

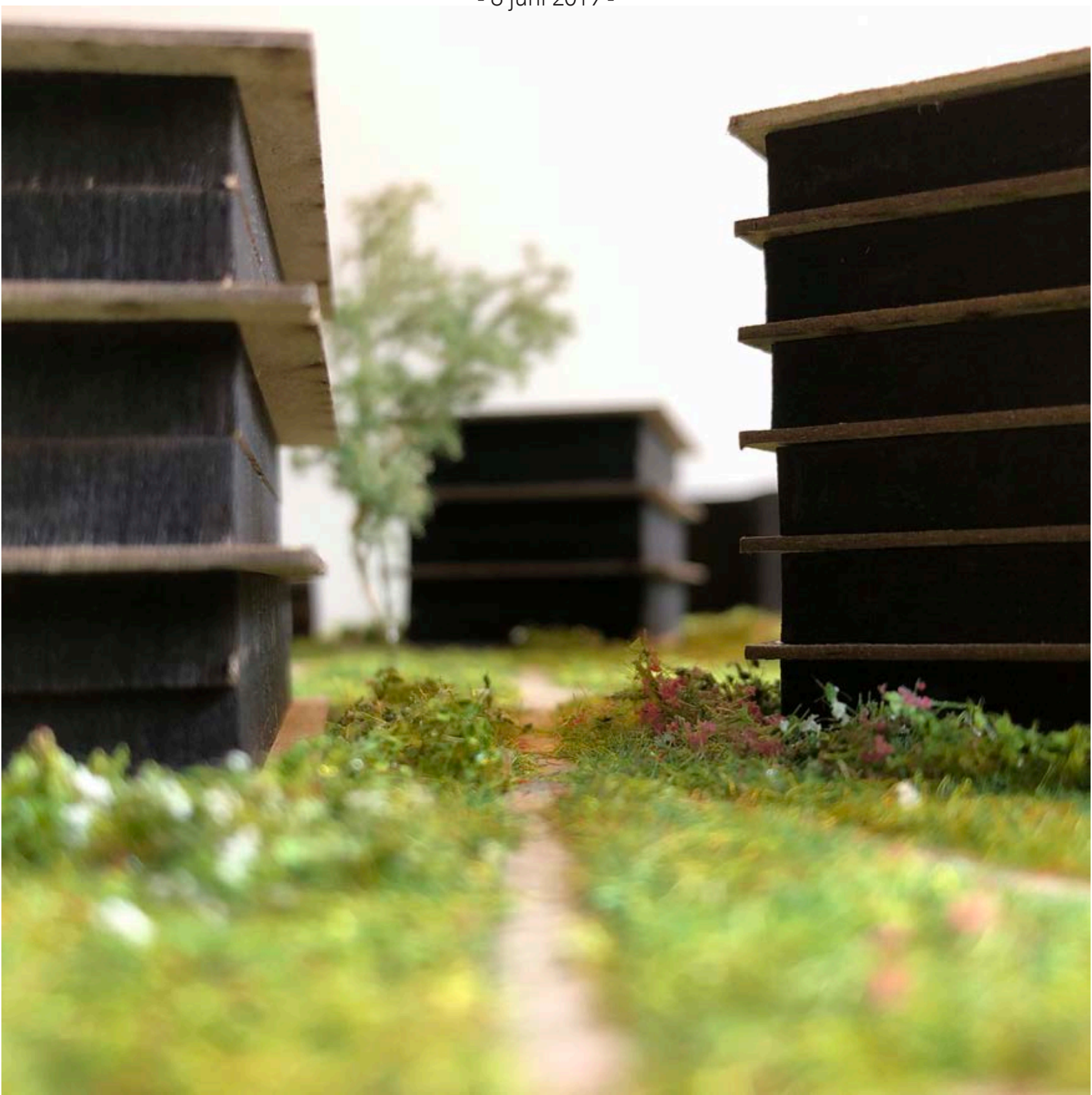
WONEN EN WERKEN IN DE DORDTSE SPOORZONE

WOONCOÖPERATIE VOOR YOUNG-PROFESSIONALS

Projectboek Afstuderen

Nicky van der Kooij

- 6 juni 2019 -



INHOUD

- 01** Persoonlijke motivatie
- 02** Opgave
 - 2.1 Ontwikkelen middels een wooncoöperatie
 - 2.2 Wooncoöperatie Dordtse Young Professionals (PVE)
- 03** Vooronderzoek
 - 3.1 Conclusies onderzoek naar de locatie
 - 3.2 Kwaliteiten gevonden in de stad
- 04** Het project
 - 4.1 Stedenbouwkundig plan
 - 4.2 Het werkgebouw
 - 4.3 Het woongebouw
- 05** Reflectie

01 PERSOONLIJKE MOTIVATIE

Mijn motivatie voor deze afstudeeropgave komt grotendeels voort uit mijn eigen woonsituatie. Momenteel woon ik, samen met 150 andere studenten, in een wooncomplex in de spoorzone van Dordrecht. Nu mijn tijd als student zo goed als voorbij is, ben ik mij aan het oriënteren op wat een volgende stap zou zijn betreffende huisvesting na mijn studie. Ik kom echter tot de conclusie dat er geen passend huisvestingsaanbod is binnen het Dordtse stationsgebied. De huizen zijn te klein of veel te duur en de alternatieven zijn te ver buiten het centrum gelegen. Het gevolg hiervan is dat veel jongeren ervoor kiezen om in een andere stad te gaan wonen.

Dit is zonde, want Dordrecht en daarmee de spoorzone als locatie heeft veel aan deze doelgroep (jonge hoog opgeleide starters) te bieden. Een snelle OV-verbinding met o.a. Rotterdam, dicht bij het centrum, een groene woonomgeving en relatief lage prijzen. En toch blijft de markt voor deze doelgroep in Dordrecht achter. Het probleem wordt wel erkend in visies van de gemeente Dordrecht en de Drechtsteden, maar er ontbreken opgaven of plannen in de visies om dit huisvestingsprobleem specifiek voor deze doelgroep op te pakken.

In onze buurlanden (o.a. Duitsland, Zwitserland en Finland) was voor gelijkwaardige doelgroepen eenzelfde huisvestingsprobleem gaande. Hier heeft de doelgroep ervoor gekozen om zelf te voorzien in het ontwikkelen van de door hun gewenste huisvesting in de vorm van een Coöperatie. Deze vorm van ontwikkeling is sinds oktober 2017 ook in Nederland erkend en toegestaan.

Het ontwikkelen van het gewenste woonklimaat voor en door de doelgroep jong hoogopgeleide starters is mogelijk de oplossing voor mij en mede studenten. In mijn afstuderen wil ik als architect dit ontwikkelmodel dan ook onderzoeken, verkennen en inzichtelijk maken.



02 OPGAVE

Een architectonisch ontwerp van een kwalitatief hoogwaardig woonprogramma in coöperatie vorm voor en door startende midden- en hoogopgeleiden op de woningmarkt in de Dordtse spoorzone.

De gemeente Dordrecht is momenteel druk bezig met de planvorming voor de Dordtse Spoorzone. De eerste studies sturen aan op een harde grens tussen park en bebouwing. Als architect en bewoner vind ik dit jammer, ik ervaar het vervagen van deze grens juist als een grote kwaliteit van dit gebied. Daarom wil ik mij in dit afstuderen niet beperken tot het woongebouw alleen, maar ook een stedenbouwkundig plan maken voor de wijk. De afstudeeropgave bestaat voor mij dan ook uit twee delen:

- 01 Het stedenbouwkundig plan, mijn visie voor het gebied achter het station.
- 02 De architectonische uitwerking van de wooncoöperatie voor Dordtse Young Professionals.

In het ontwerpproces zal er worden ontworpen vanuit de gebruiker, omdat ik denk dat hier de kwaliteiten van de wooncorporaties zit. Stapsgewijs wordt vanuit de gebruiker naar het gebouw gekeken op twee niveaus: de individuele woning en de collectieve voorzieningen. Een bouwblok zal dieper worden uitgewerkt vanuit het oogpunt van de gebruikers, dit om inzichtelijk te maken en te kunnen beargumenteren welke kwaliteiten het uiteindelijke architectonische ontwerp bevat.

Naast de generieke beoordelingscriteria voor het afstuderen, wil ik graag beoordeeld worden op de volgende persoonlijke criteria:

- Heb ik inzichtelijk gemaakt waar het architectonische ontwerp van de wooncoöperatie voor de Dordtse Young Professionals uit zou moeten bestaan en heb ik dit onderbouwd?
- Heeft het ontwerpproces van klein naar groot (in plaats van van groot naar klein) een meerwaarde gehad op het uiteindelijke architectonische ontwerp?
- Het geen dat is onderzocht tijdens het proces inzichtelijk en duidelijk is.

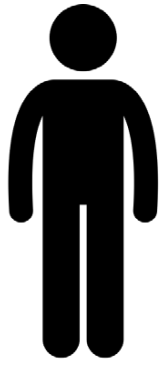
2.1 Ontwikkelen middels een Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een samenwerkingsverband van mensen dat zich richt op het realiseren van een betaalbare en betere woonsituatie voor elkaar.

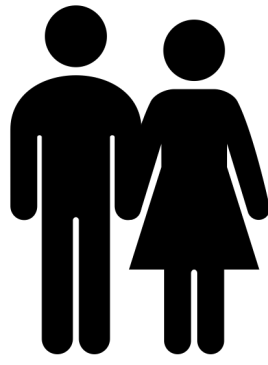
De wooncoöperatie bestaat uit gelijkgestemde leden, waarvan ieder lid een gelijk aantal aandelen koopt in de coöperatie. Op deze manier genereert de coöperatie eigen kapitaal, wat deze weer kan gebruiken als onderpand voor het aangaan van een lening voor de realisatiekosten van het (toekomstige) gebouw. De leden krijgen in ruil voor hun aandelen woonrecht tegen kostprijshuur. Het betreft hier dus een coöperatieve woonvorm tussen koop en huur in.

Het ontwikkelen middels een coöperatie heeft vele voordelen:

- De leden van de coöperatie bepalen gezamenlijk het programma, dit kan leiden tot een woonprogramma wat meer toegespitst is op de gebruikers.
- De leden kunnen er samen voor kiezen om gewenste voorzieningen als collectief te realiseren, gebruiken en beheren.
- Dit systeem is non-profit housing en ontwikkeling, er wordt dus geen winst gemaakt voor een ontwikkelaar. Dit bedrag wordt uitgespaard (dus wonen in eenzelfde gebouw maar tegen lagere kosten) of het kan (deels) in het gebouw worden geïnvesteerd om zo een meer kwalitatief hoogwaardiger gebouw/programma te realiseren.
- Een ander belangrijk voordeel is dat het gekochte aandeel in de coöperatie niet verloren gaat. Wanneer een bewoner de coöperatie verlaat, kan hij of zij haar aandeel terug verkopen aan de coöperatie. Een nieuwe bewoner, koopt op zijn beurt middels hetzelfde systeem weer een aandeel in de coöperatie.
- Doordat alle bewoners deels eigenaar zijn van het gebouw, voelen zij zich hier ook verantwoordelijk voor en is de wens en de motivatie er om dit zo goed mogelijk te onderhouden.



-of-



2.2 Wooncoöperatie Dordtse Young Professionals

Om tot een architectonisch ontwerp te komen welke voortkomt uit een coöperatie vorm, zal eerst het model van de wooncoöperatie voor de beoogde doelgroep: Dordtse Young Professionals op gezet worden. Dit is de basis voor het architectonisch ontwerp.

