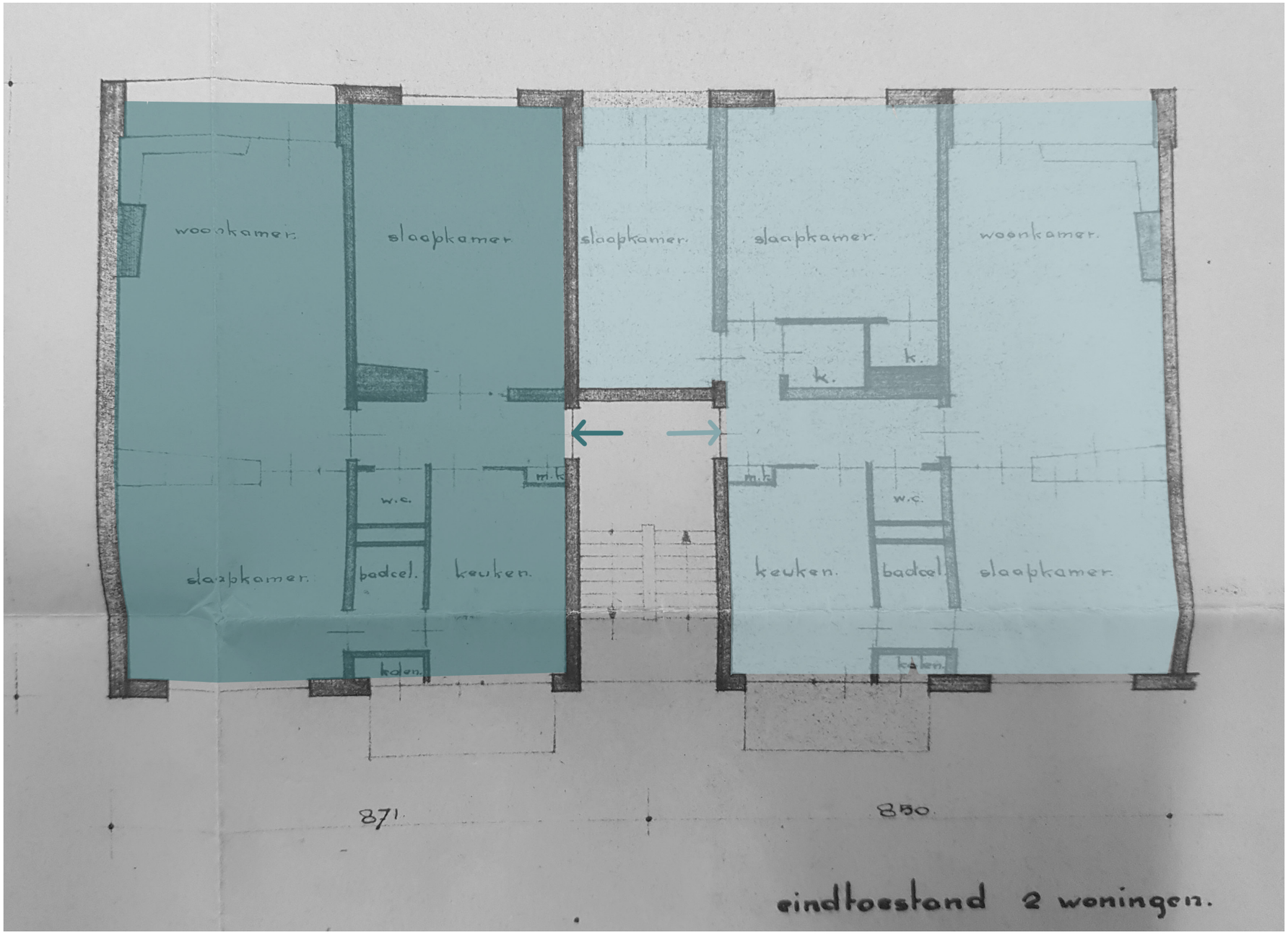
aantal bladen 2.



Kolomconstructie



Van 3 naar 2 woningen


woonkamer.
slaapkamer.
slaapkamer.
slaapkamer.
woonkamer.
k.
k.
m.k.
w.c.
slaapkamer.
badcel.
keuken.
kolen.
keuken.
badcel.
slaapkamer.
871
850
eindtoestand 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:

Efficienter en betaalbaar bouwen

- Dichtheid
- Compact bouwen
- Afvalproductie minimaliseren
- Toegankelijkheid en ontsluitingsvormen
- Materiaalkeuze en gebruik
- Flexibiliteit en adaptiviteit
- Delen van faciliteiten

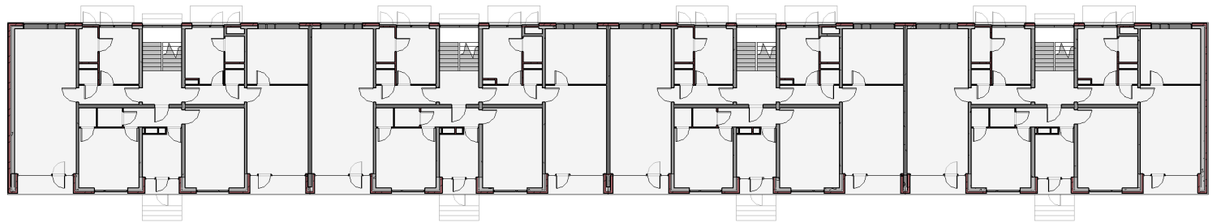
Duurzaamheid als middel voor betaalbaarheid

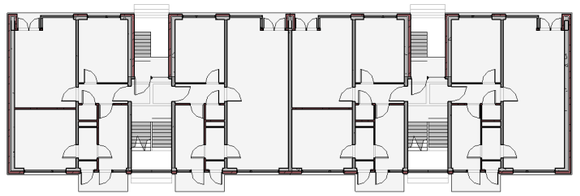
Nieuwe Woonvormen

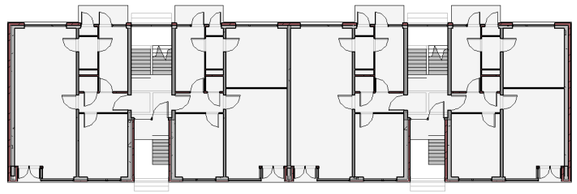
Het Ontwerp

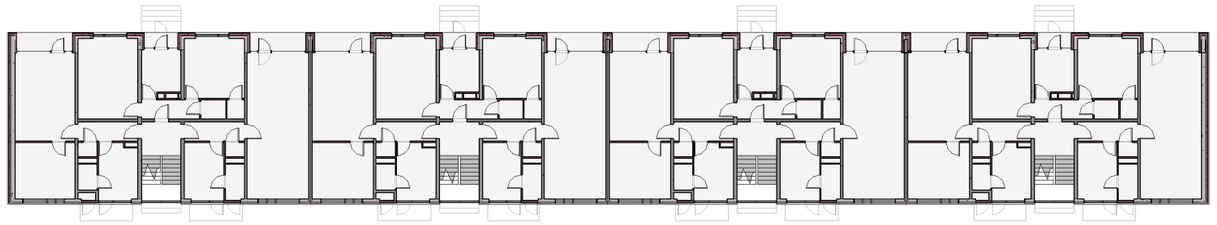
Herdefiniering en Herontwikkeling van de naoorlogse portiekwoningen











Bestaande Situatie



Nieuwe bouwblokken



Voorzetgevel, optoppen, isoleren en nieuwe plattegronden

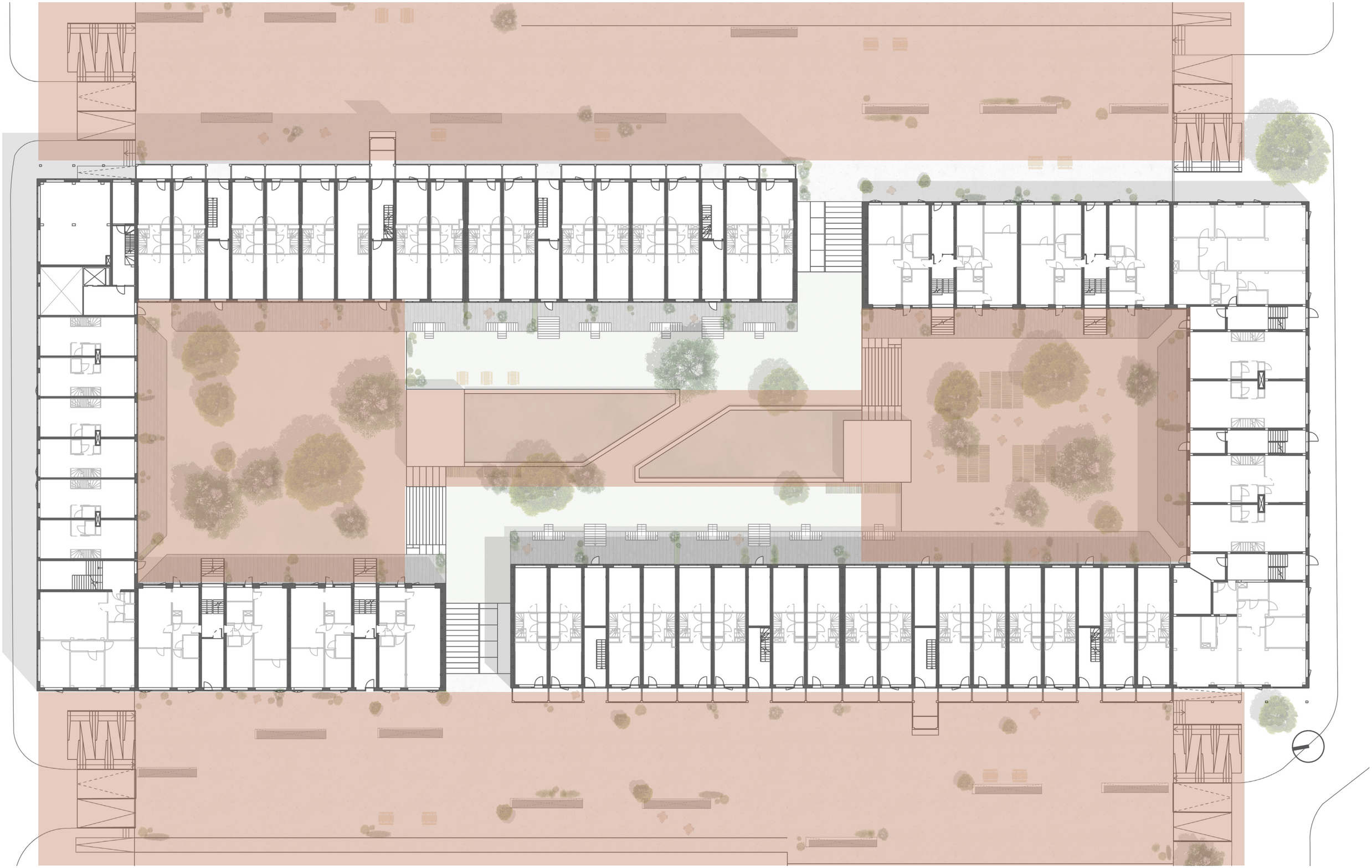


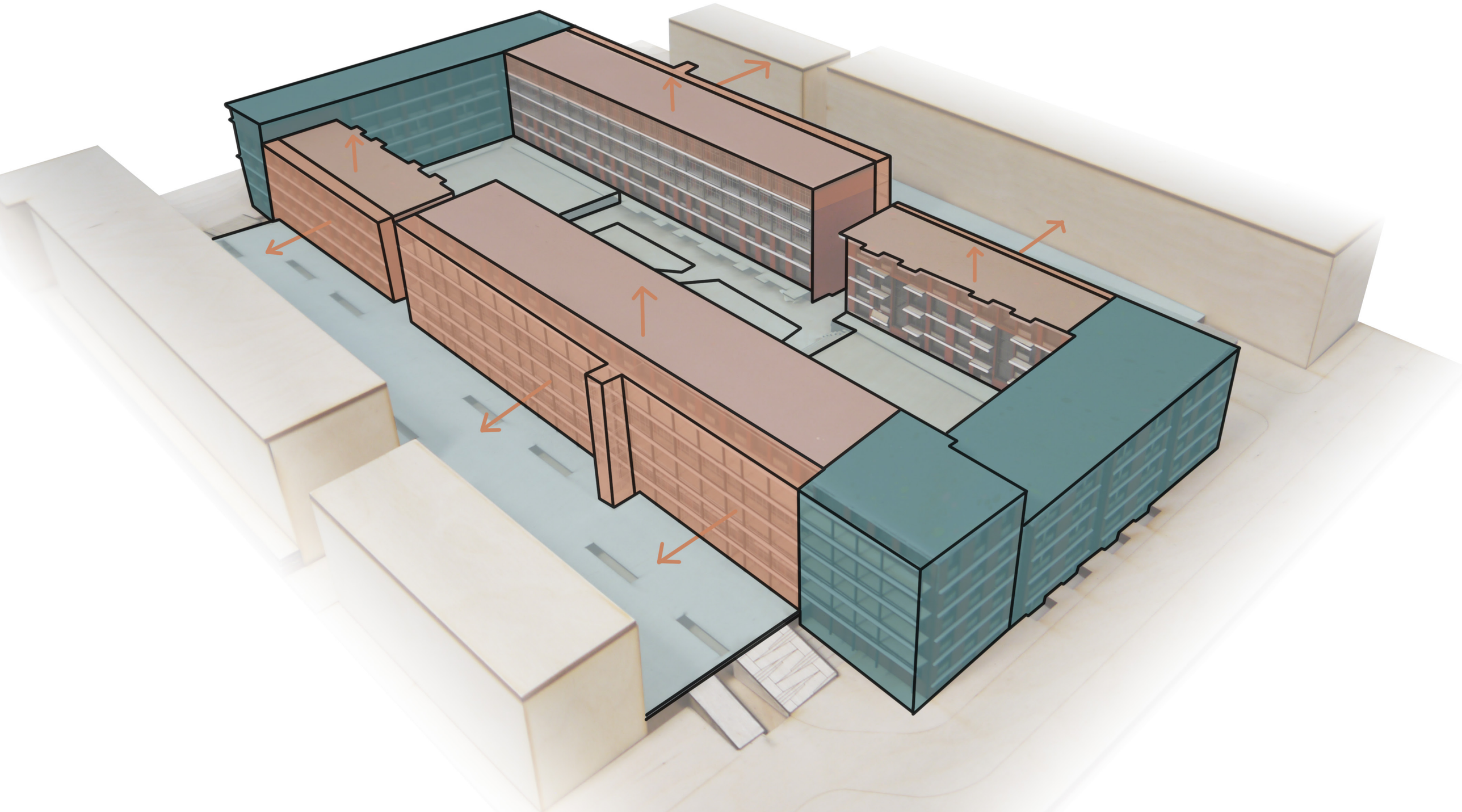
Voorzetgevels, optoppen, liftontsluiting, nieuwe plattegronden, nieuwe trappen



Optoppen van beide bestaande gebouwen

Verhoogd parkeerdek, ophogen binnenterrein, helofytenfilter, “tuinhuisjes”





De Cijfers:

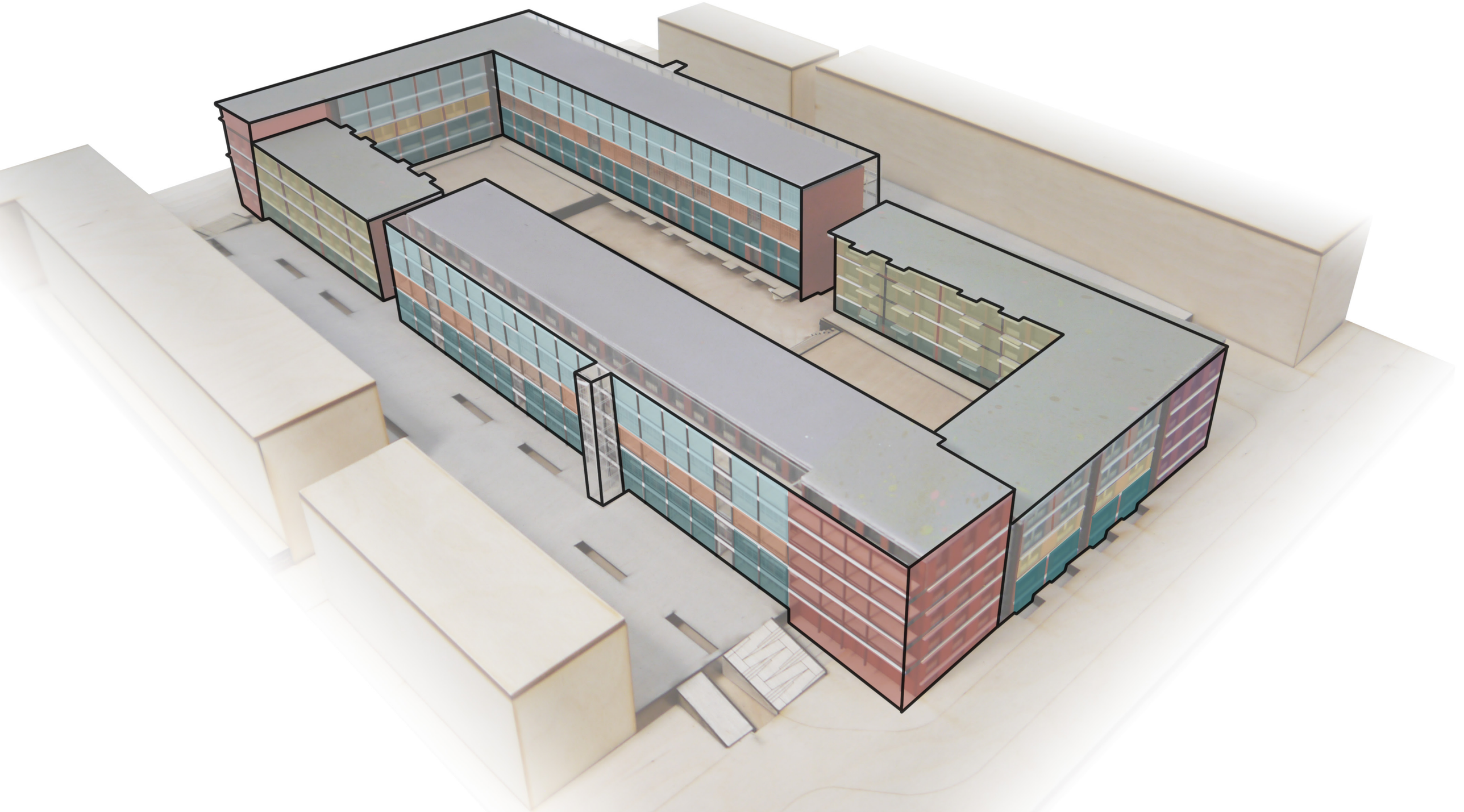
Aantal woningen: van 120 naar 165 (138%)

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

Zuidplein - Rotterdam C.

Hoogvliet - Spijkenisse

10 Minute Walk +/- 800m

5 Minute Walk +/- 400m

5 Minute Bike ride +/- 1200m

M

B

B

B

B

T

T

N

1:5000

0 50m 200

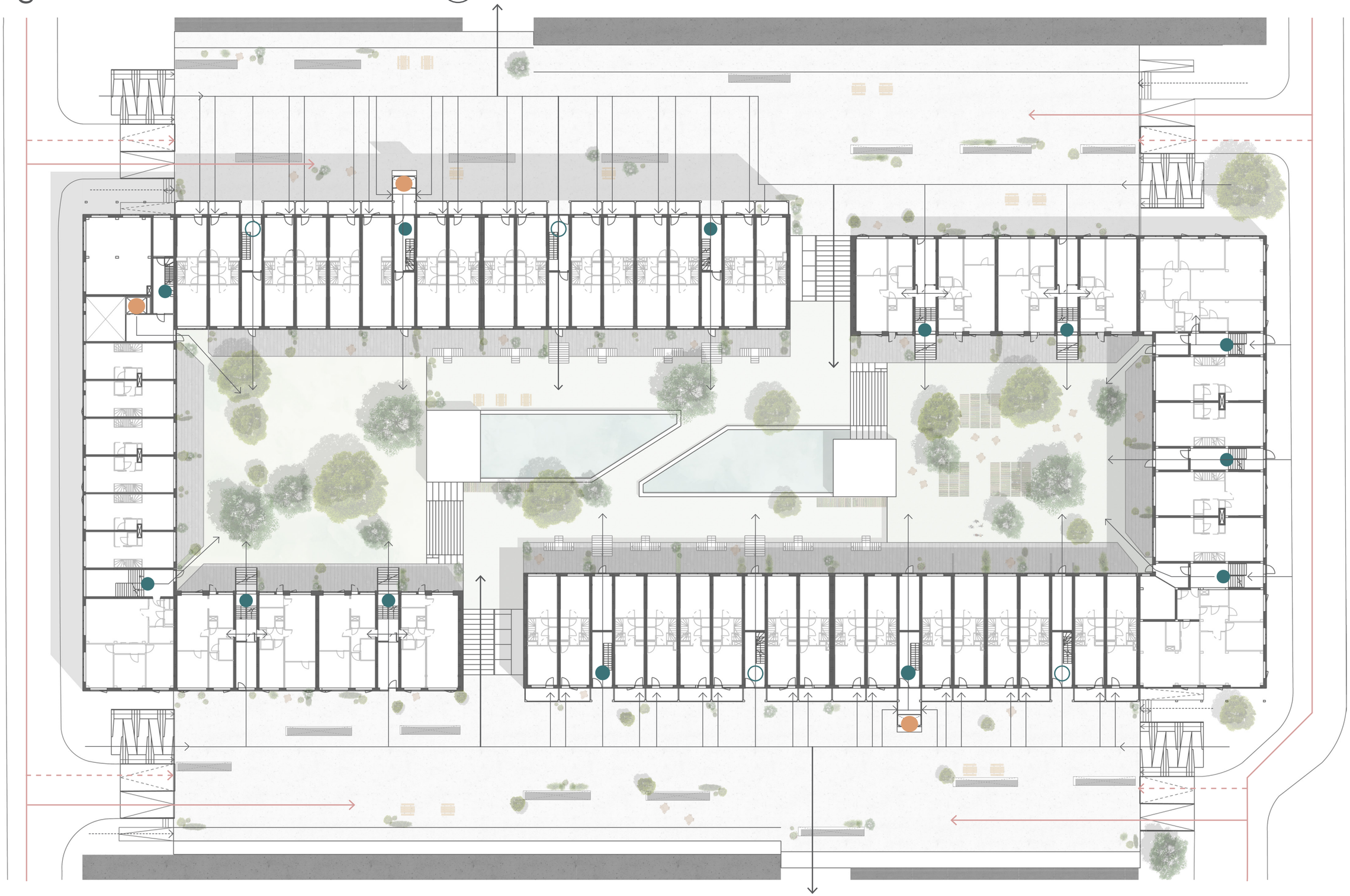
Legenda

- Lift + Galerij
- Portiek
- Trappenhuis (vluchtroute)
- Voetgangers / Fietsers
- Auto’s

Kelder (-615 tot 1120mm)



Begane Grond (+1720mm)

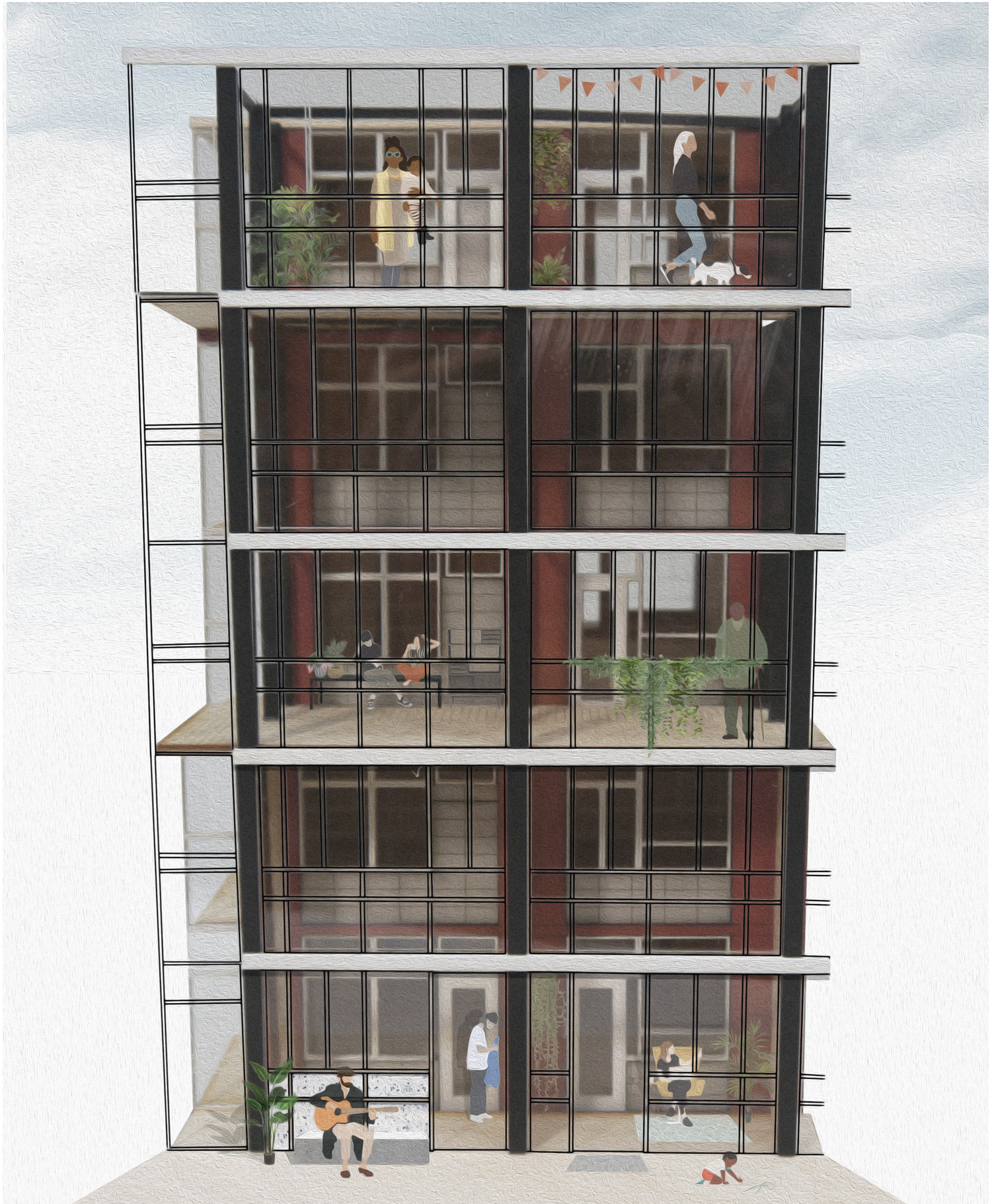




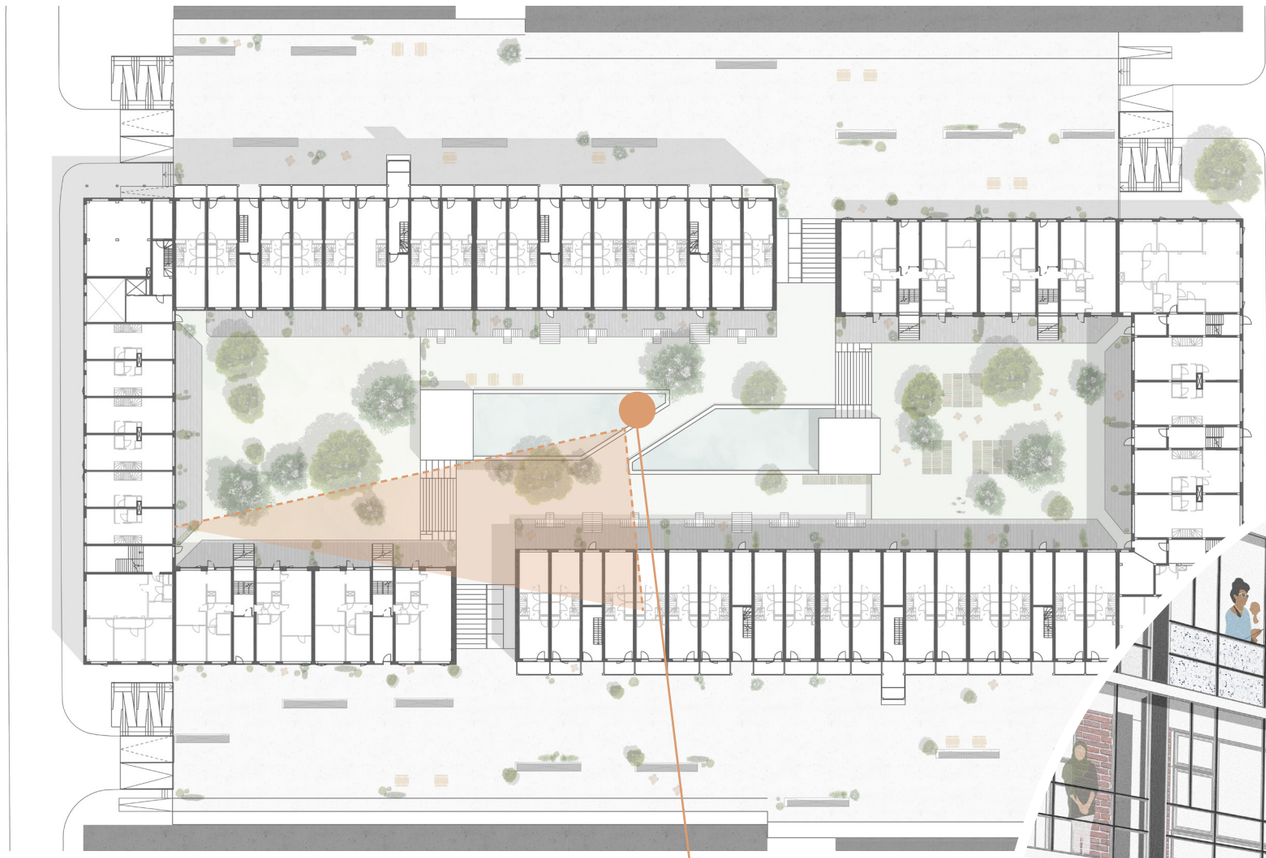
Transitie verhoogde straat naar woningen











Transitie woning naar
gemeenschappelijke tuin







Doorsnede BB”: Binnentuin



2e Verdieping







Woonruimte voor iedereen; Doelgroep gericht ontwerpen.

- Wijkgedachte 2.0

Doelgroepen (People)

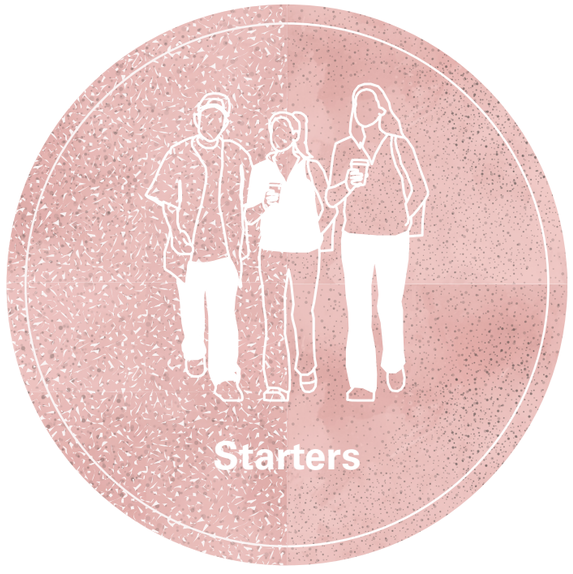
Groep gedupeerde is zeer divers

- 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











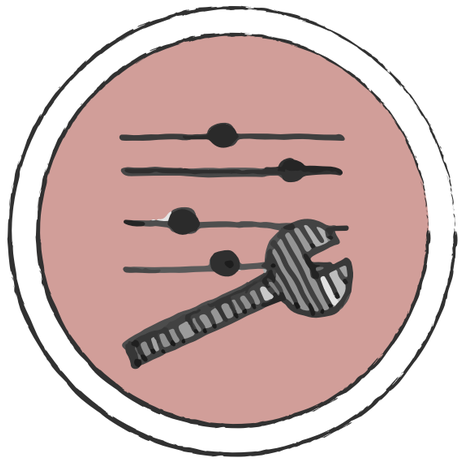


MIDDEN INKOMENS - MIGRATIEACHTERGR.	
Leeftijd	30 - 50
Inkomen	Eén tot anderhalf keer modaal
Gezins grootte	Eén of meerdere personen
Kinderen	Eén of meer
Huur vs. Koop	Koop (huur ook mogelijk)
Buurt	Een kindvriendelijke buurt met voorzieningen en scholen
Plattegrond	Eengezinswoning met genoeg slaapkamers 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.