Wat

De W-DYP is een coöperatieve woonvereniging en voorziet haar leden in private, volledig zelfstandige woningen. De leden delen een aantal collectieve voorzieningen.

Waarom

Afzonderlijke leden kunnen zelf geen huis/appartement kopen of huren in het stationsgebied van Dordrecht met een tuin/balkon/dakterras, werkplaats, logeerkamer en maandlasten tussen 700 a 1.200 euro. Samen kunnen ze dat wel. De leden van de W-DYP werken samen om een droom te realiseren die je alleen niet kunt waarmaken. Gebaseerd op een gezond, maar gedeeld eigenbelang: do-it-yourself, together.

Wie

De W-DYP is opgericht voor starters op de woningmarkt variërend van 20 - 35 jaar. Mensen die hun eerste woning kopen of huren en geen genoeg nemen met het huidige aanbod. Bovendien bevinden zij zich in een gat van de woningmarkt omdat ze als huishouden meer dan €36,165,- per jaar verdienen. De overheid voorziet hun niet en voor de markt is het niet interessant genoeg. Omdat de leden zaken delen, is het belangrijk dat er iets van een gedeelde cultuur bestaat. De leden van de W-DYP zijn mensen die dagelijks forenzen voor werk naar steden in de regio en mensen uit de Nieuwe Arbeidersklasse. ZZP'ers, freelancers, kleine bedrijven: mensen die weten wat het is om te creëren en risico te nemen.

Hoe

De W-DYP is een ontwikkelingsbedrijf. De leden van de W-DYP dragen bij aan een fonds dat investeringen mogelijk maakt in het eigen blok, de straat en de buurt. Doelstelling, werkgebied en alles wat hoort bij een goede organisatie is vastgelegd in statuten en een huishoudelijk reglement.

Voor wie?

“Starters ” die werkzaam zijn als zelfstandigen

De Dordtse Young Professional:

- Wilt wonen in Dordrecht, op de corridor tussen de Metropoolregio Rotterdam/Den Haag en Brabant
- Verkiest centraal wonen boven een grote grondgebonden woning
- Wil zo dicht mogelijk bij het openbaar vervoer wonen
- Wil beschikking over een werkruimte en de daarbij behorende voorzieningen
- Hoeft geen eigen auto te hebben
- Is bereid voorzieningen te delen als dit meerwaarde biedt

Programma van Eisen

| | |
|---------------------------|----------------------|
| periode gebruik: | ca. 5 jaar - 10 jaar |
| inleg geld: | €€ |
| budget: | €€ |
| Behoefte luxe: | ** |
| Behoefte sociaal contact: | *** |
| Behoefte aan services: | * |
| ruimtelijke behoefte: | 40-60 m ² |
| carriere: | zelfstandig |
| slaapkamers: | 1 |

Voorzieningen binnen woongebouw

| | |
|--------------|--|
| Individueel: | slaapkamers badkamer pantry/keuken woonkamer (2 personen) (klein) balkon |
|--------------|--|

| | |
|-------------|---|
| Collectief: | wasruimte kookstudio collectieve woonkamer collectieve buitenruimte fietsenstalling logeerruimte |
|-------------|---|

Collectieve voorzieningen binnen de wijk

| | |
|------------------------|--|
| Niet openbaar gebruik: | deelauto's werkruimte centraal afhaalpunt post |
| Wel openbaar gebruik: | horecavoorziening |

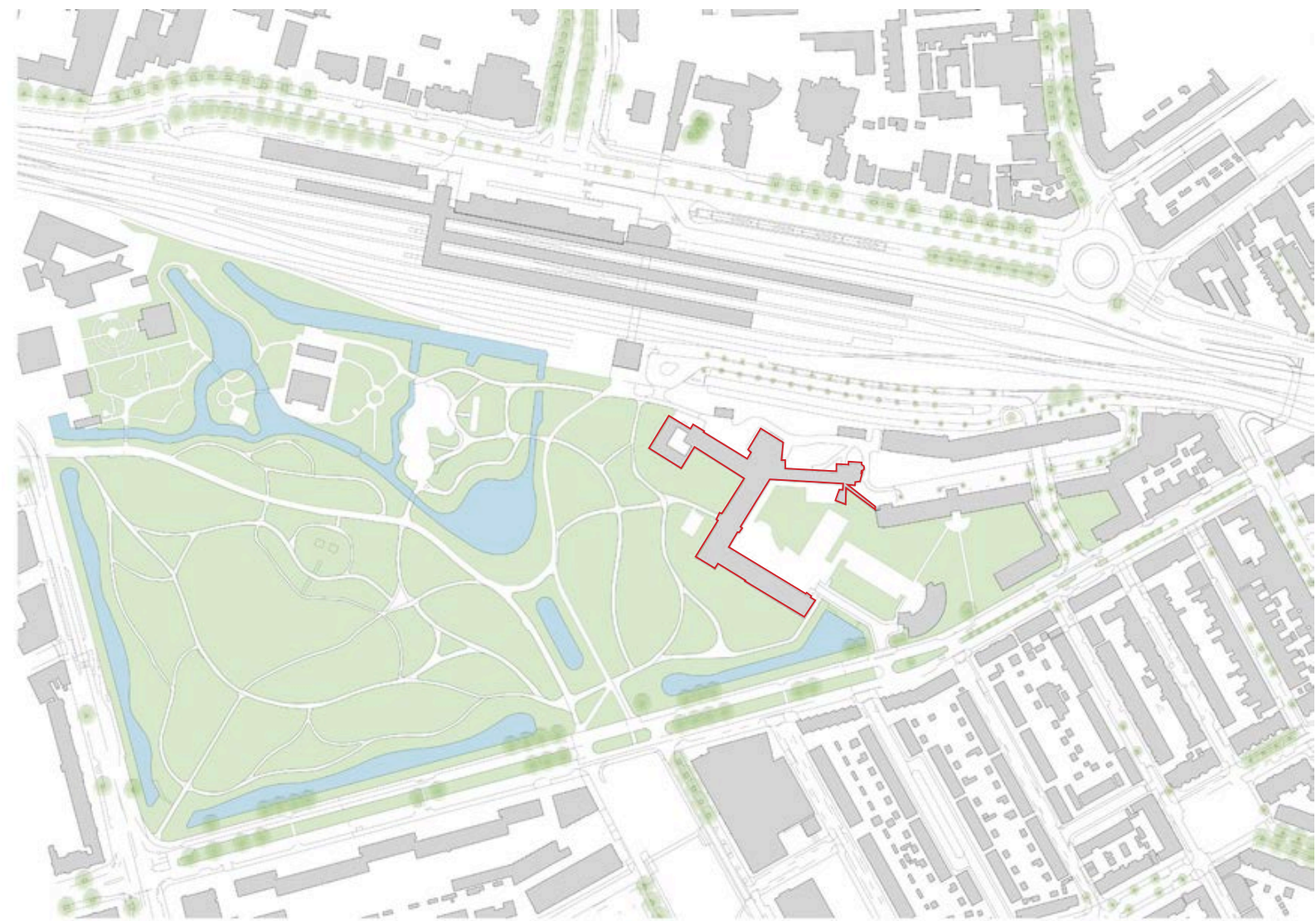


03 VOORONDERZOEK

Vooraf aan het stedenbouwkundig plan en het ontwerp voor het woongebouw ben ik gestart met een vooronderzoek op basis van verschillende thema's:

- Onderzoek naar de locatie
- Onderzoek naar kwaliteiten in de stad
- Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk worden de resultaten uit de vooronderzoeken toegelicht en belangrijke conclusies aangestipt.



Gekozen locatie: leegstaand verzorgingtehuis Thureborgh

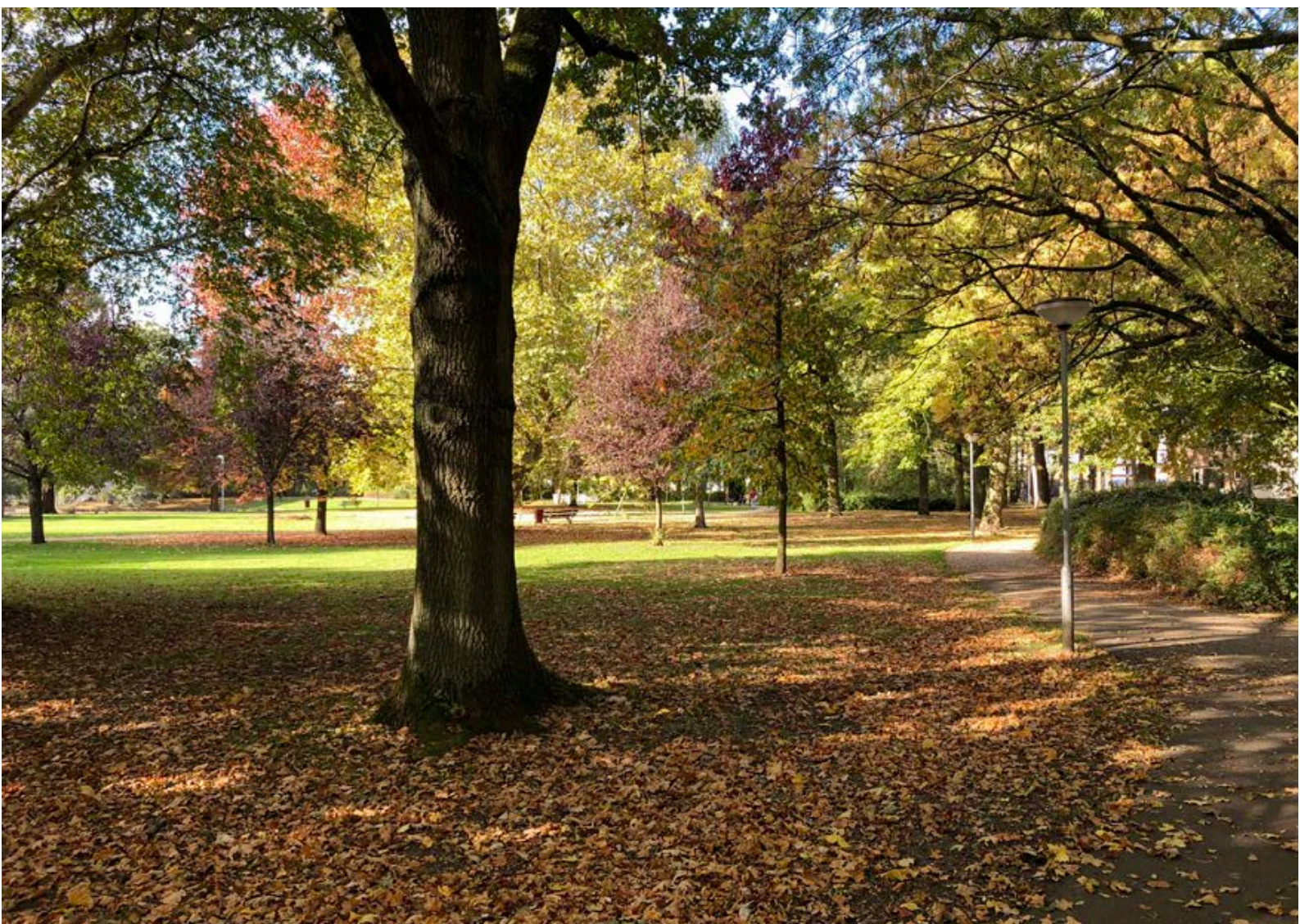
3.1 Onderzoek naar de locatie

De gekozen locatie is het leegstaande verzorgingstehuis Thureborgh, gelegen in het Weizichtpark achter het station. Het complex wordt nu tijdelijk verhuurd als huisvesting voor studenten. Zelf ben ik bewoner van het complex. De locatie is prachtig en centraal gelegen, een nieuwe bestemming voor het gebouw en de locatie is er nog niet.

Voor deze analyse heb ik onderzoek gedaan naar de morfologie van de locatie en de reeds gedane studies van het plangebied zoals uitgevoerd door de Gemeente Dordrecht. De bevindingen die van belang zijn voor mijn stedenbouwkundig plan zullen worden toegelicht in dit hoofdstuk.



De locatie in beeld: het Weizichtpark



De locatie in beeld



De locatie in beeld

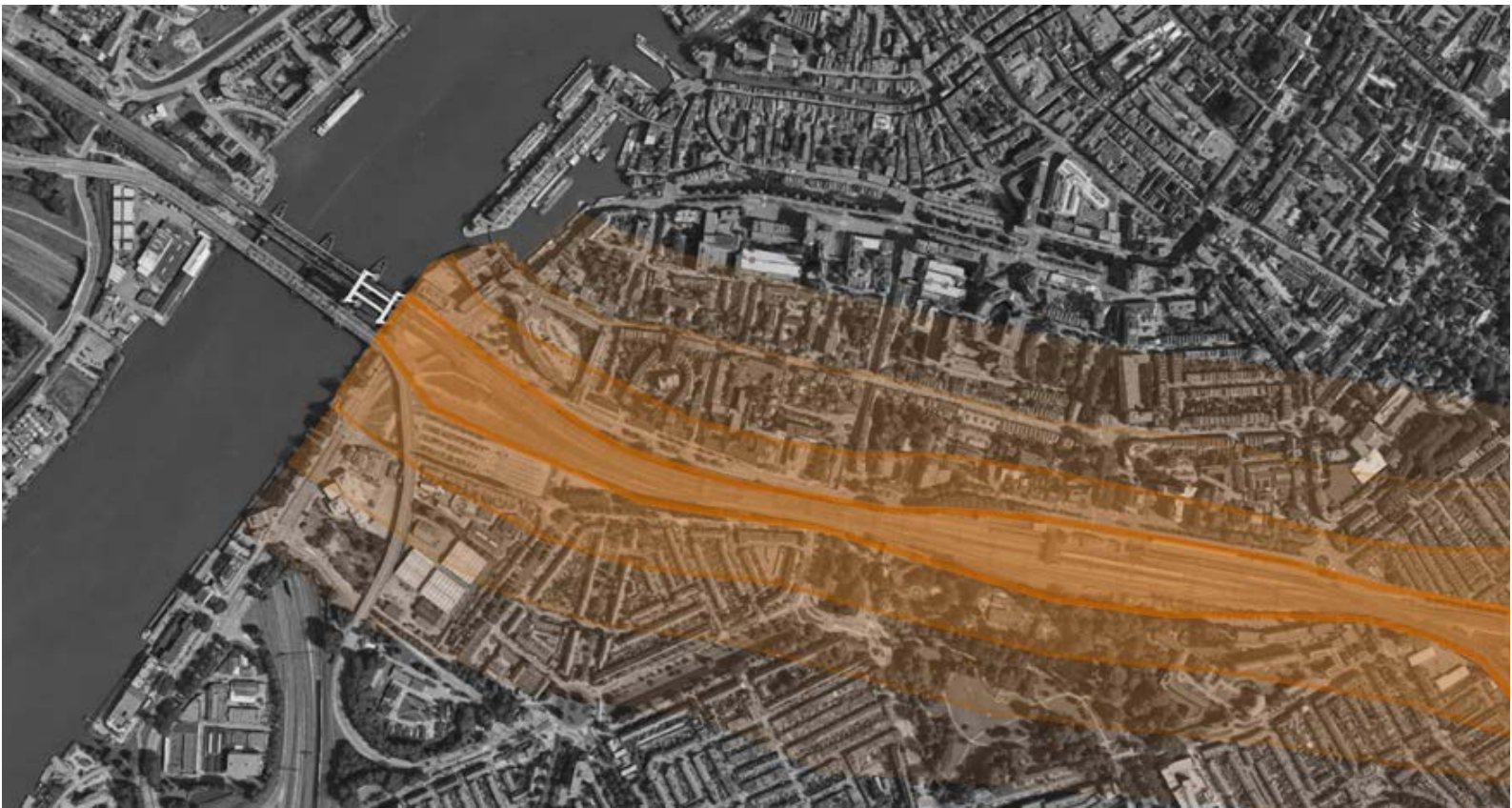


De locatie in beeld: Het huidige Thureborgh gebouw en mijn favoriete boom in het park



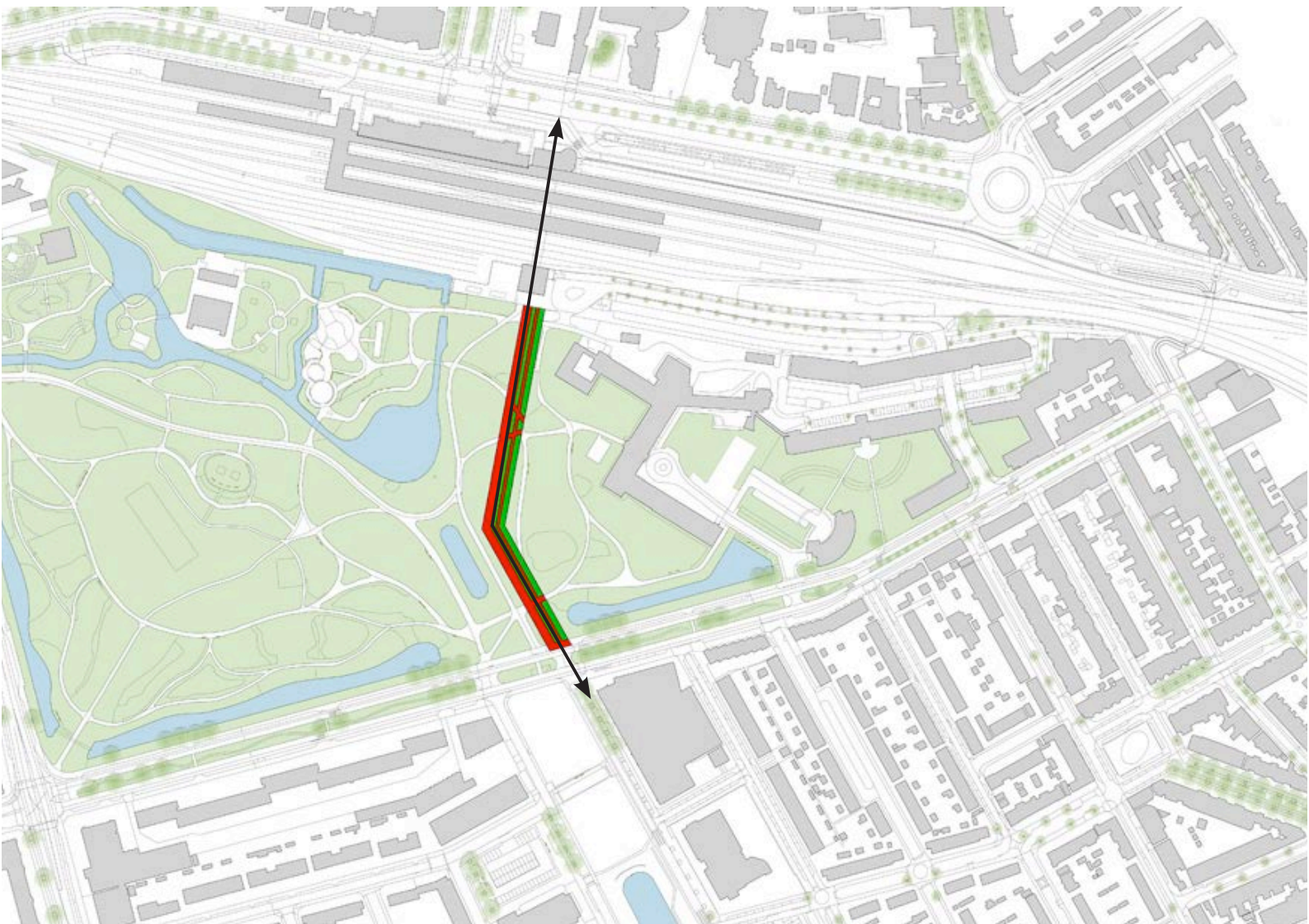
De locatie in beeld: Het huidige Thureborgh gebouw en mijn favoriete boom in het park

De locatie heeft enorm veel potentie: gelegen aan het station, op loopafstand van de binnenstad en gelegen in een groen park. De herontwikkeling van dit gebied heeft echter nog niet plaatsgevonden, dit als gevolg van de dreiging van het spoor.