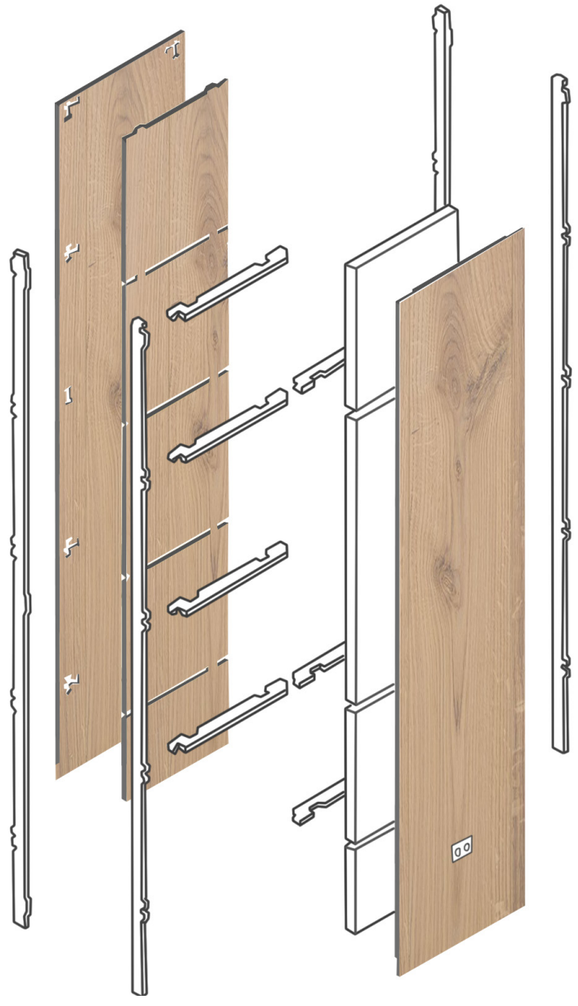


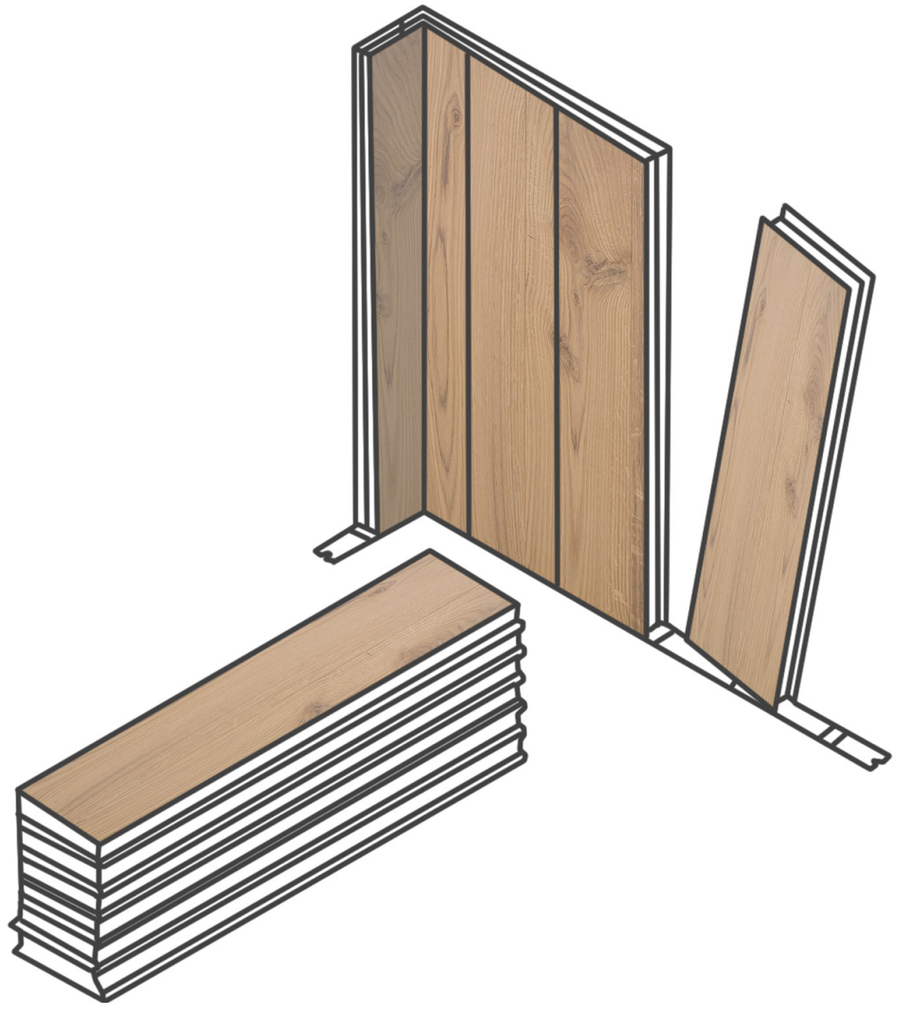
Doelgroepen (People)