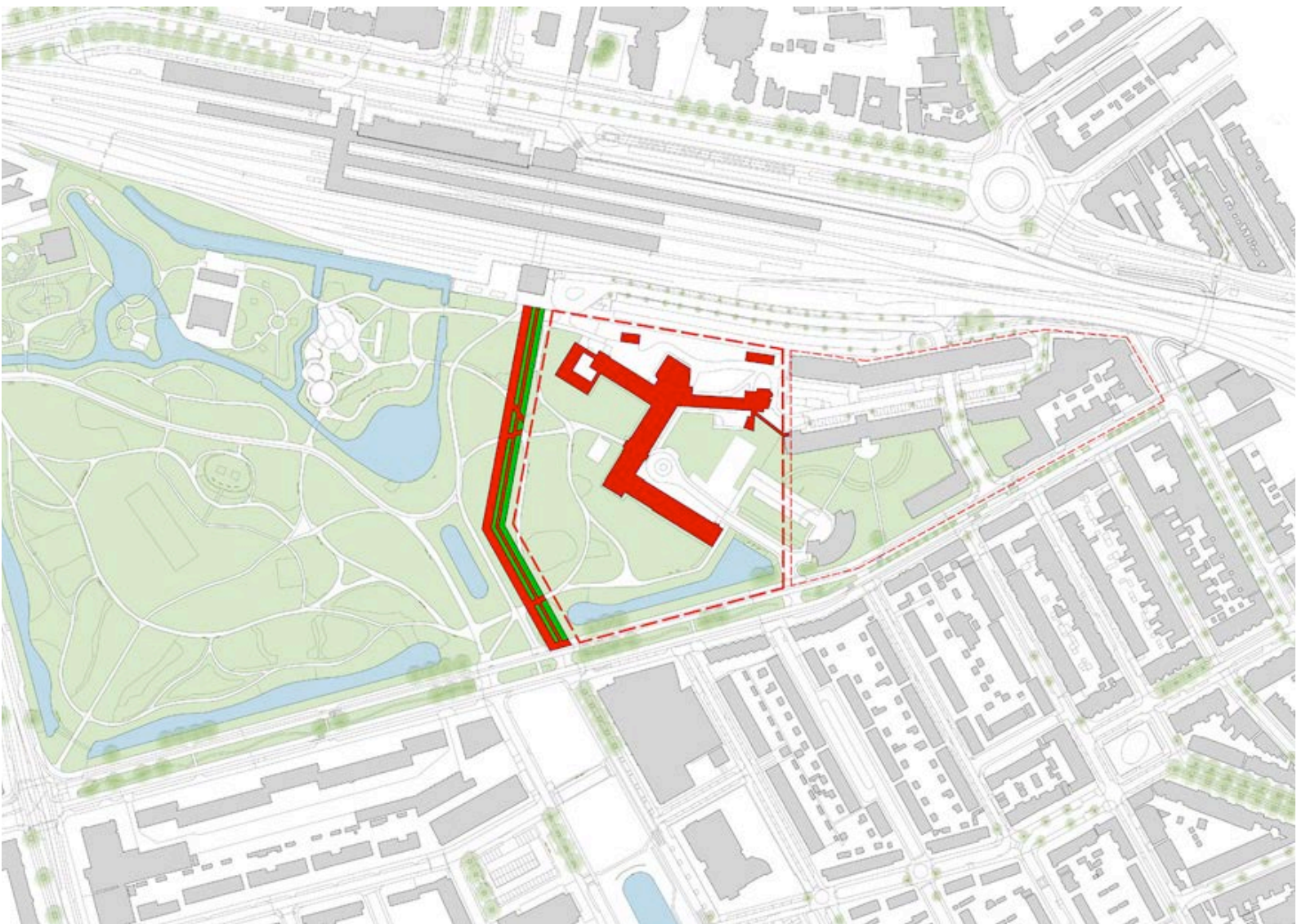


Risicogebied externe veiligheid rondom het spoor

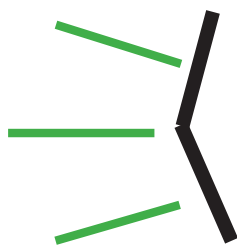
Doordat er treinen met gevaarlijke stoffen zich over het spoor door de stad verplaatsen, geldt er een maximum aan het aantal bewoners in het gebied (zie kaart hierboven voor het risicogebied). De Gemeente Dordrecht is druk bezig om tot een oplossing te komen voor deze treinen, zodat de eisen kunnen vervallen en ze hier de stad kan verdichten.



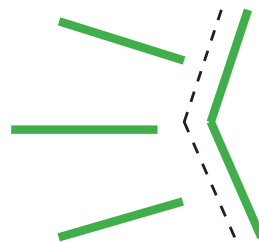
Aanname toekomstige noord-zuid fietsverbinding langs de locatie



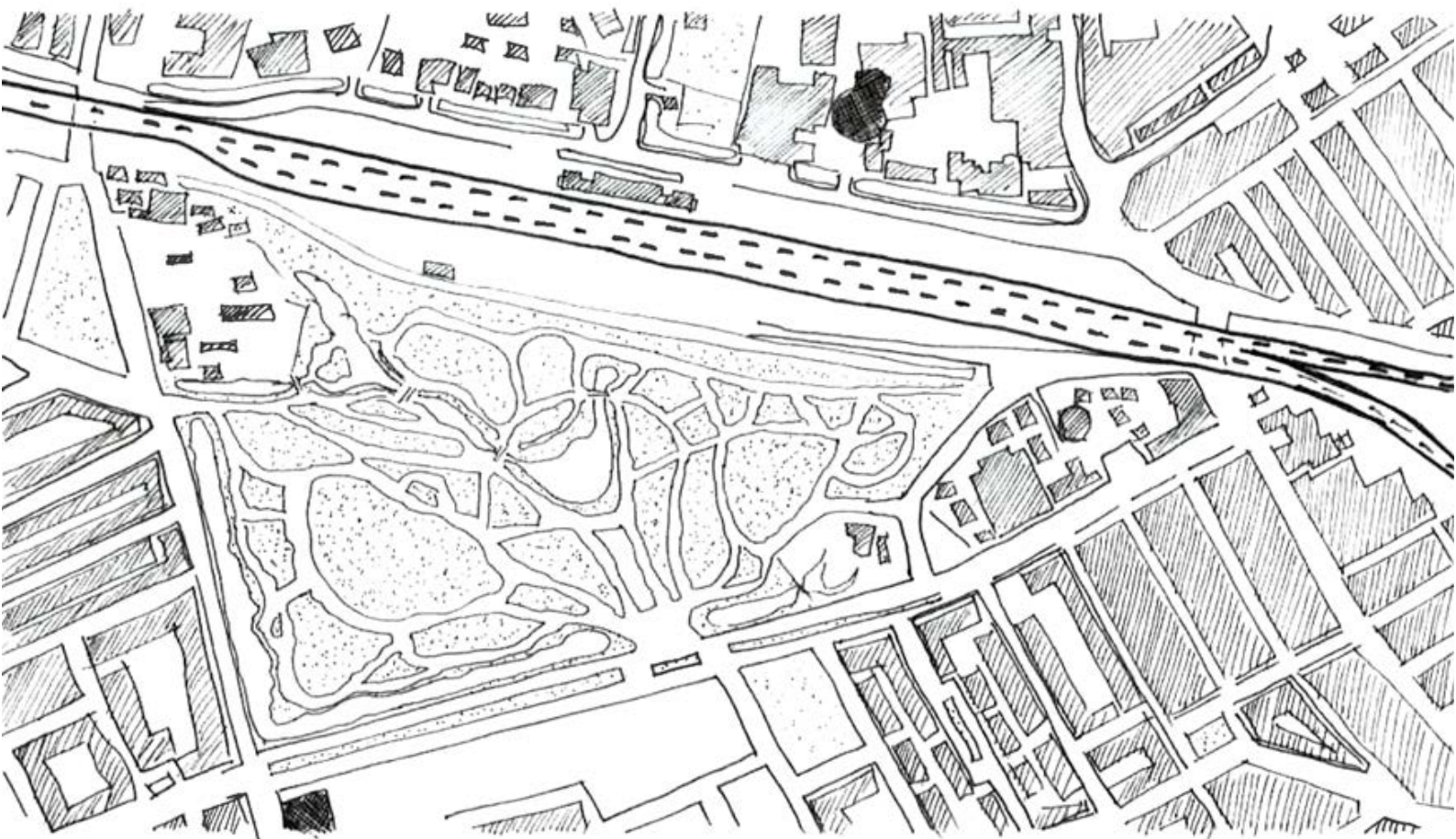
De in de toekomst te ontwikkelen locatie: maximale bouwgrens opgegeven door de Gemeente



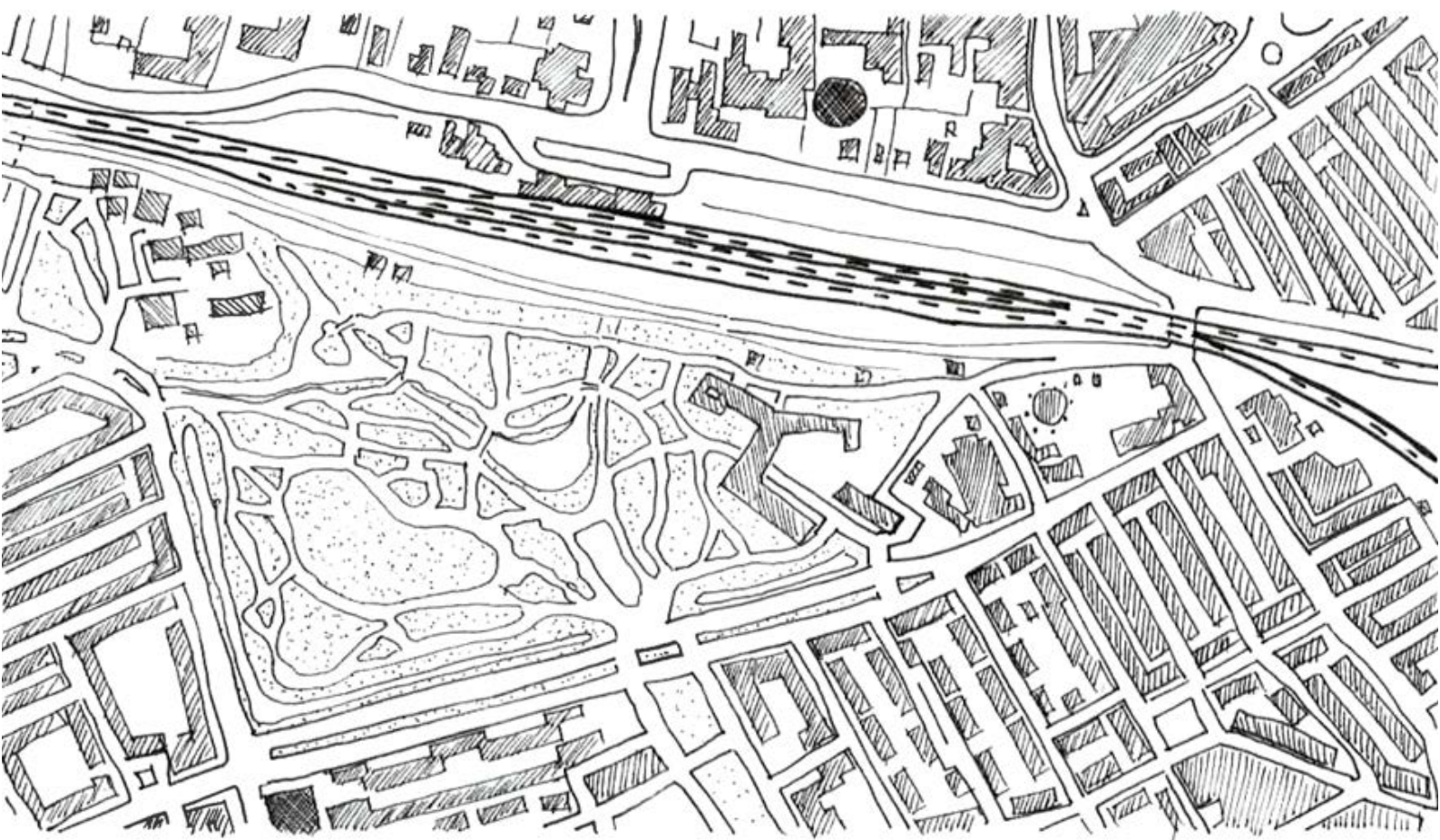
Eerste aanzet: de nieuw te ontwikkelde bebouwing als harde grens met het park.



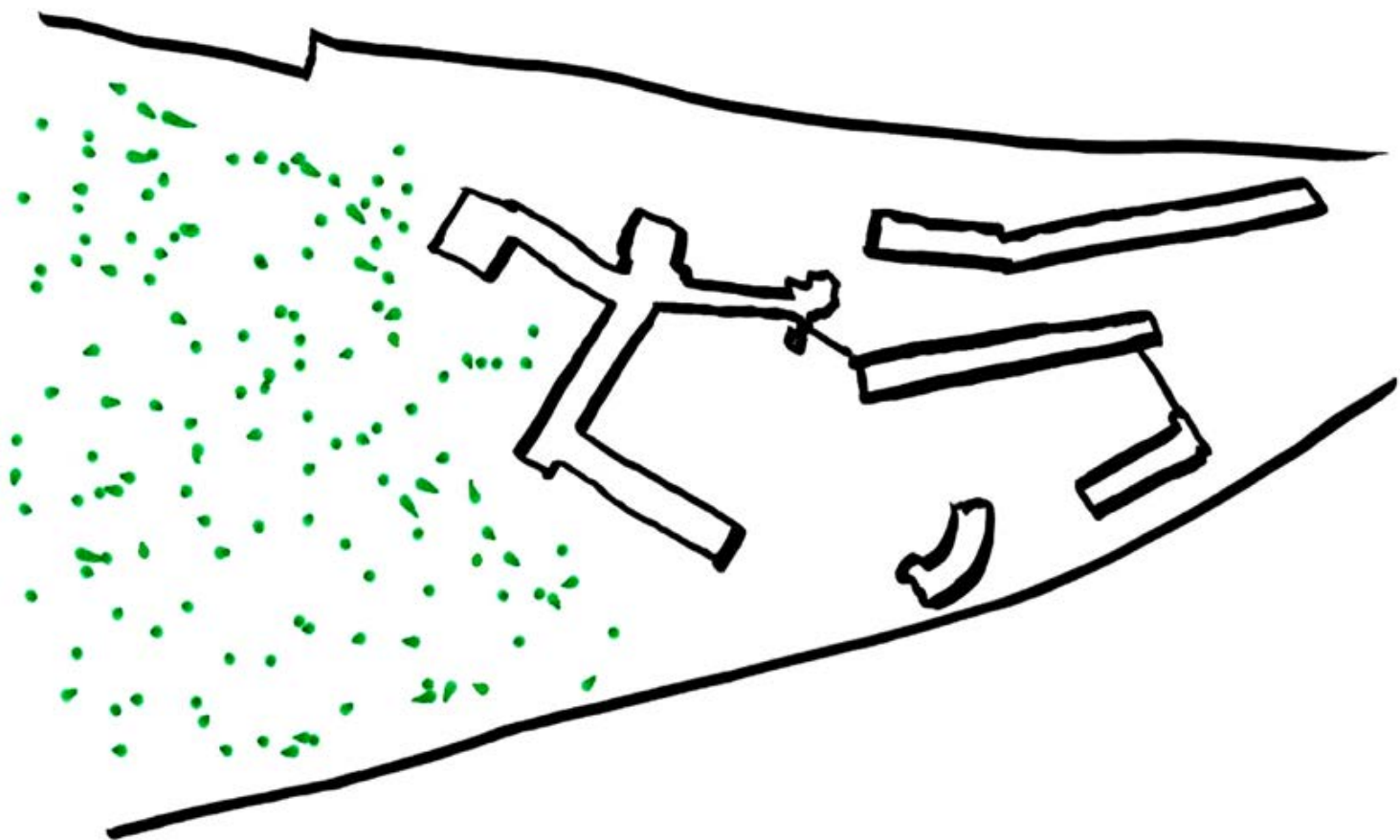
Wat zou er gebeuren als de grens niet zo hard wordt vormgegeven?



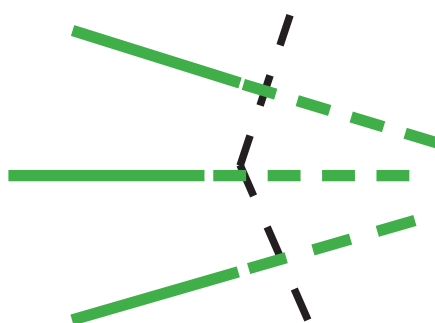
De kaart van de locatie en het stationsgebied anno 1960: het originele plan van Doornbos.



De kaart van de locatie en het stationsgebied anno 1970: Thureborgh opgenomen in het landschap



Huidige situatie: de bebouwing is de grens tussen het park en de overige bebouwing



Uitgangspunt voor stedenbouwkundige verkaveling: doorbreken van de grens, de toekomstige bebouwing staat in het park

3.2 Onderzoek naar kwaliteiten in de stad

Voor deze analyse heb ik specifieke plekken bezocht in de stad. Deze plekken ken ik relatief goed, omdat ik zelf woon en werkende ben in Dordrecht. In deze analyse heb ik getracht te achterhalen wat voor ruimtelijke ingrepen er gedaan zijn, wat de schaal is en waarom ik deze plekken ervaar als fijne plekken.

In dit hoofdstuk zal een toelichting geven op de plekken en bevindingen die van belang zijn geweest voor het uiteindelijke ontwerp:

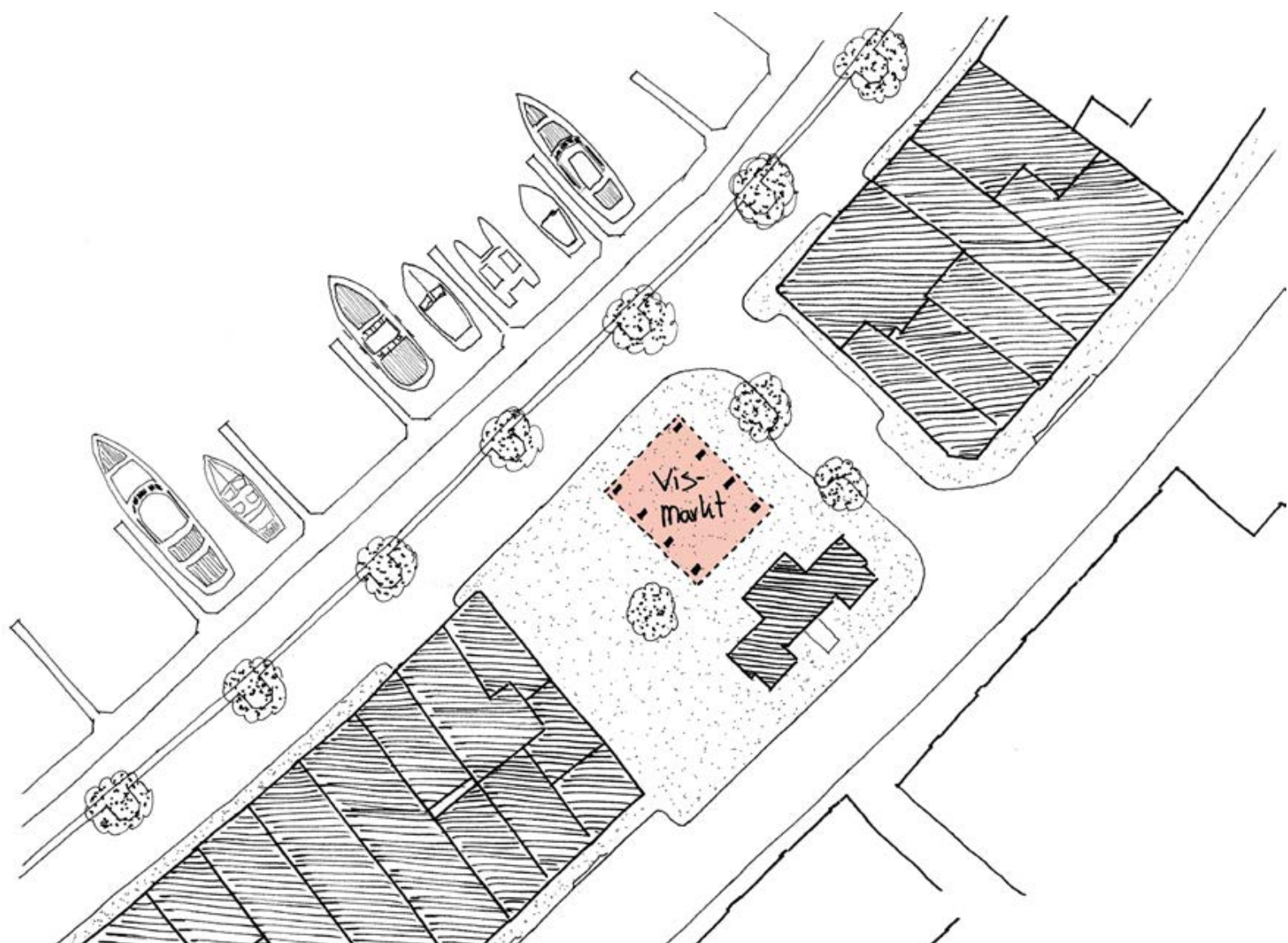
- De Vismarkt
- De gouden bocht - bebouwing
- De gouden bocht - Wijnstraat
- Bajonetten in de stad



De Vismarkt in Dordrecht, geplaatst in lijn met de bebouwing van de straat. De vrije ruimte om het gebouw heen (stoep/plein en straat eromheen) markeren het werkgebouw in de woonwijk.

De Vismarkt

De Vismarkt is een plek gelegen in het verlengde van de Knolhaven en betreft de vroegere visafslag. Dit is een voorbeeld van werken in de stad. Vroeger waren door de hele stad van dit soort kleinschalige werk- of handeplekken (zo vindt men in Dordrecht de Botermarkt, Groenmarkt, Varkensmarkt en de Wijnstraat.



Vismarkt is op de stoep geplaatst, in de lijn van de bebouwing van de straat. De vrije ruimte om het gebouw heen (stoep/plein en straat eromheen) markeren het werkgebouw in de woonwijk.



De Vismarkt in 1900, een plek waar men werkte, inkopen deed en elkaar ontmoette

De kleinschaligheid van het gebouw, vergeleken met de rest van de omliggende bebouwing, zie ik als een kwaliteit in de wijk. Meerdere kleinere plekken voor voorzieningen (op loopafstand van elkaar) maken dat deze wijken minder gevoelig zijn voor de negatieve gevolgen van leegstand.



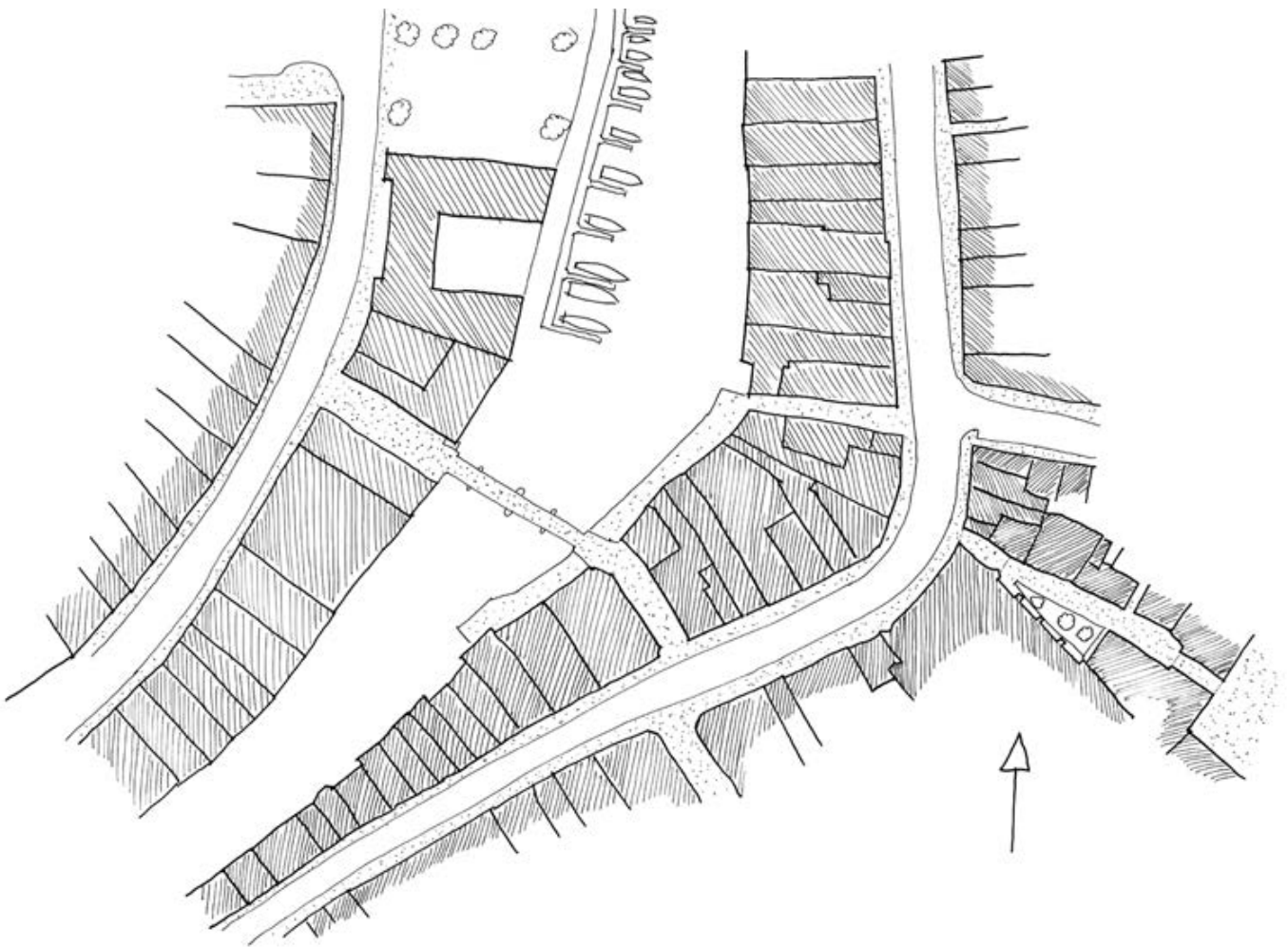
De Vismarkt in 2019, huisvest een klein restaurant en is nog steeds een ontmoetingsplek