- 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*

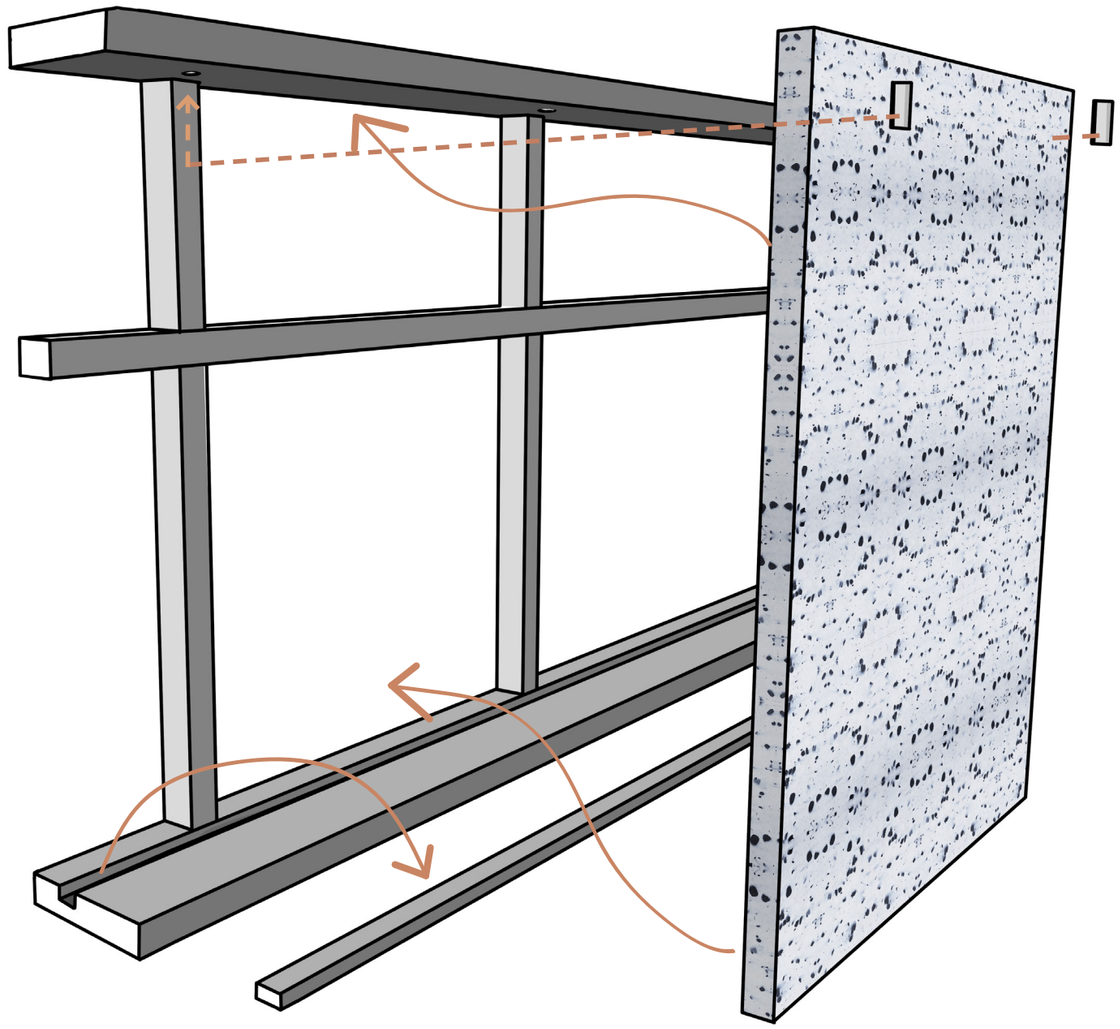


Flexibiliteit & Adaptiviteit



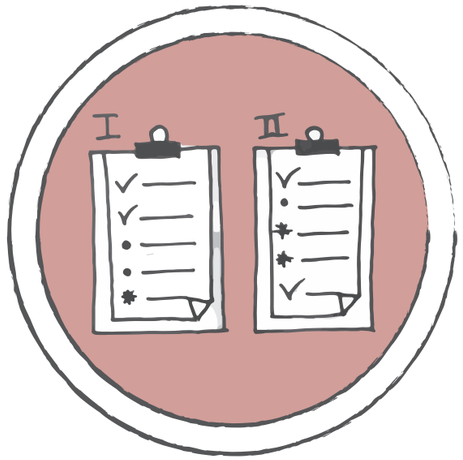


New Makers Binnenmuren

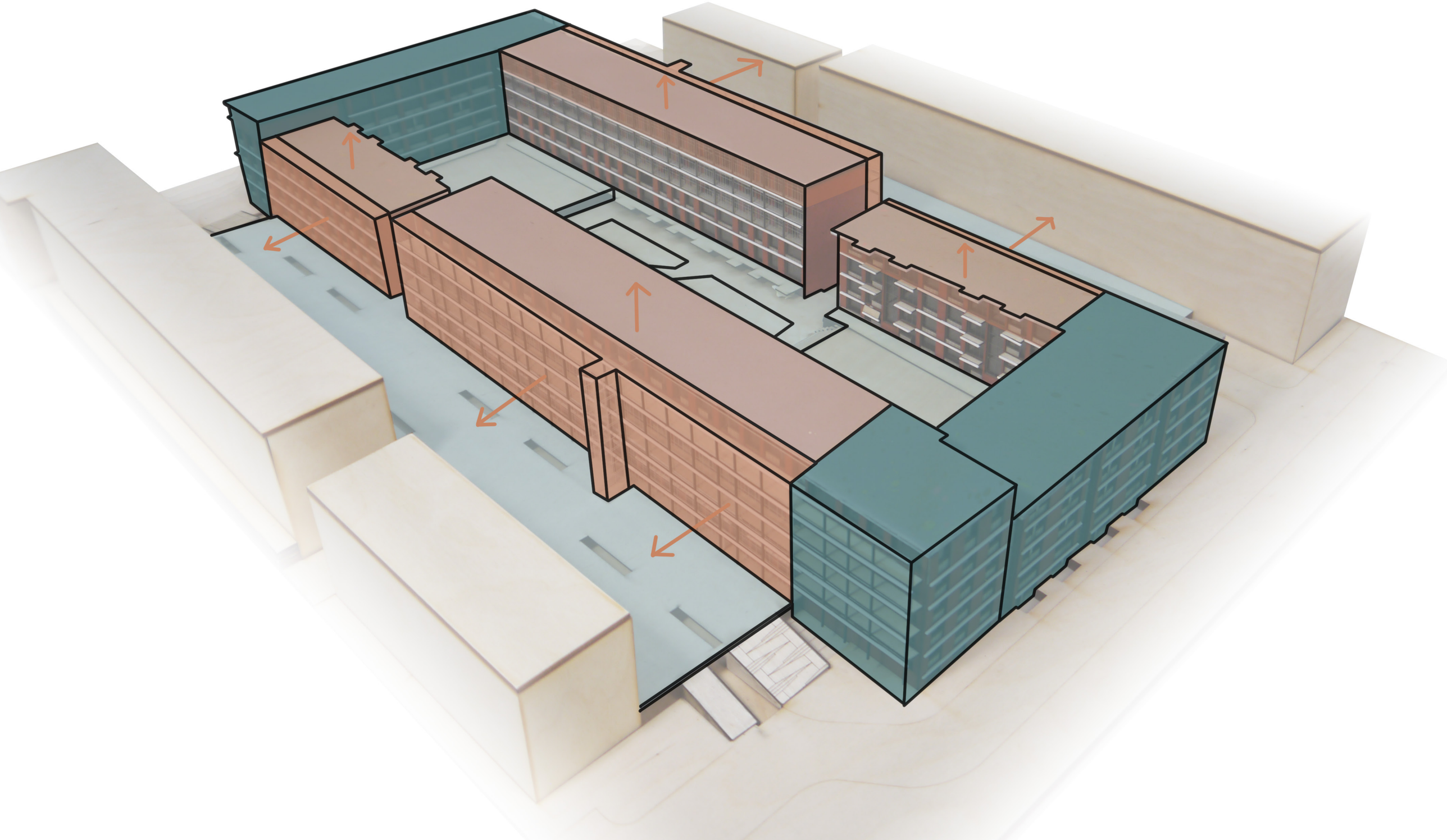


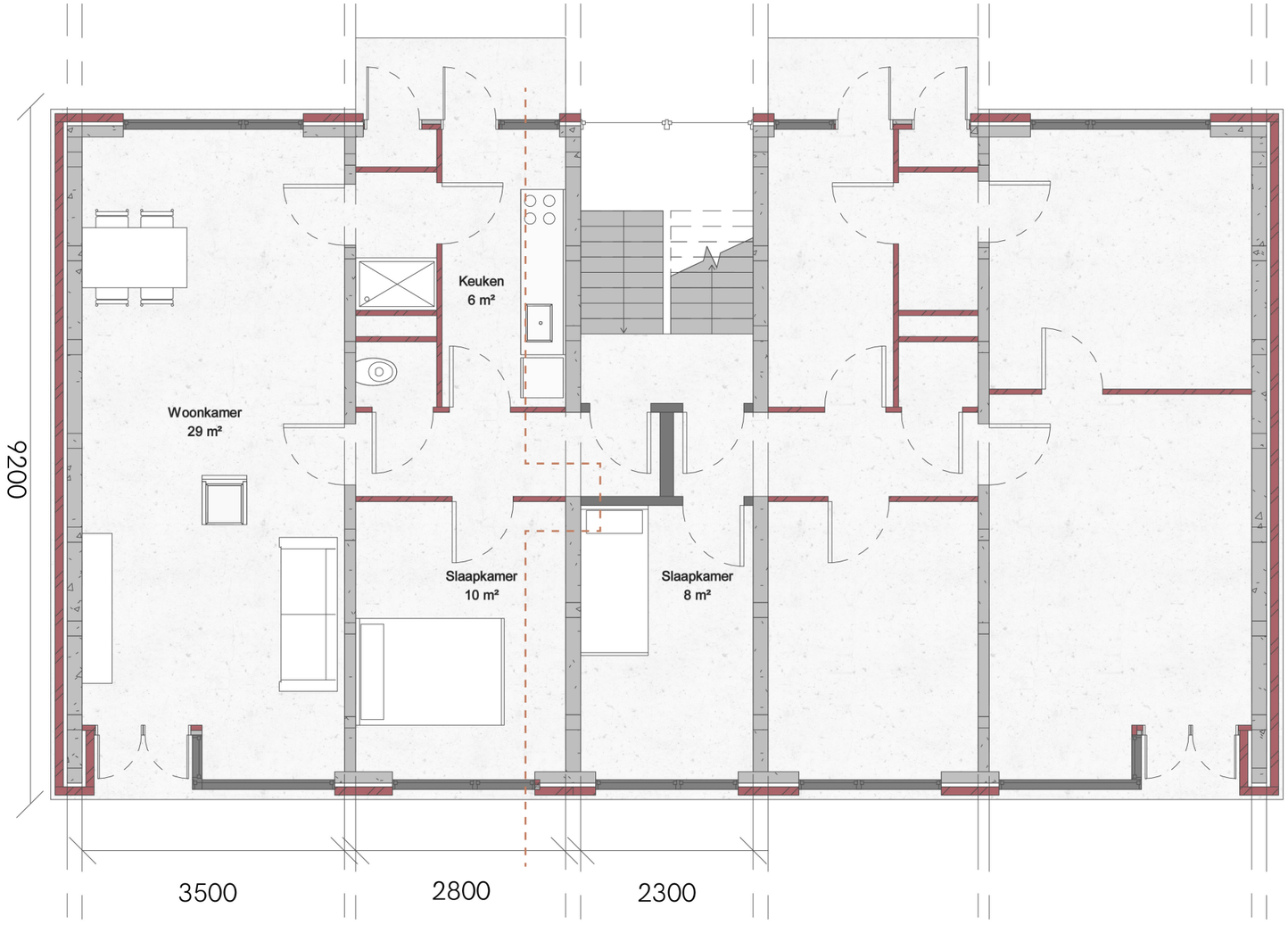
Panelen voor glazen facade





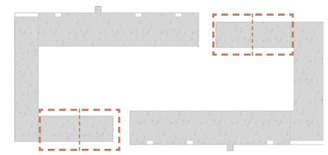
Creëren van verschillende kwaliteiten





Bestaande woningplattegrond

Oppervlakte: 54 m² & 62 m²



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

Bestaand Gebouw B

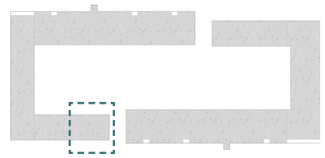


1e t/m 3e Verdieping - 1:100

Gebouw B

Woningtype VII & VII+

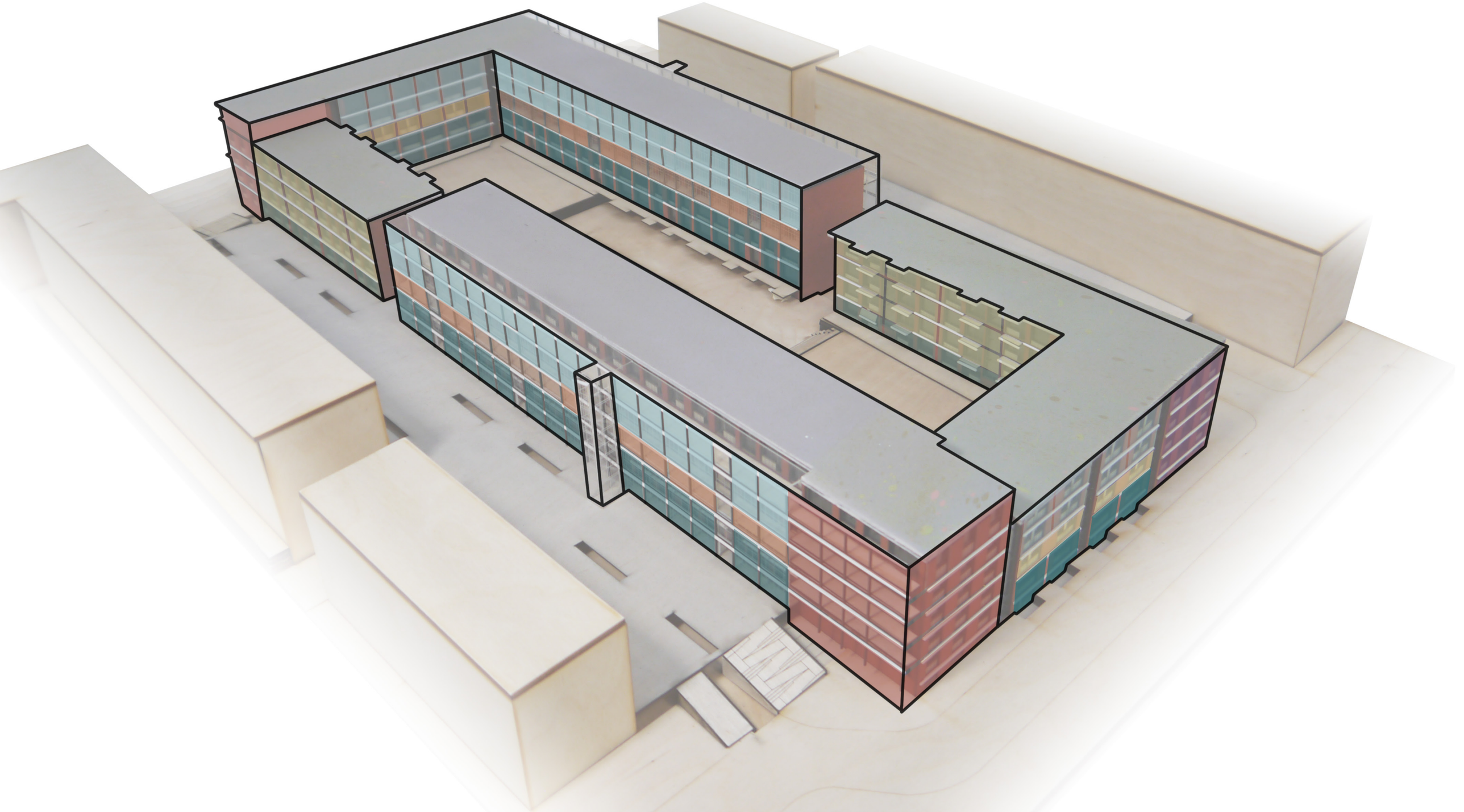
Oppervlakte: 65 m² - 77 m²







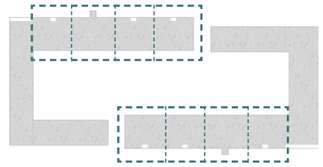






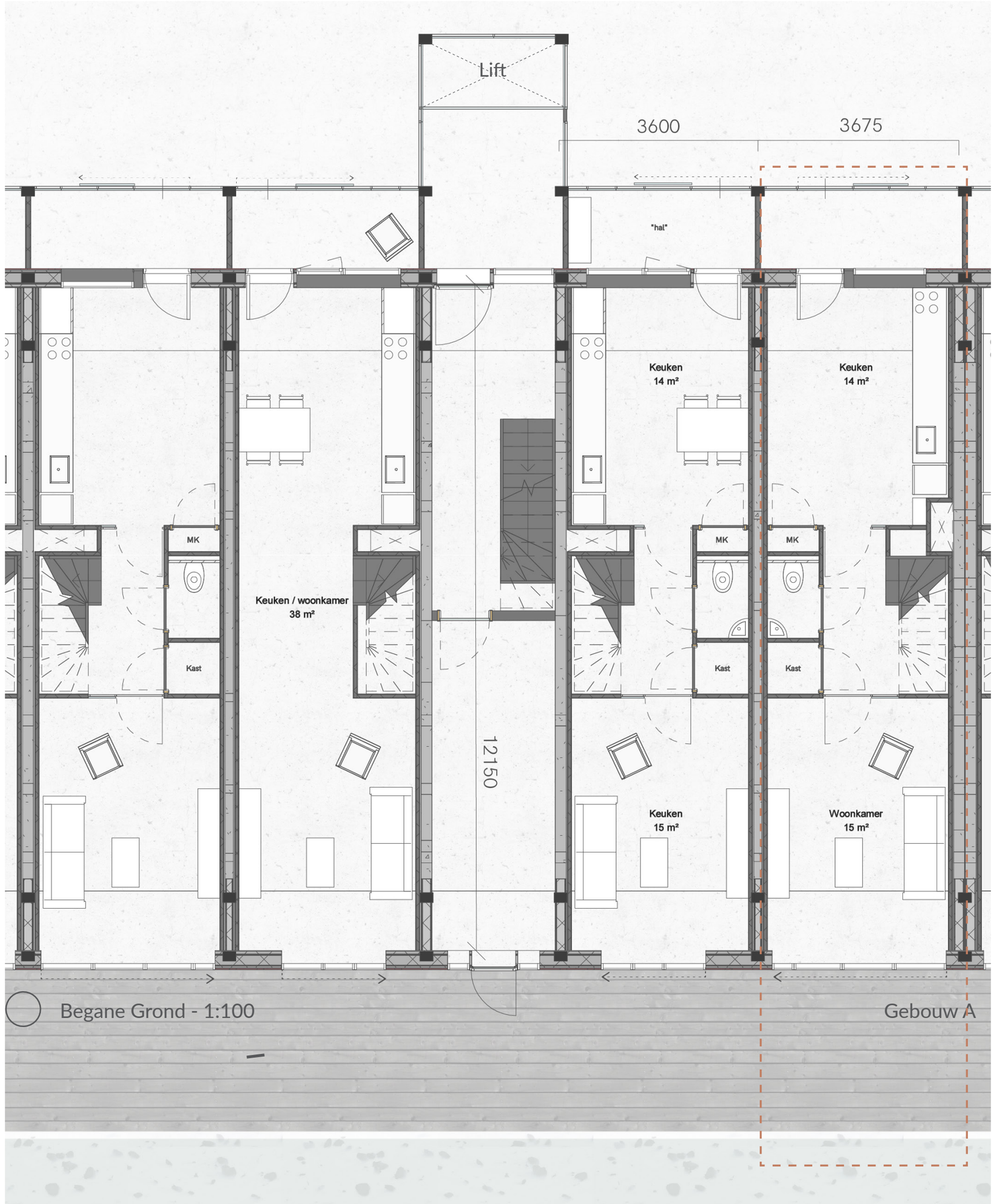
Bestaande woningplattegrond

Oppervlakte: 42 m² &40 m²



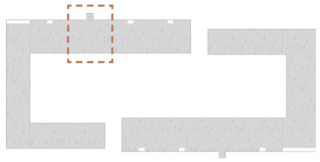
1e t/m 3e verdieping - 1:100

Bestaand Gebouw A



Woningtype I & I+ (verd. 1/2)