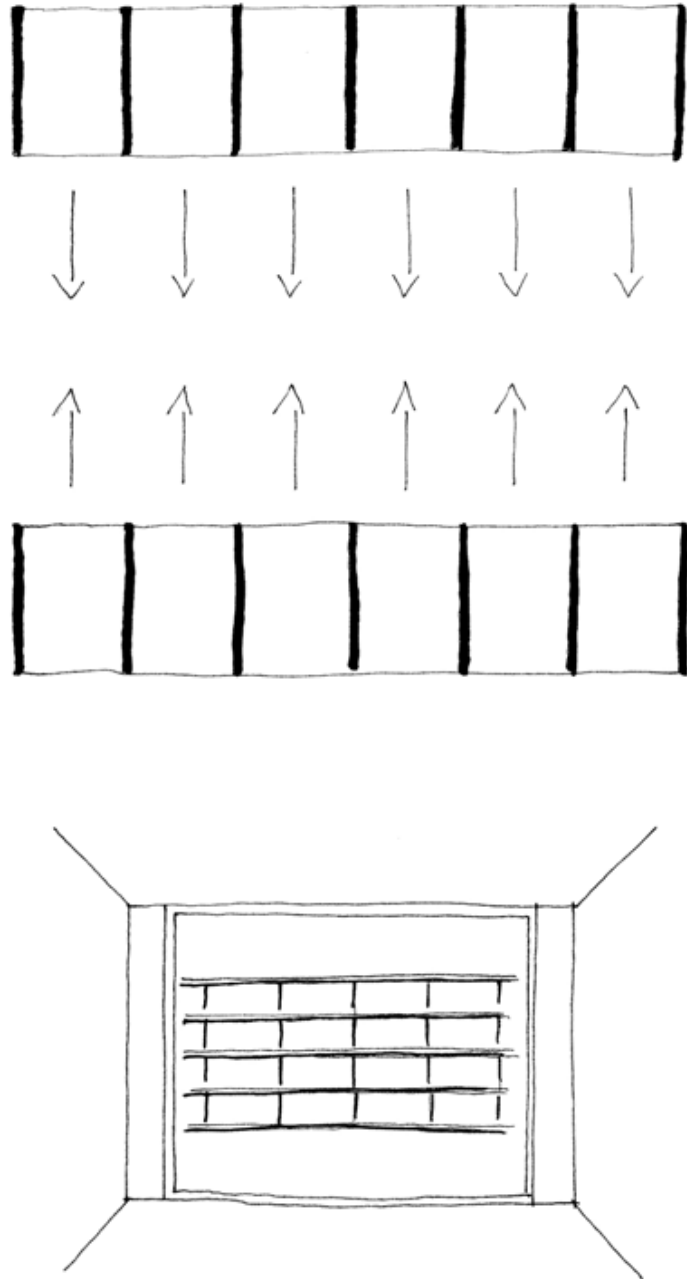
Zicht op de "Gouden bocht" in de Wijnhaven (gelegen tussen de Wijnstraat en de Voorstraat)

De "Gouden bocht"

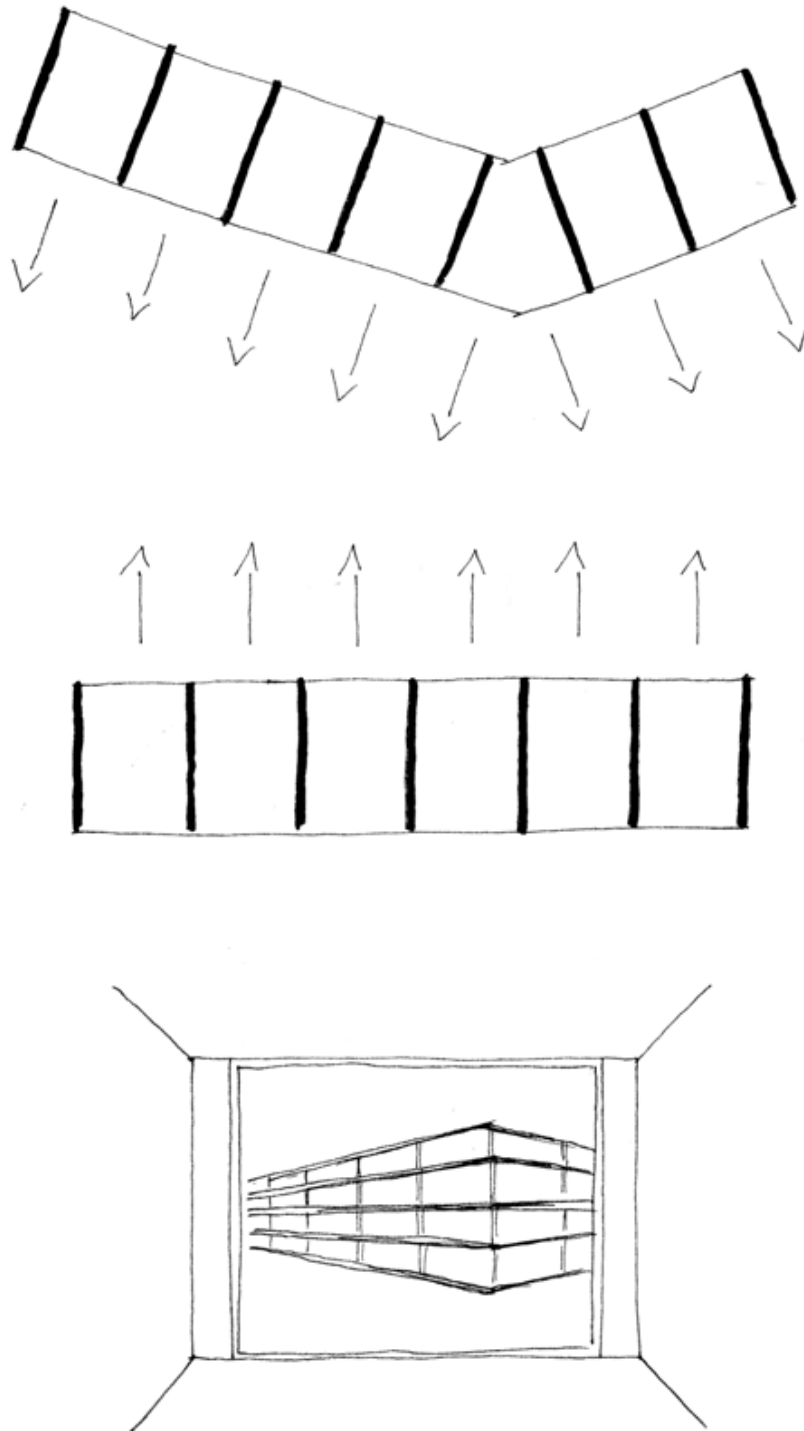
Dordrecht is gevormd door de rivier. Op de zandbanken is men begonnen met het plaatsen van bebouwing, het is als het ware lintbebouwing die de rivier volgt. De Wijnstraat en de Voorstraat zijn twee straten die op een dergelijke manier gevormd zijn. Gezien vanaf de Wijnhaven is de bocht in de rivier duidelijk zichtbaar, hier staat de bebouwing haaks op.



Zicht op de "Gouden bocht" in de Wijnhaven (gelegen tussen de Wijnstraat en de Voorstraat)



Schema waarin de bebouwing recht tegenover elkaar staat. Altijd uitzicht frontaal op een ander gebouw, bebouwing wordt meer ervaren als een blokkade.



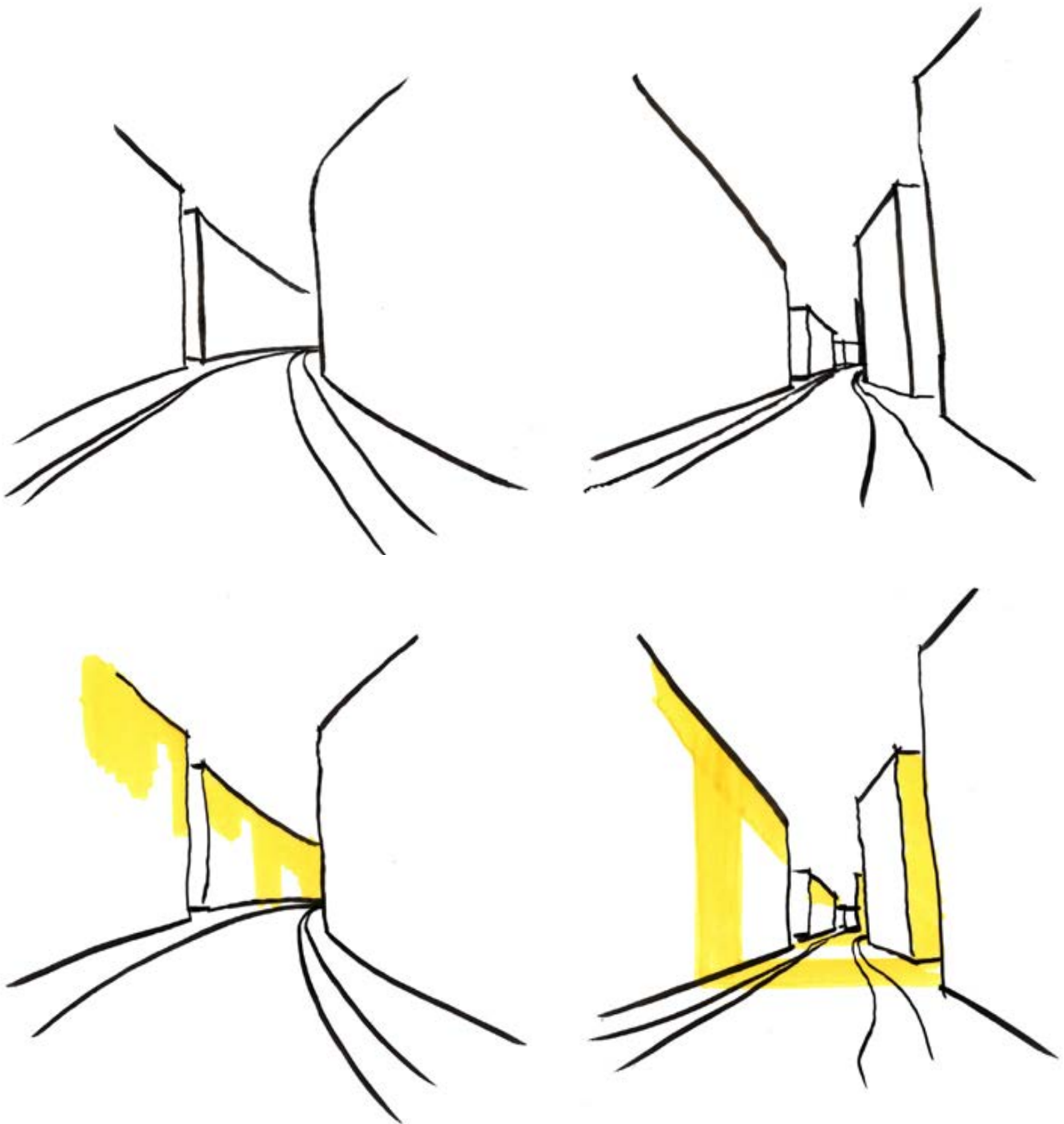
De grote kwaliteit van de "gouden bocht" is dat bewoners altijd overhoeks uitzicht hebben op tegenover gelegen bebouwing. Dit geeft het gevoel van meer ruimte, geen opgesloten gevoel.