Oppervlakte: 76m² - 89 m²





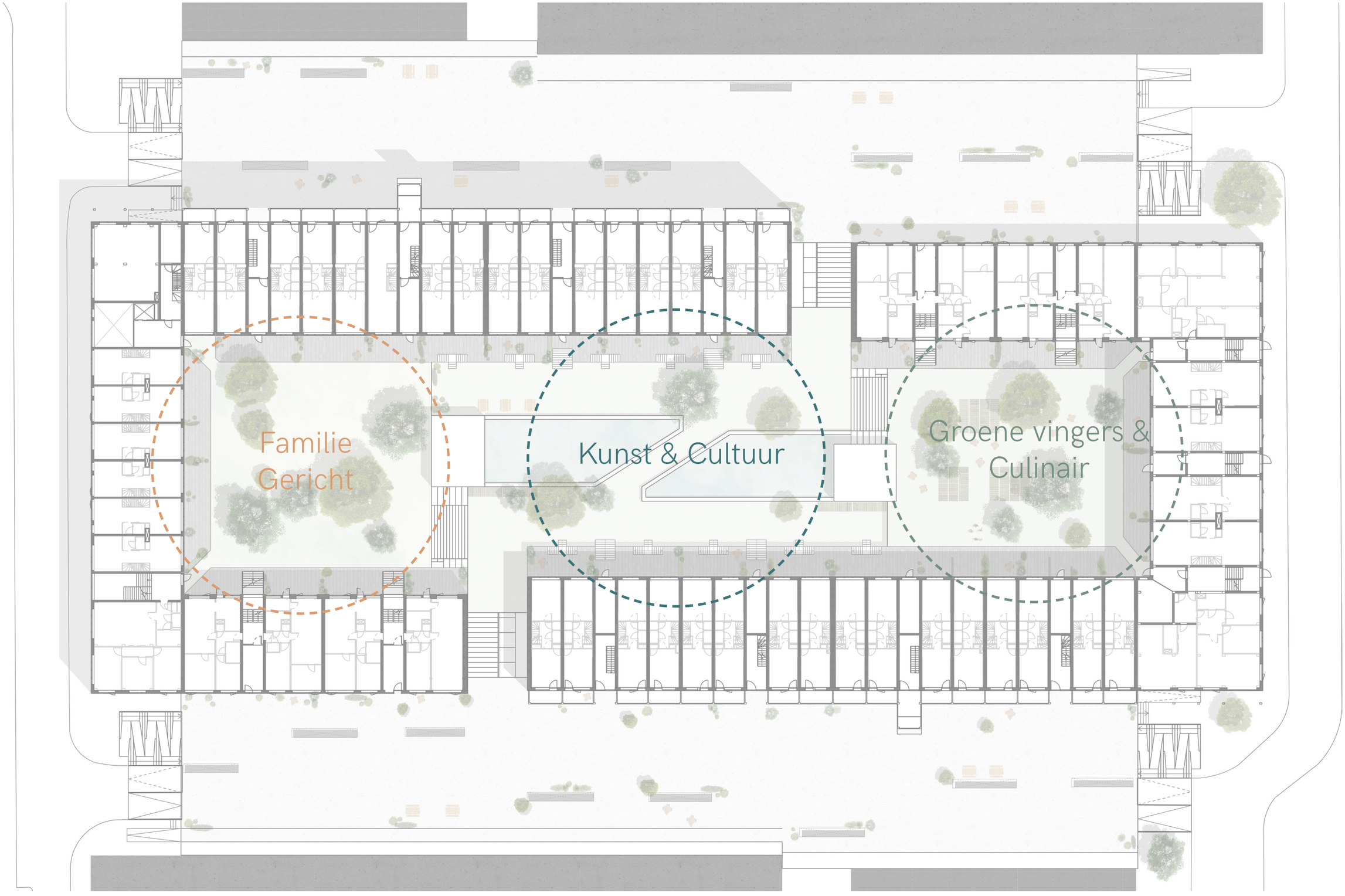




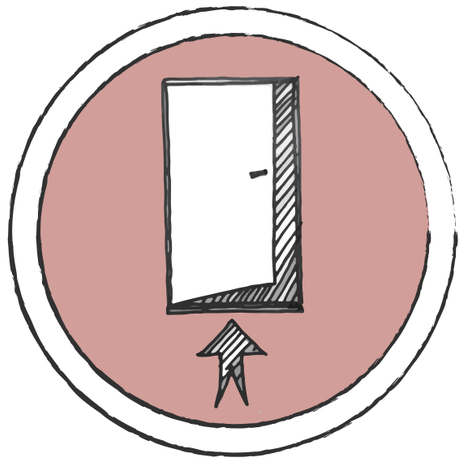


1e Verdieping - 1:100

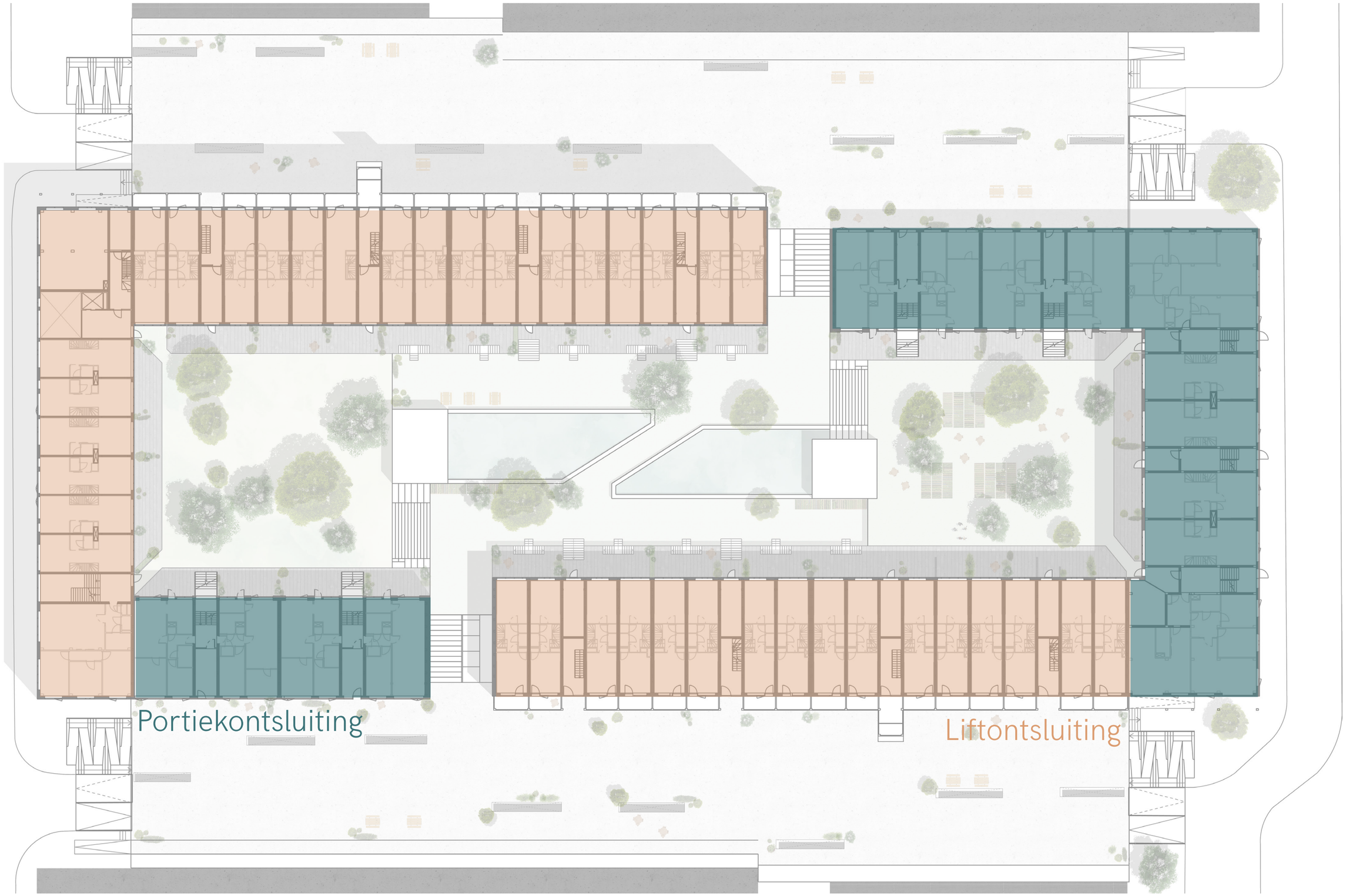
Gebouw A


Familie
Gericht
Kunst & Cultuur
Groene vingers &
Culinair





Toegankelijkheid


Portiekontsluiting
Liftontsluiting

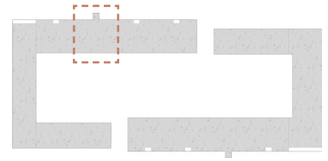


2e Verdieping - 1:100

Gebouw A

Woningtype II & II+

Oppervlakte: 58 m² - 68 m²





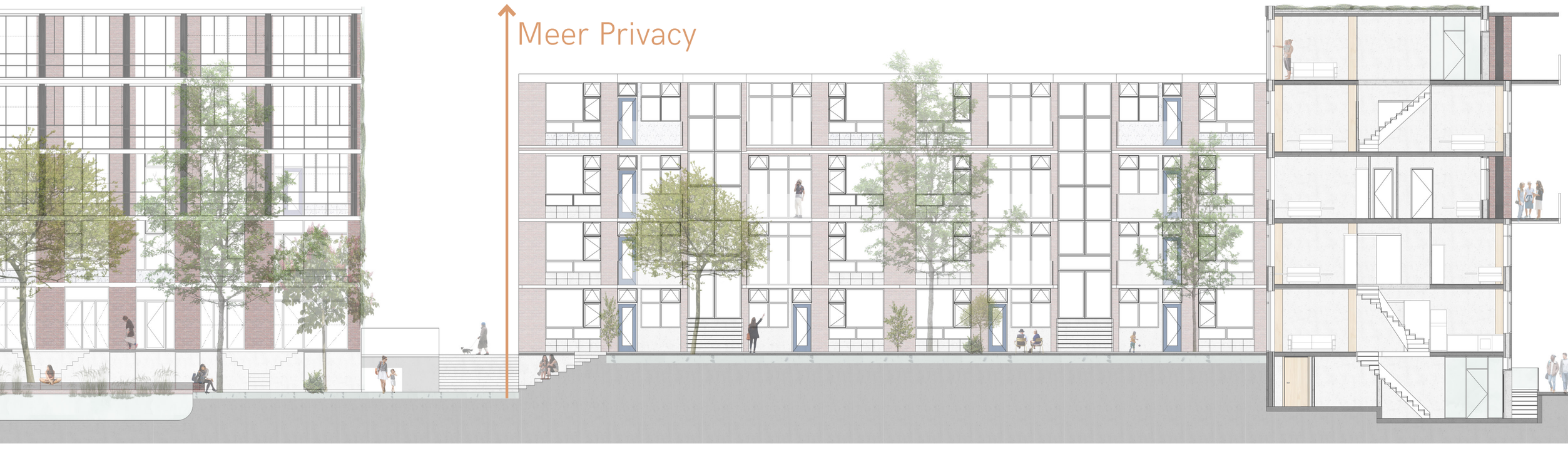






Balans tussen privacy en collectiviteit

Meer Privacy



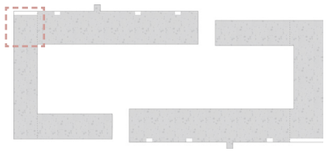


1e & 3e verdieping - 1:100

Gebouw C

Woningtype XII

Oppervlakte: 77 m²







Kelder - 1:100

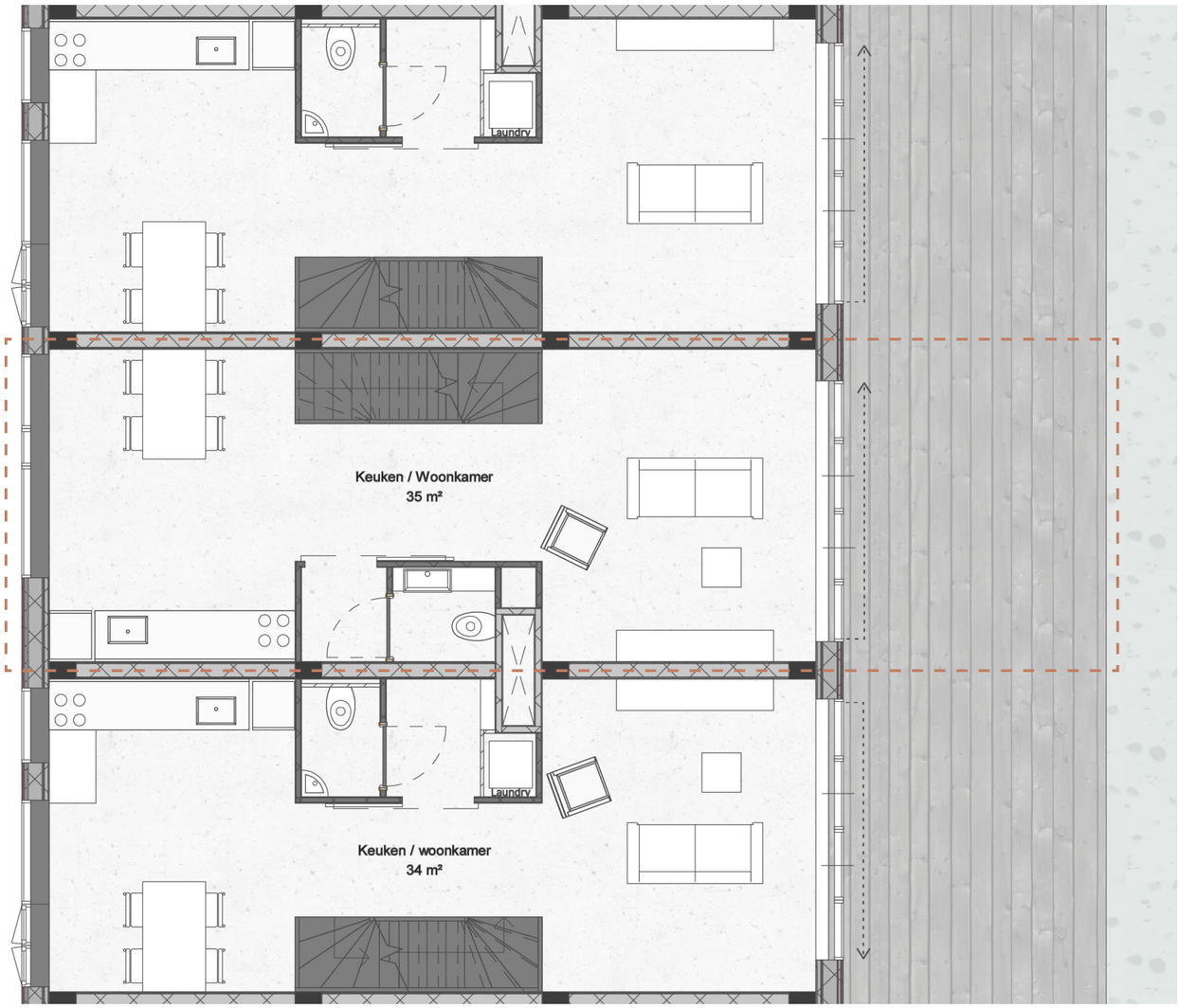
Gebouw C

Woningtype VIII (verd. 1/3)