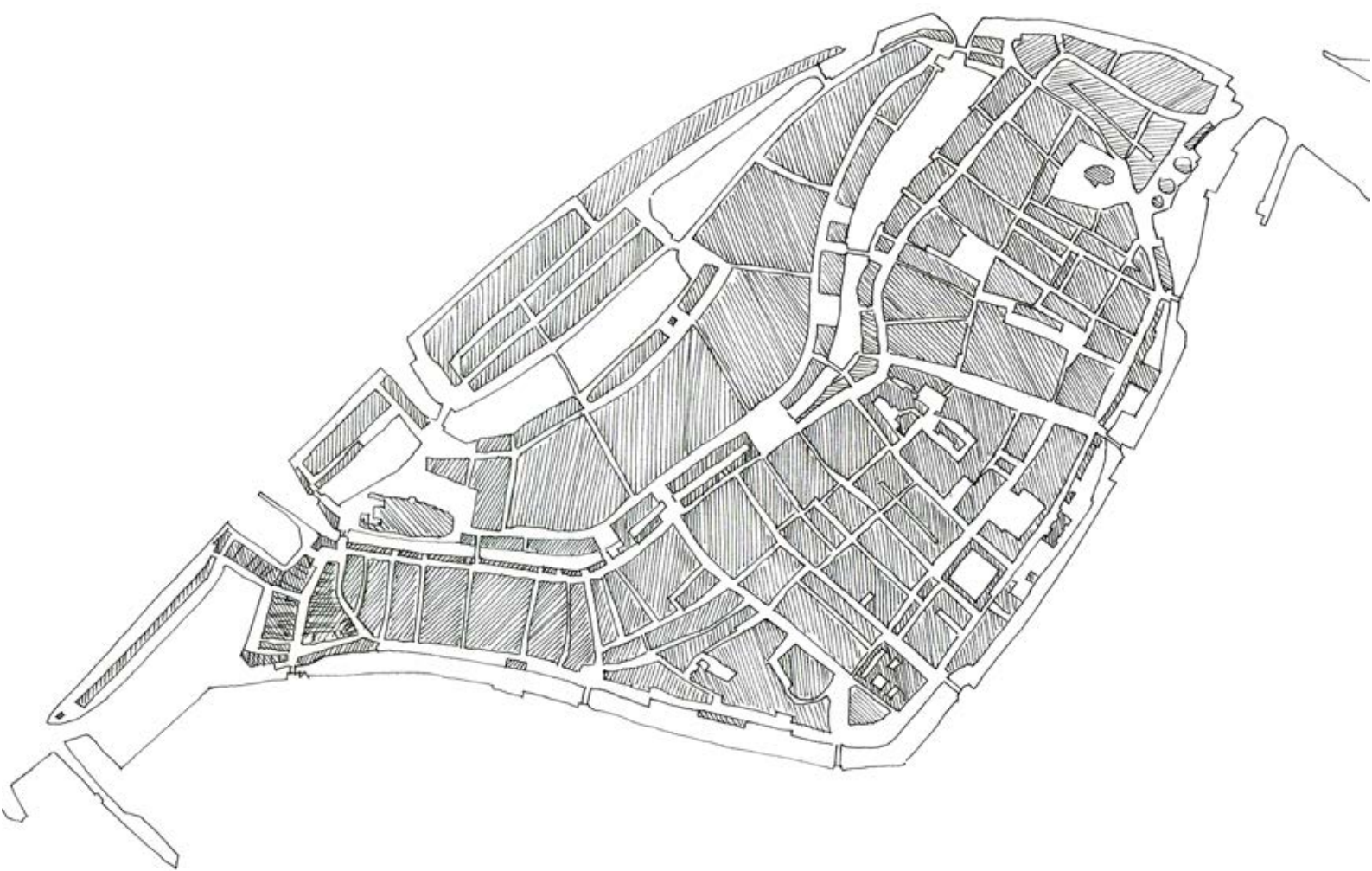


Zicht op de "Gouden bocht" in de Wijnstraat

De "Gouden bocht"

Deze ruimtelijke kwaliteit die het volgen van de rivier oplevert is ook in de Wijnstraat zichtbaar. Tussen de bebouwing zijn doorsteekjes gemaakt naar de rivier, hierdoor ontstaat een spel van licht in de straat gedurende de dag. Doordat de bebouwing in een bocht loopt, verandert het straatbeeld constant.

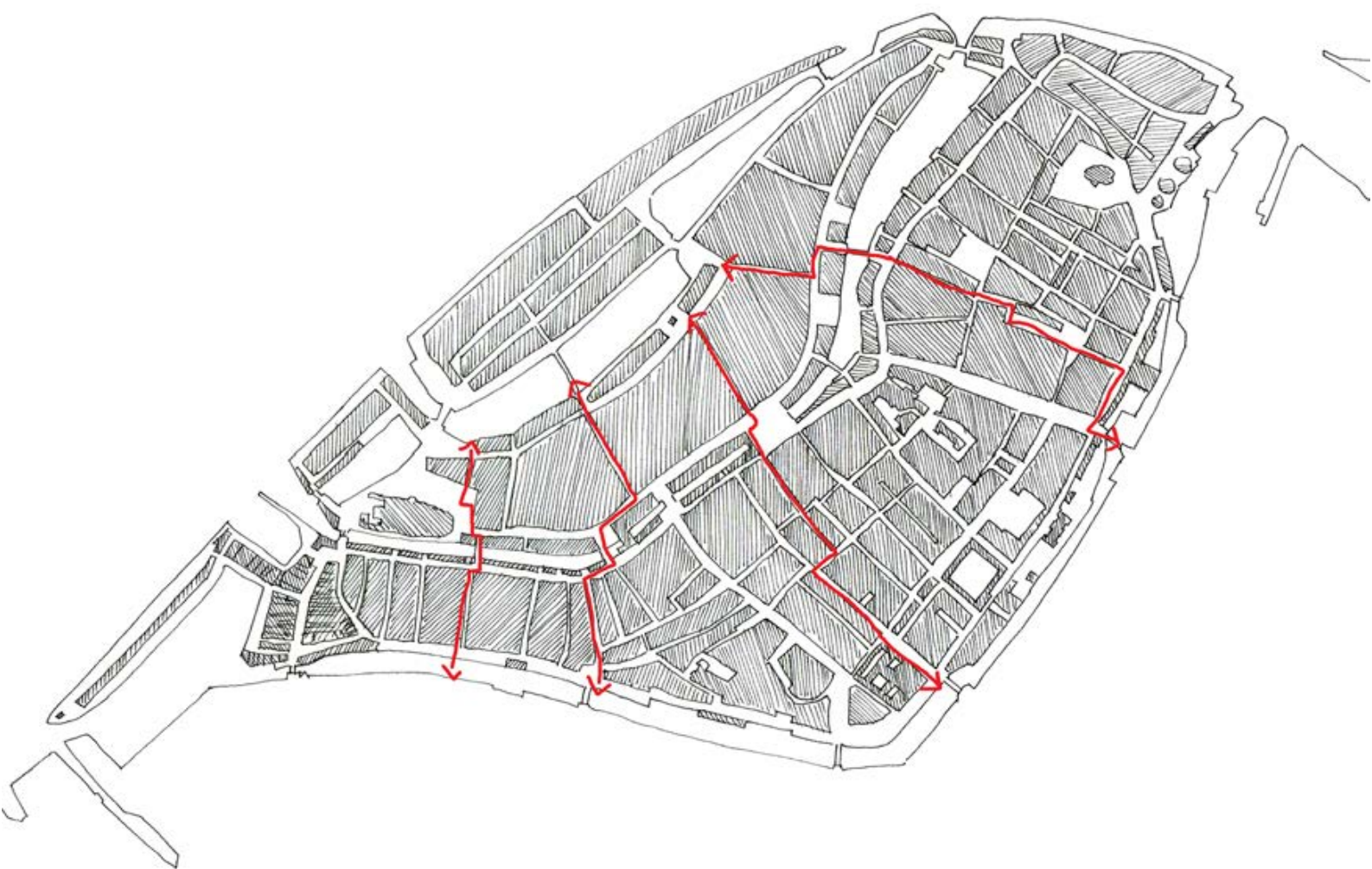




Het stratenpatroon van de Dordse binnenstad

Bajonetten in het staatpatroon

De routes die de binnenstad invoeren, en dus haaks staan op de rivier, lopen niet rechtuit. Men moet altijd meerdere hoeken om. Dit maakt dat de straten kort voelen en het altijd een verrassing is wat er voor je ligt als je de hoek om gaat.



De straten in de Dordse binnenstad hebben de vorm van bajonetten

3.3 Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan

Op basis van het vooronderzoek ben ik gekomen tot de volgende uitgangspunten voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan:

- De bebouwing moet in het park staan en geen barrière vormen richting het park en vice versa;
- De nieuwe wijk moet in schaal aansluiten bij de stad Dordrecht;
- Met oog op de gewenste groei van de gemeente Dordrecht is het creëren van een hoge dichtheid in het gebied een pré;
- In het plan moet ruimte zijn voor het toe-eigenen van (openbare) ruimte voor bewoners.



04 **WONEN EN WERKEN IN DORDTSE SPOORZONE**

Wooncoöperatie voor Young Professionals

Met de ontwikkeling van het Stationsgebied heeft de gemeente Dordrecht de kans om (met name) jonge starters aan zich te binden. Het gebied beschikt over een goede openbaar vervoersverbinding met o.a. de Randstad en is gelegen aan het historisch centrum met al zijn voorzieningen. Ook zijn de prijzen voor huisvesting gunstiger in vergelijking met Rotterdam/Den Haag. Echter ontbreekt op dit moment een geschikt woonklimaat voor deze doelgroep.