Oppervlakte: 90 m² -

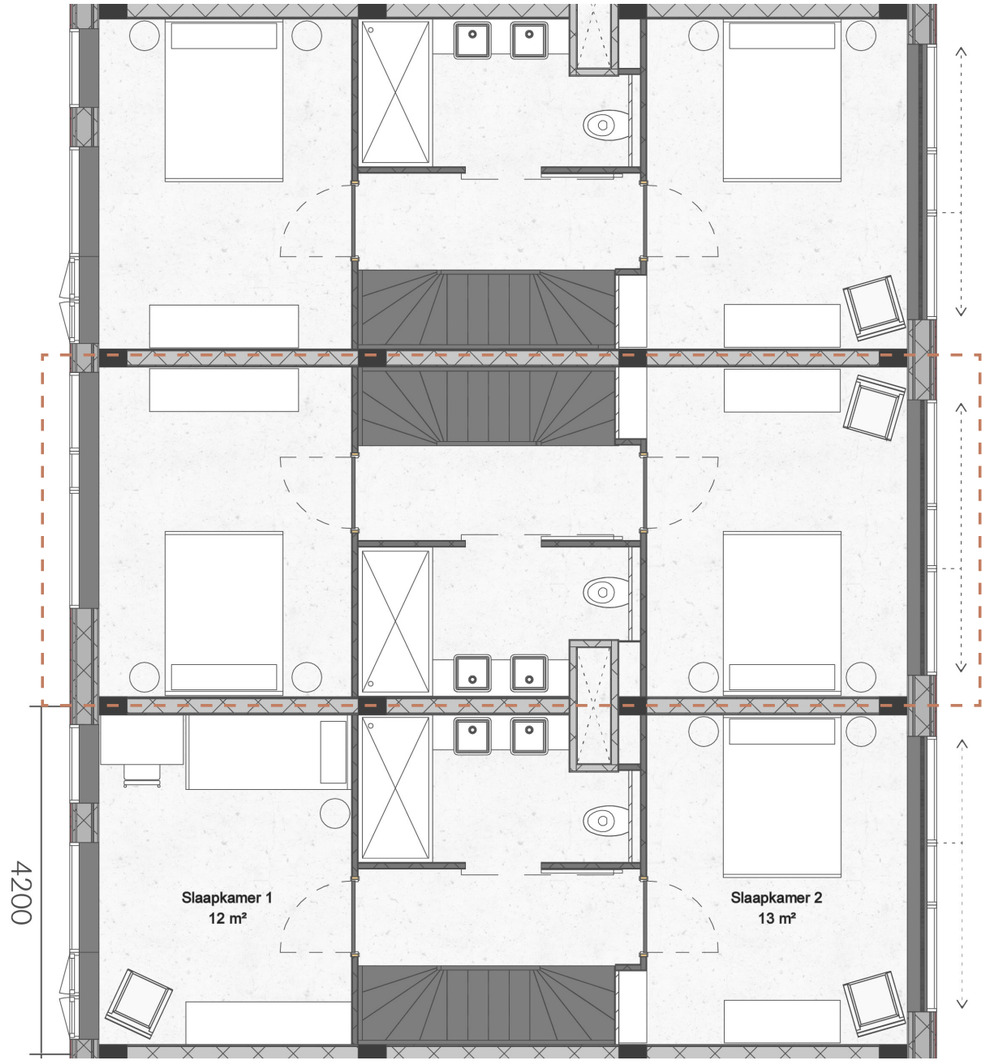






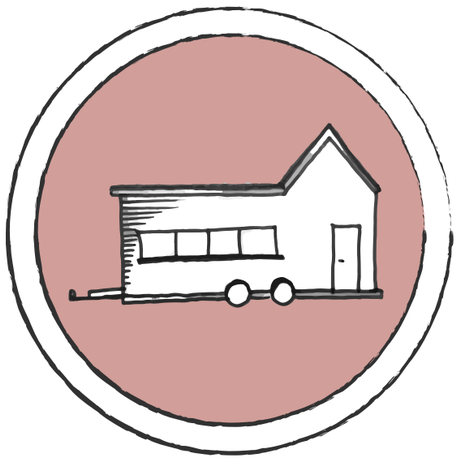
Begane Grond - 1:100

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







2e Verdieping- 1:100

Gebouw D

Woningtype XIII - Kangoeroewoning

Oppervlakte: 56 m² + 68 m²







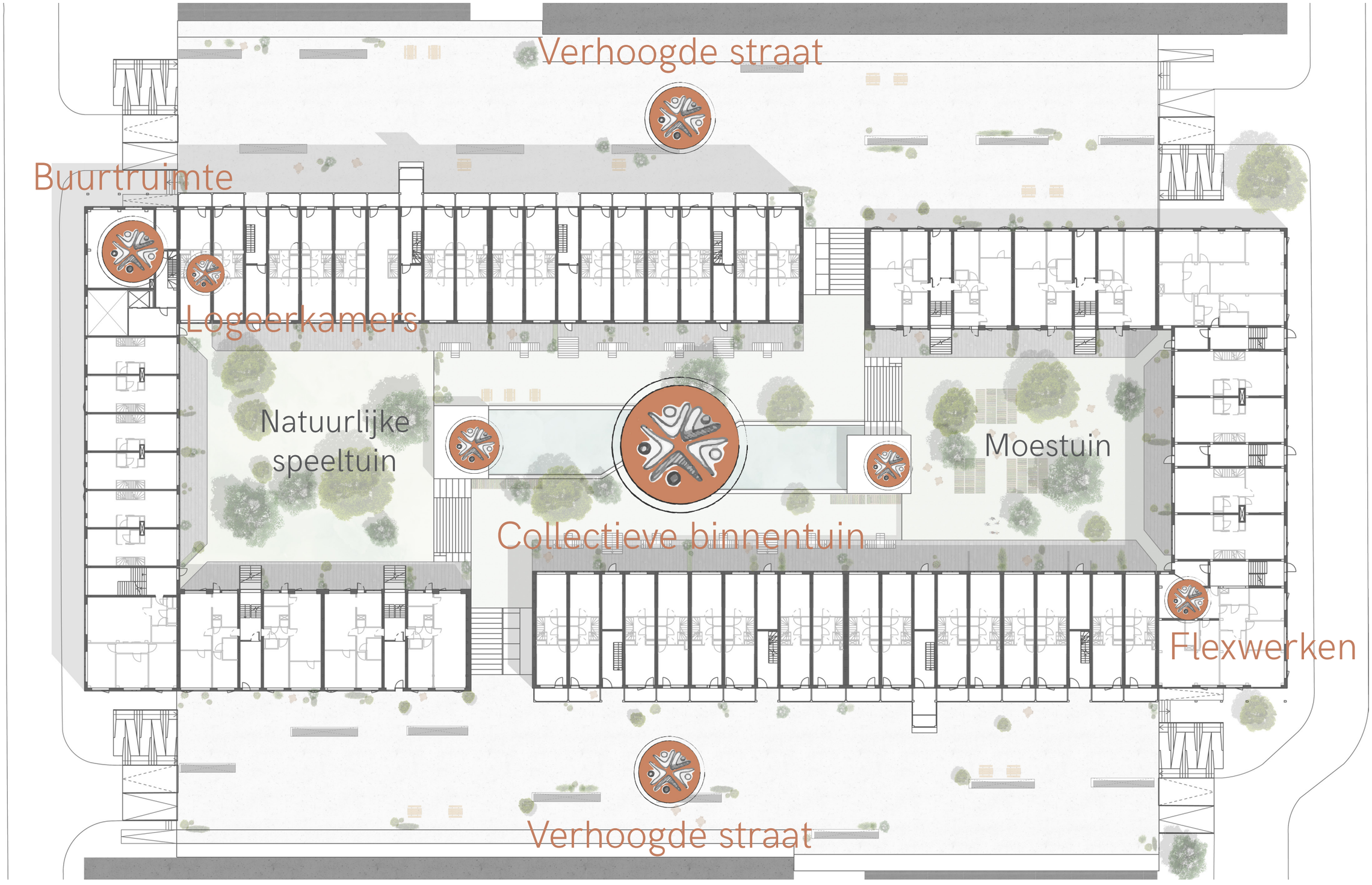




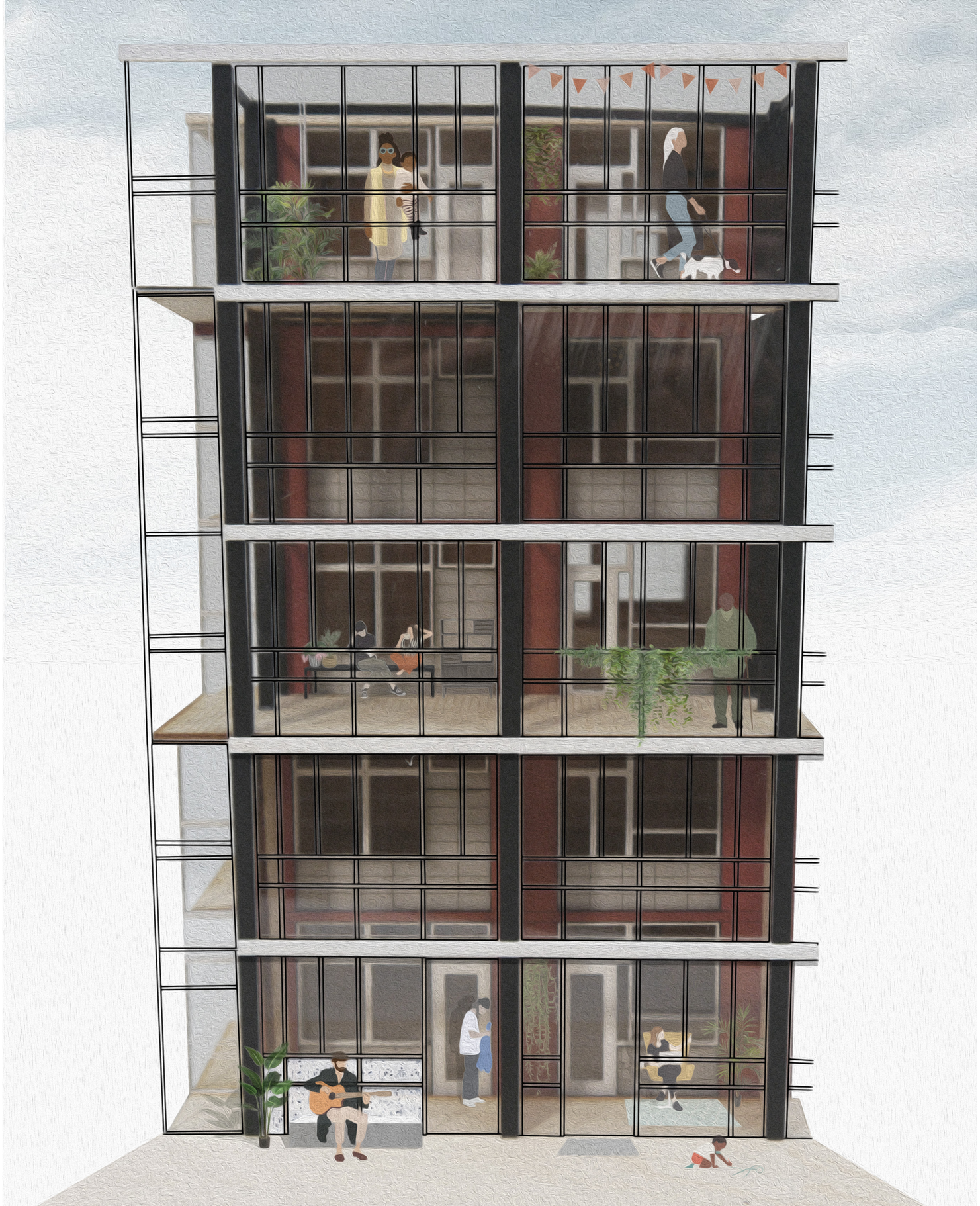


Collectiviteit hergedefinieerd en ruimte voor ontmoetingen op verschillende schaalniveaus.

- Wijkgedachte 2.0


Verhoogde straat
Buurtruimte
Logeerkamers
Natuurlijke speeltuin
Moestuin
Collectieve binnentuin
Flexwerken
Verhoogde straat










GERRIT RIETVELD





Behoudt van identiteit, maar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

- Wijkgedachte 2.0

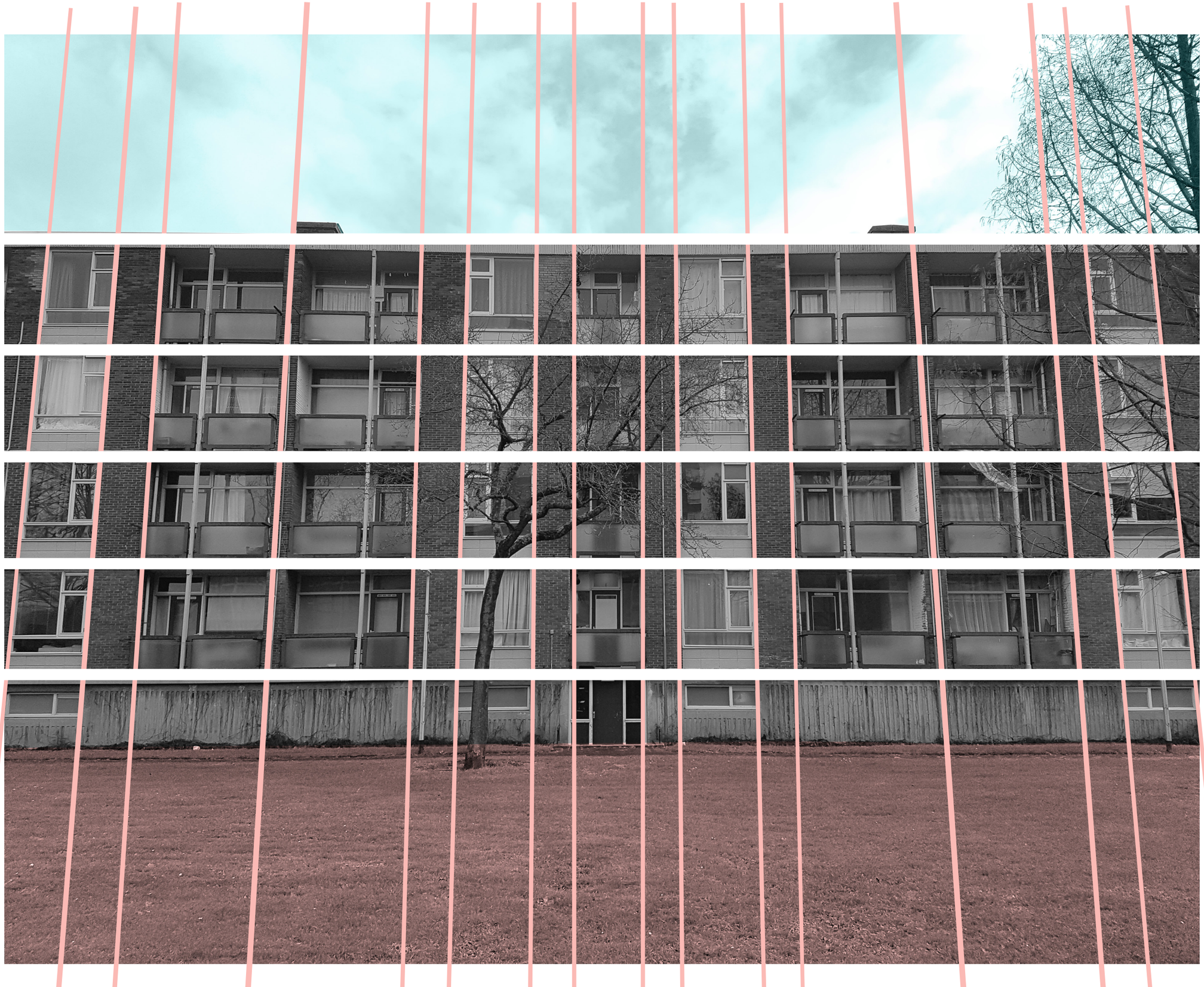
Behoudt van Identiteit

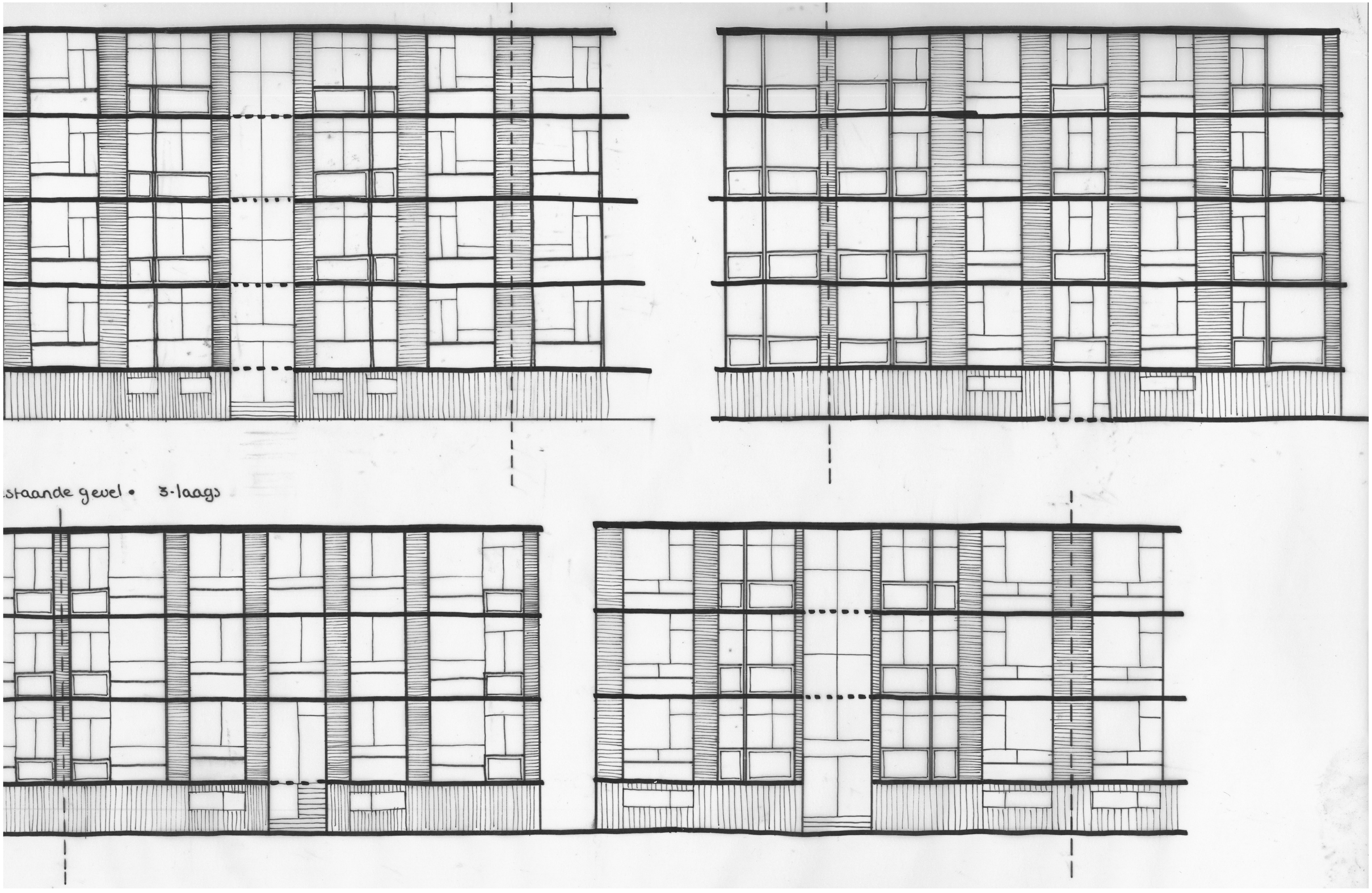
De Wijkgedachte 2.0

Vormgeving van de gevels

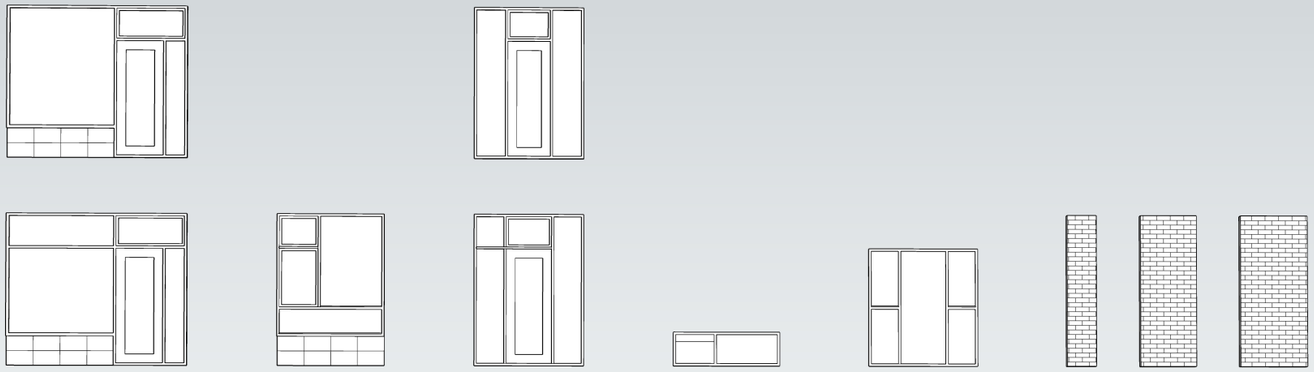
Materiaalkeuzes

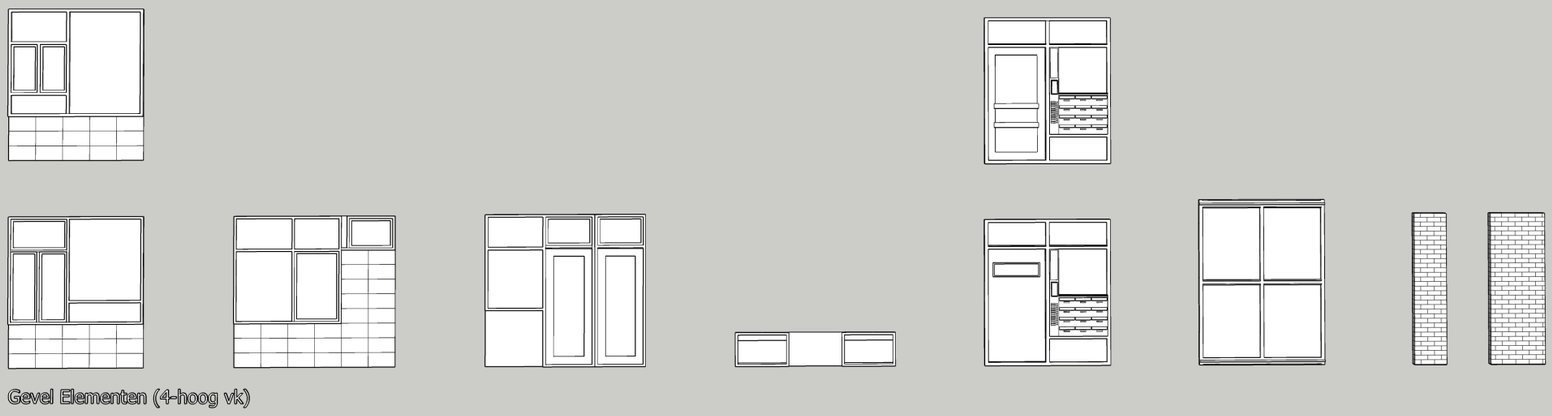
Een vleugje Rietveld



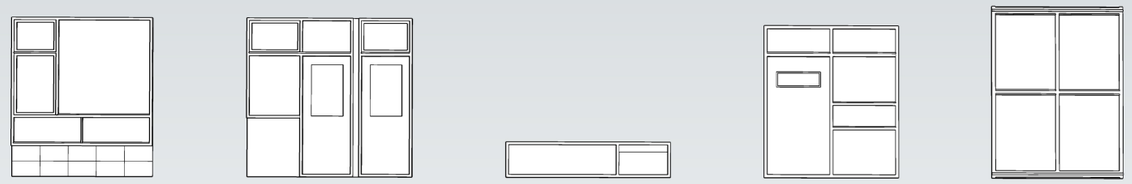


Ritme Bestaande gevels

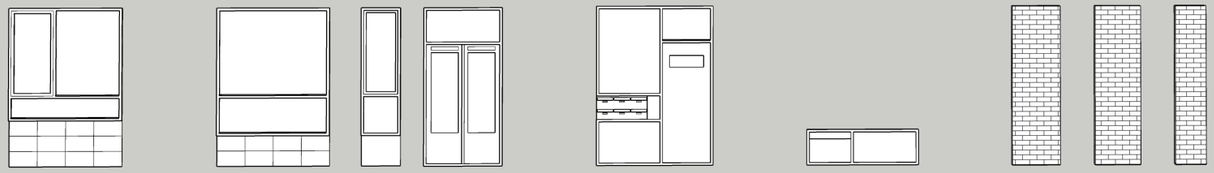




Gevel elementen bestaand gebouw 4-laags

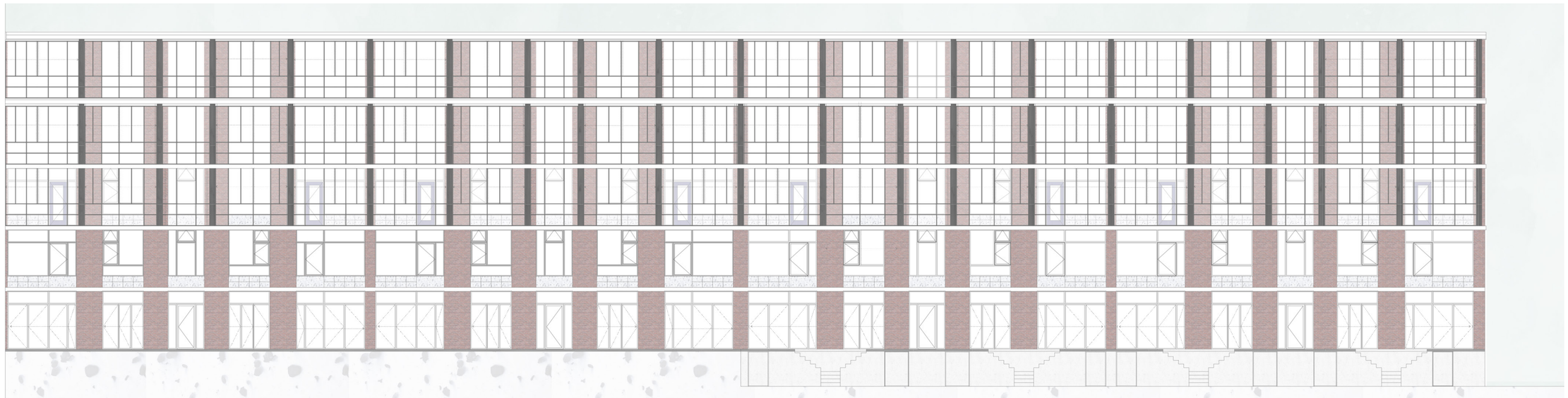


Gevel Elementen (3-hoog ak)



Gevel Elementen (3-hoog vk)

Gevel elementen bestaand gebouw 4-laags

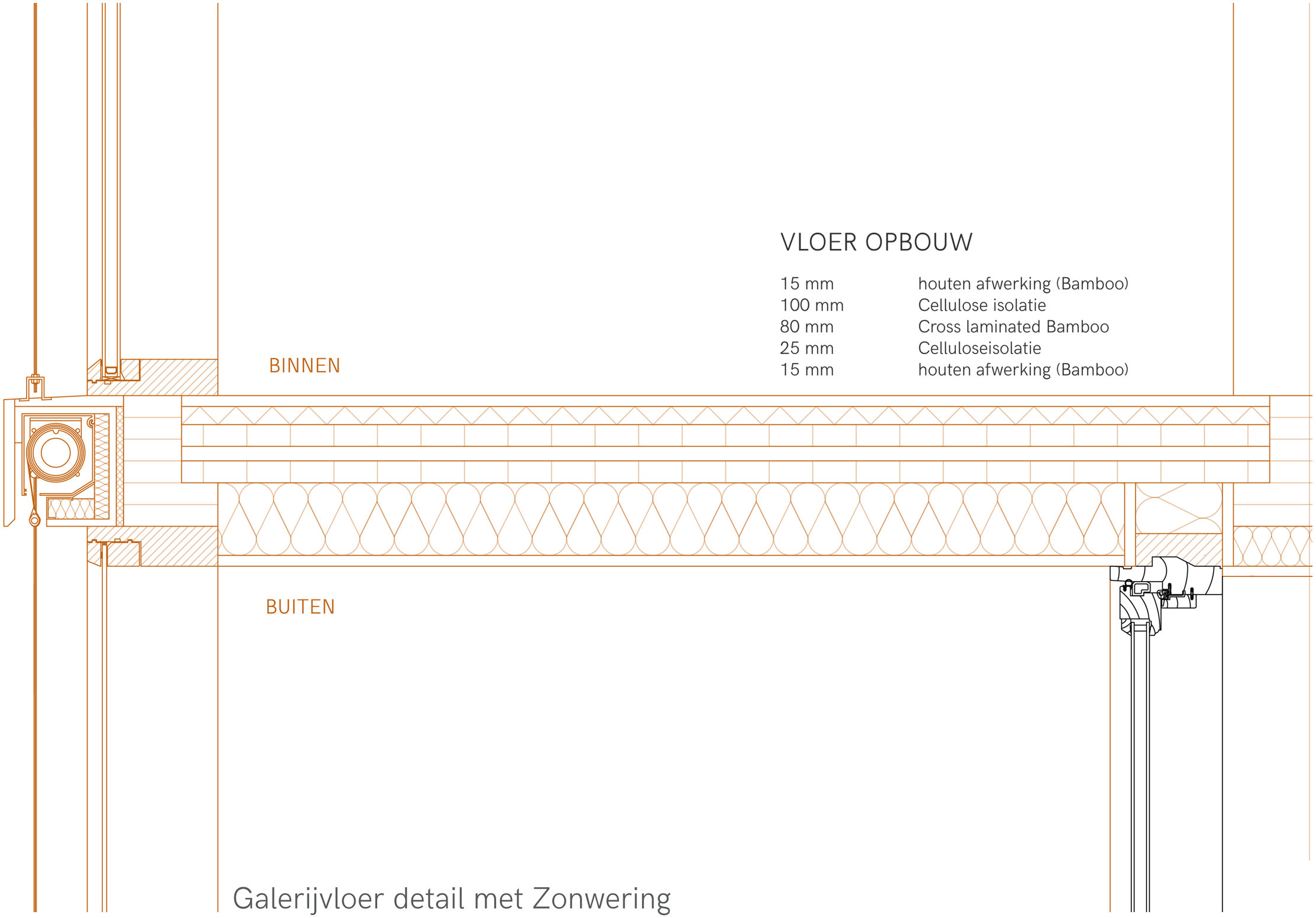




Nieuwe gevel bestaand gebouw A



Gevel Nieuwbouw Gebouw C



VLOER OPBOUW

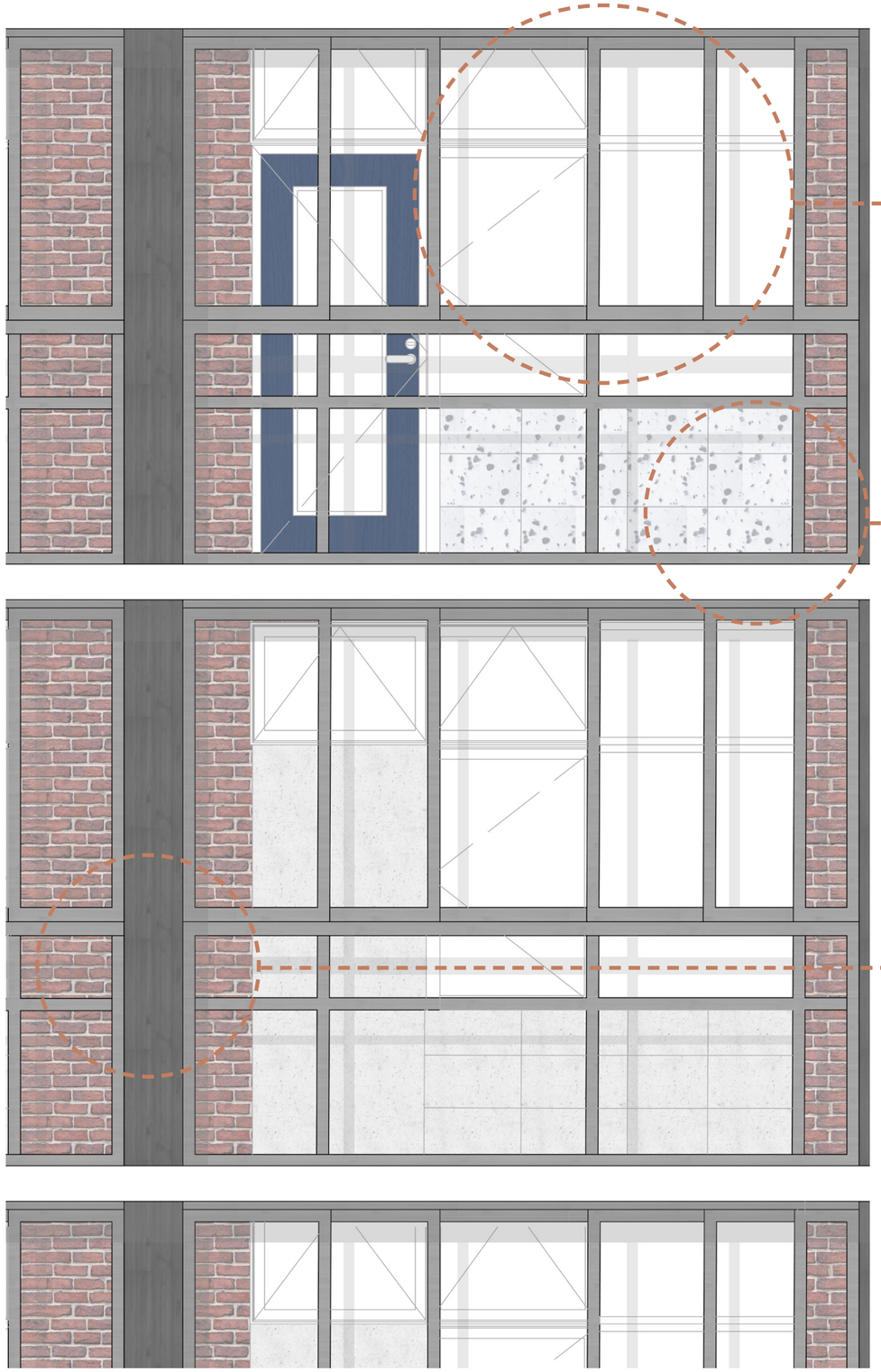
15 mm	houten afwerking (Bamboo)
100 mm	Cellulose isolatie
80 mm	Cross laminated Bamboo
25 mm	Celluloseisolatie
15 mm	houten afwerking (Bamboo)

Galerijvloer detail met Zonwering





Gevel detail met en zonder zonwering

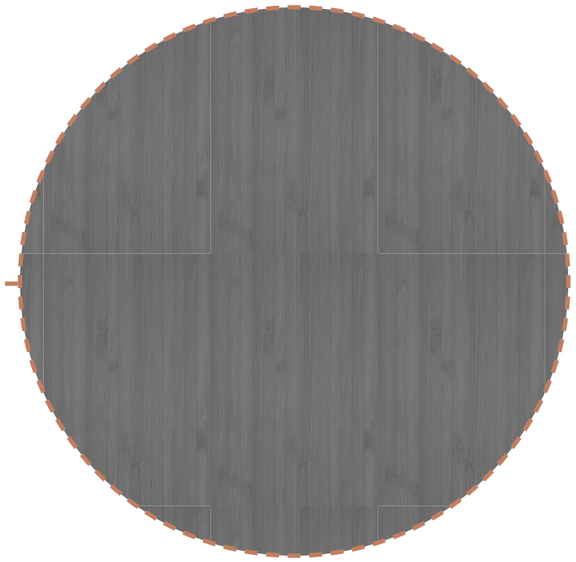


Schuiframen

Plasticiet (gerecycled plastic)



CLB



Tijd voor Duurzaamheid

Hergebruik Restmateriaal

Half-Verharding

Zonnepanelen

Glazen voorzetgevel

Glazen voorzetgevel

Zonwering

Groengevel

Moestuinen

Duurzaam materiaal gebruik

Groendak

+

Zonnepanelen

Wateropslag

Orientatie t.o.v. zon

Natuurlijke speeltuin

Groendak

+

Zonnepanelen

Isoleren van Bestaande gevel

Groengevel

Zonnepanelen

Glazen voorzetgevel

Zonwering

Duurzaamheid

Zonnepanelen: bij gemiddeld gebruik 86%
bij “duurzaam” verbruik 118%

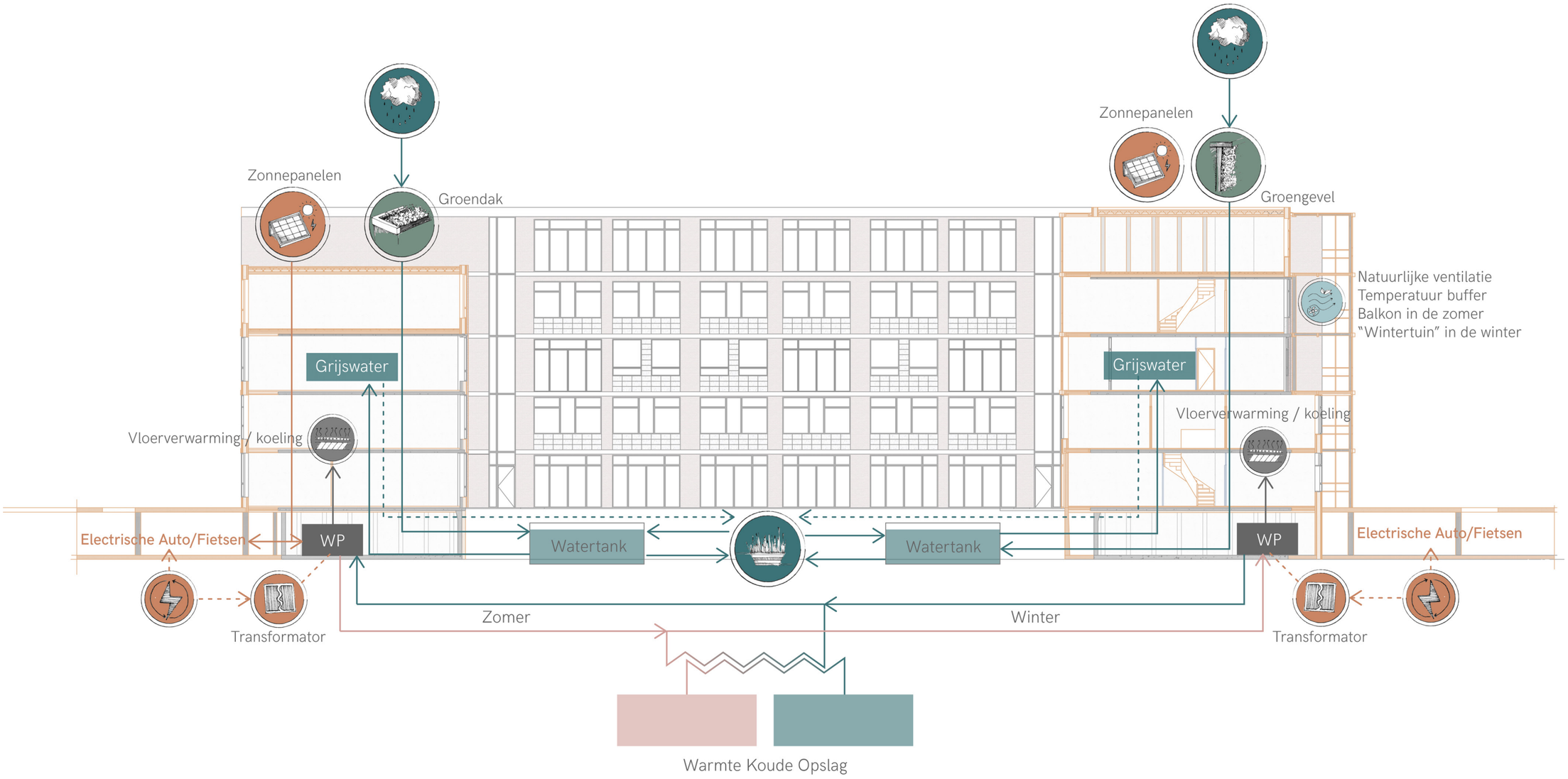
Helofytenfilter (250m^2)
verticaal helofytenfilter: 50 - 100 huishoudens
belucht vert. helofytenfilter: 250-500 huishoudens

Glazen voorzet facade

Wintertuin / balkon
Ventilatie

Isolatie
Kwaliteit en Ruimte

Ontsluiting


Zonnepanelen
Groendak
Zonnepanelen
Groengevel
Natuurlijke ventilatie
Temperatuur buffer
Balkon in de zomer
"Wintertuin" in de winter
Grijswater
Grijswater
Vloerverwarming / koeling
Vloerverwarming / koeling
Electrische Auto/Fietsen
WP
Watertank
Watertank
WP
Electrische Auto/Fietsen
Transformator
Zomer
Winter
Transformator
Warmte Koude Opslag

Duurzaamheid

Zonnepanelen: bij gemiddeld gebruik 86%
bij “duurzaam” verbruik 118%

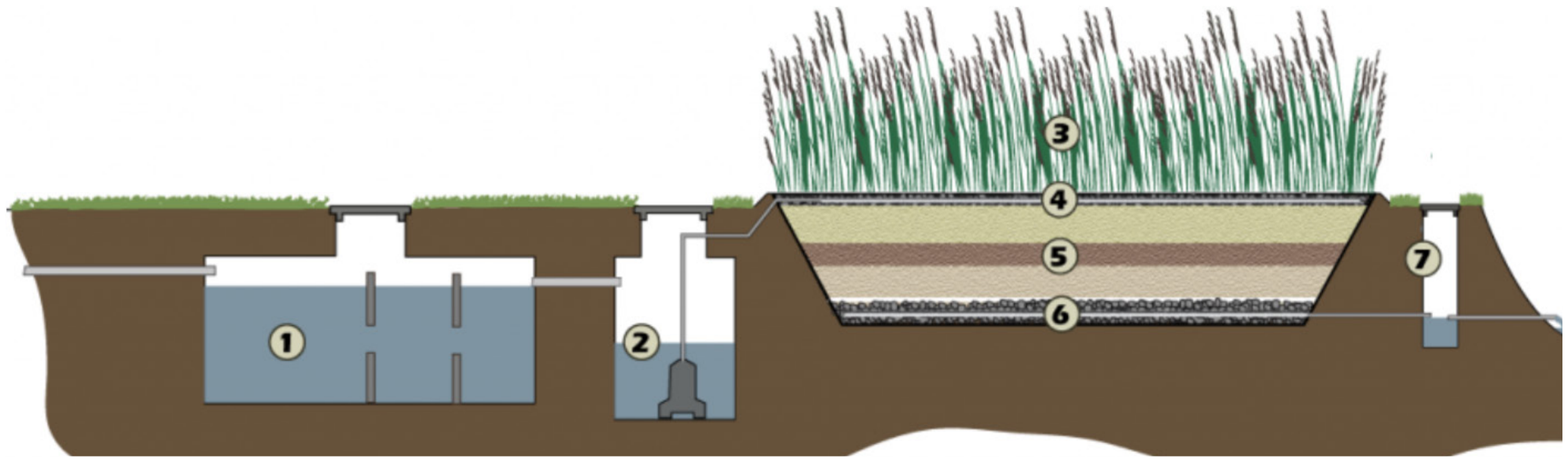
Helofytenfilter (250m^2)
verticaal helofytenfilter: 50 - 100 huishoudens
belucht vert. helofytenfilter: 250-500 huishoudens

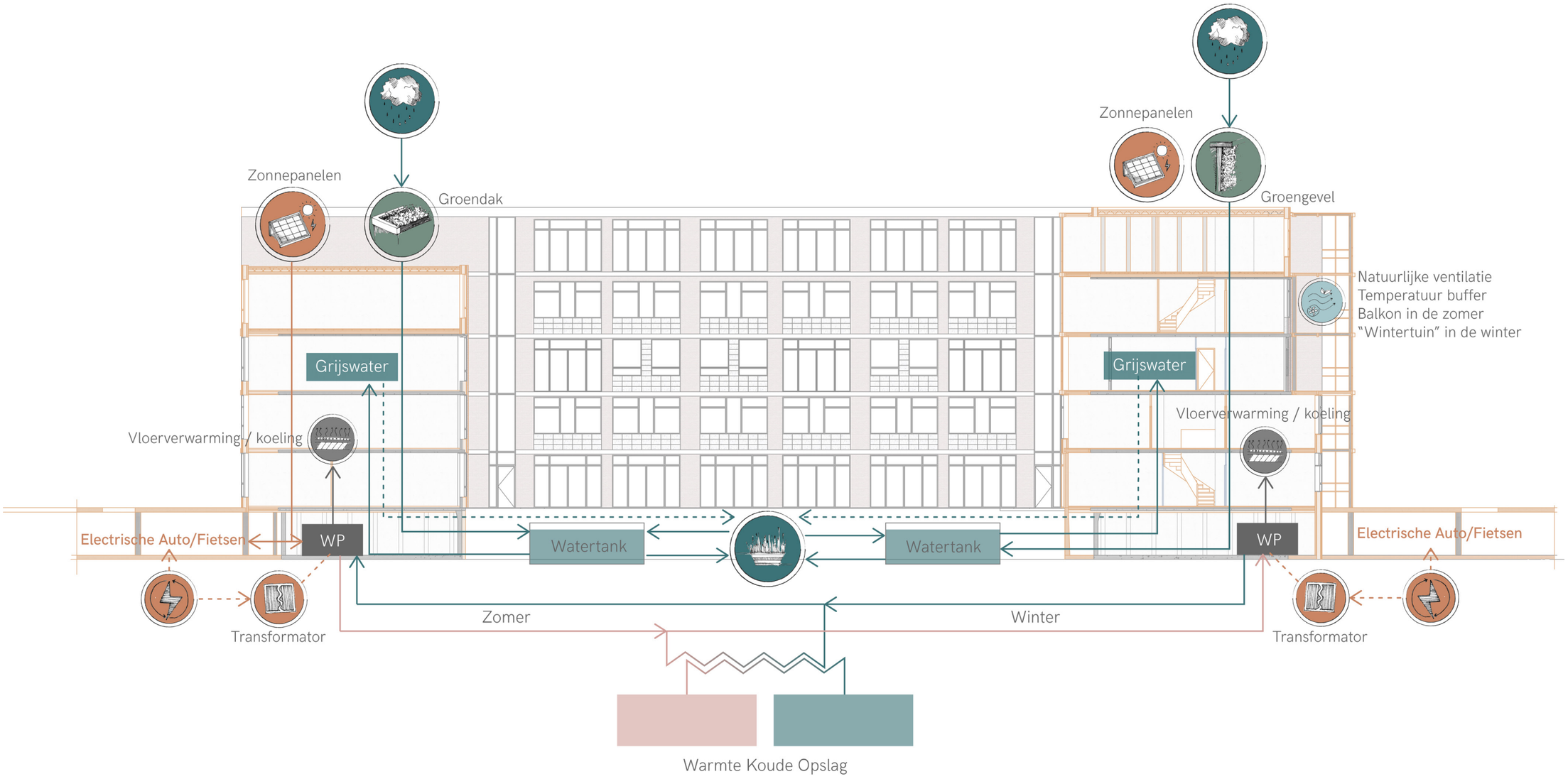
Glazen voorzet facade

Wintertuin / balkon
Ventilatie

Isolatie
Kwaliteit en Ruimte

Ontsluiting


3
4
5
6
7
1
2


Zonnepanelen
Groendak
Zonnepanelen
Groengevel
Natuurlijke ventilatie
Temperatuur buffer
Balkon in de zomer
"Wintertuin" in de winter
Grijswater
Grijswater
Vloerverwarming / koeling
Vloerverwarming / koeling
Electrische Auto/Fietsen
WP
Watertank
Watertank
WP
Electrische Auto/Fietsen
Transformator
Zomer
Winter
Transformator
Warmte Koude Opslag

Duurzaamheid

Zonnepanelen: bij gemiddeld gebruik 86%
bij “duurzaam” verbruik 118%

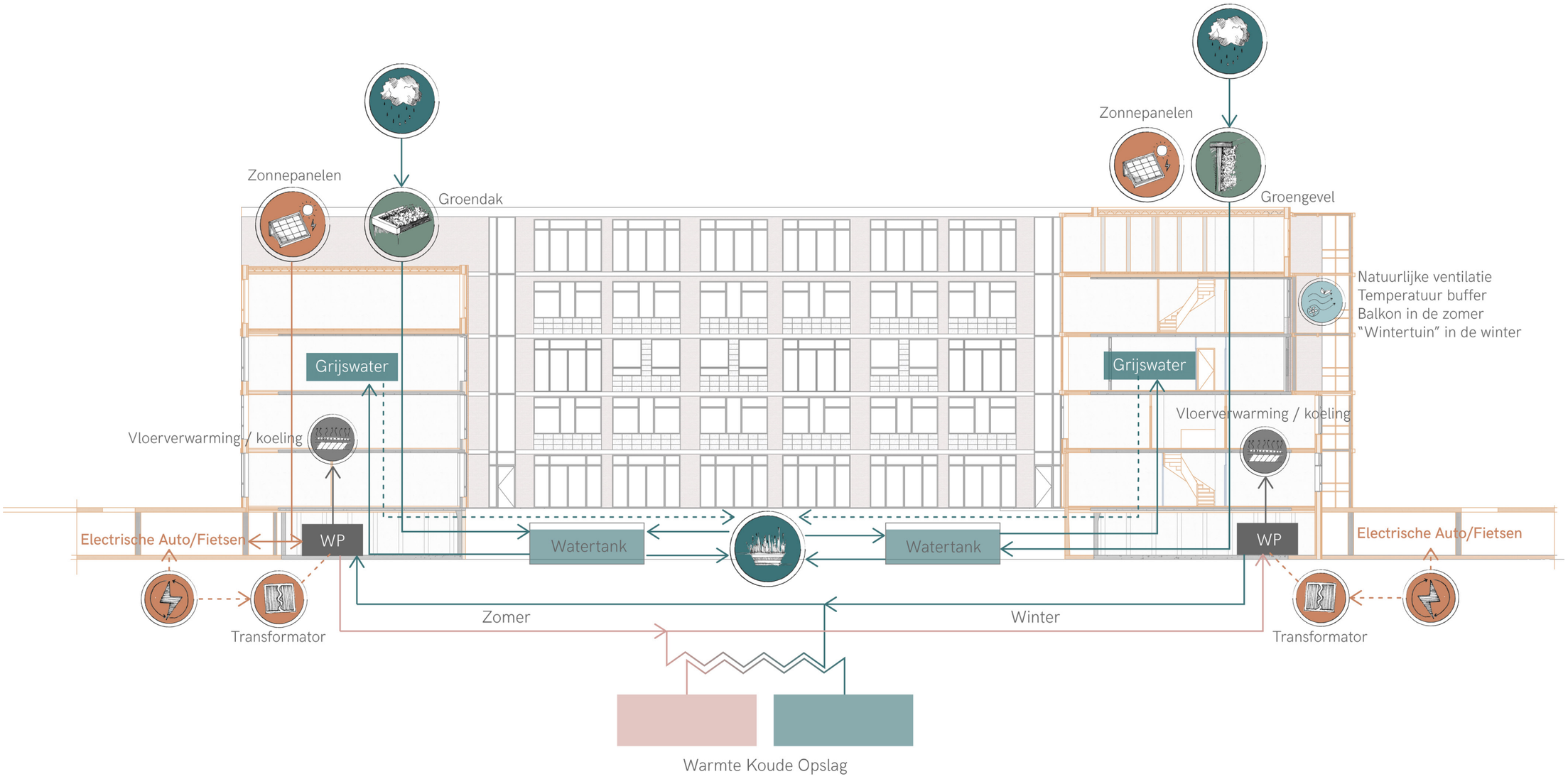
Helofytenfilter (250m^2)
verticaal helofytenfilter: 50 - 100 huishoudens
belucht vert. helofytenfilter: 250-500 huishoudens

Glazen voorzet facade

Wintertuin / balkon
Ventilatie

Isolatie
Kwaliteit en Ruimte

Ontsluiting


Zonnepanelen
Groendak
Zonnepanelen
Groengevel
Natuurlijke ventilatie
Temperatuur buffer
Balkon in de zomer
"Wintertuin" in de winter
Grijswater
Grijswater
Vloerverwarming / koeling
Vloerverwarming / koeling
Electrische Auto/Fietsen
WP
Watertank
Watertank
WP
Electrische Auto/Fietsen
Transformator
Zomer
Winter
Transformator
Warmte Koude Opslag

Reflectie & Vragen