Voor mijn afstuderen maak ik een stedenbouwkundig plan van het gebied, waarbij ik inzet op verbetering van de bestaande structuur, het versterken van de reeds aanwezige kwaliteiten en het verdichten van het gebied. Het wonen binnen deze nieuwe buurt is aantrekkelijk door ontwikkeling middels wooncoöperaties. Juist dit systeem maakt dat hier een goed woonklimaat gerealiseerd kan worden voor jonge startende zelfstandigen (Young Professionals).

Binnen mijn stedenbouwkundig plan heb ik een ontwerp gemaakt voor een woon-werk milieu voor Young-Professionals, bestaande uit een woongebouw en een werkgebouw. Door te kiezen voor een houtbouwsysteem in combinatie met het realiseren van meer collectieve voorzieningen ontstaat er een groter aandeel kwalitatief hoogwaardige woon- en werkruimte voor het individu binnen dezelfde prijscategorie. Door de architectonische uitwerking van het woongebouw laat ik zien wat de meerwaarde kan zijn van het ontwikkelen in coöperatieve vorm.



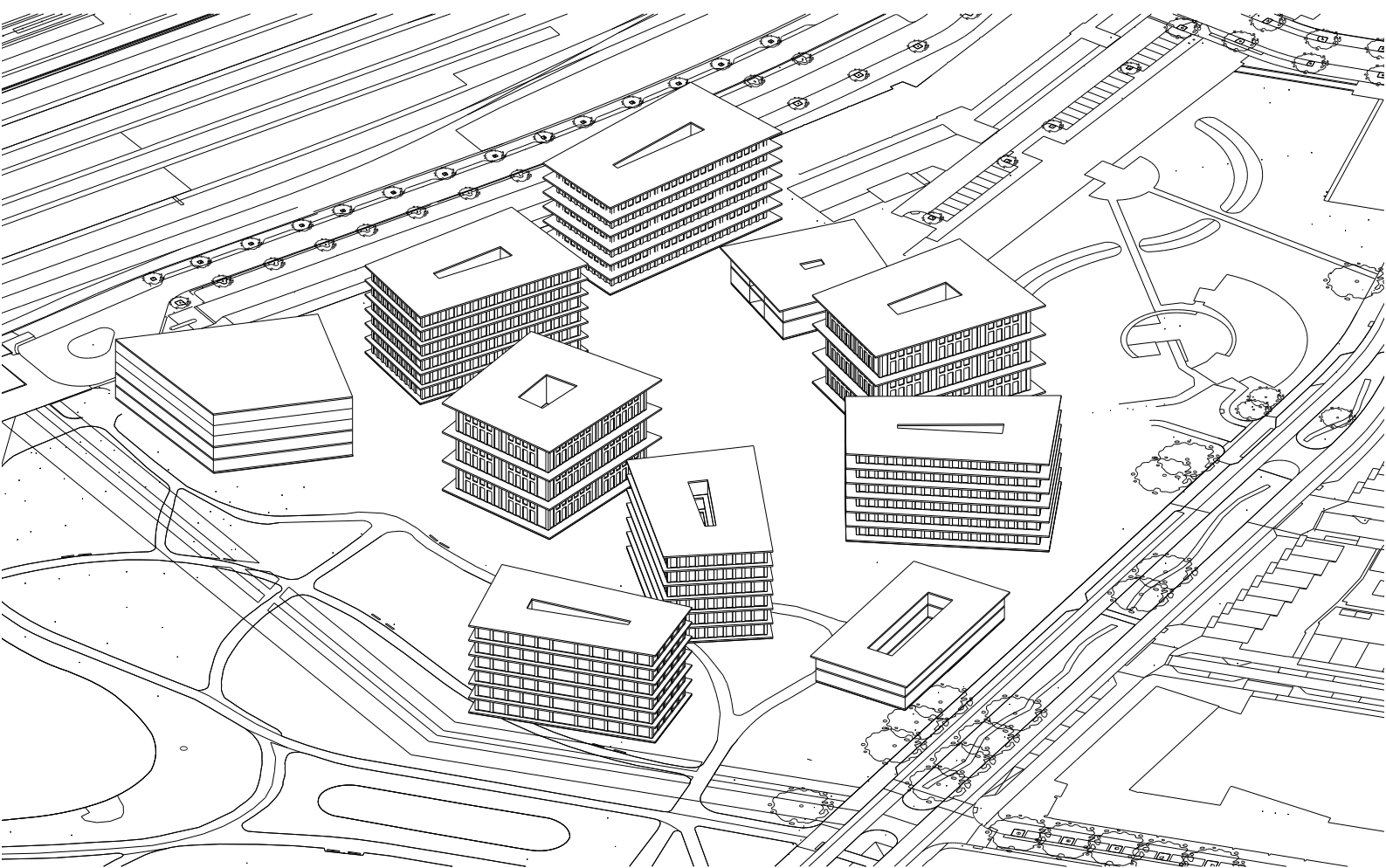










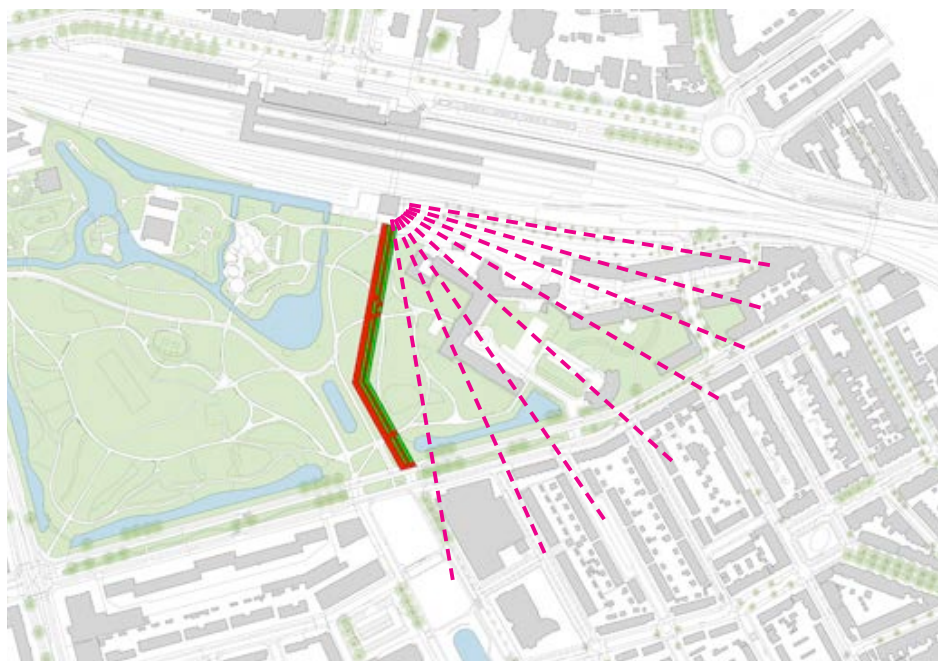


Birdview van het stedenbouwkundig plan

4.1 Stedenbouwkundig plan

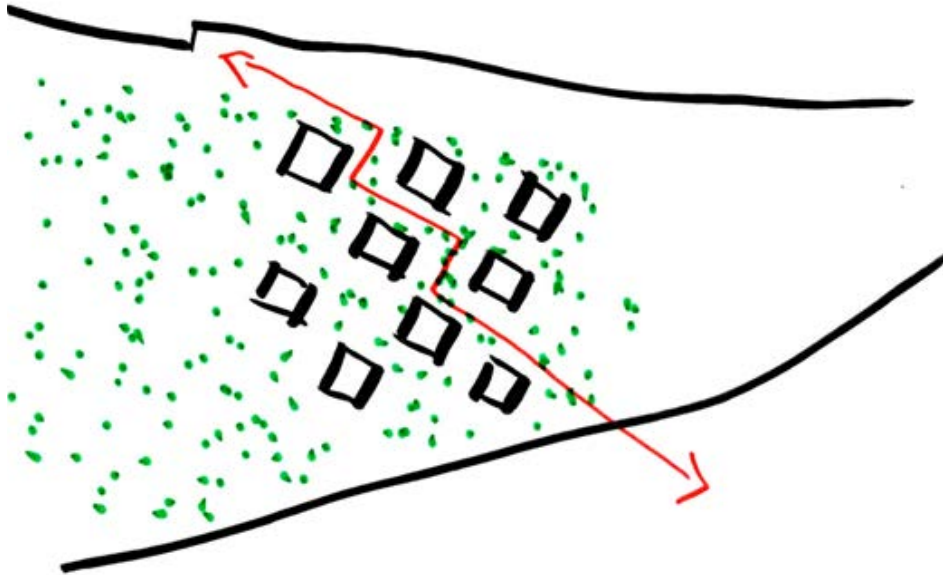
Voor u ligt een ontwerp voor een nieuw woonmilieu op de locatie van het huidige Thureborgh. Het concept voor deze buurt is wonen en werken in het groen. In tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij het gebouw een grens is met het park, zijn hier de woonblokken opgenomen in het parklandschap. Centraal wonen, bij het station en op loopafstand van de binnenstad, in een groene omgeving.

Door de nieuwe routes van de buurt te laten aantakken op de bestaande routes vanuit de omringende bebouwing, wordt de buurt onderdeel van de wijk. Tegelijkertijd krijgen de omringende buurten de beschikking over een snellere, veilige en prettige looproute naar het station en de levendigheid van de binnenstad.

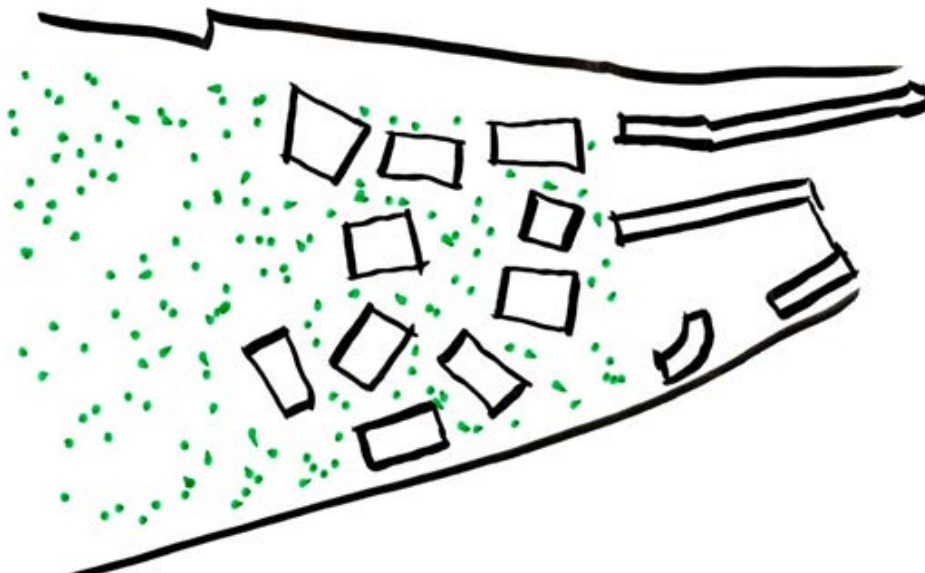


Paden sluiten aan op het bestaande stratennetwerk

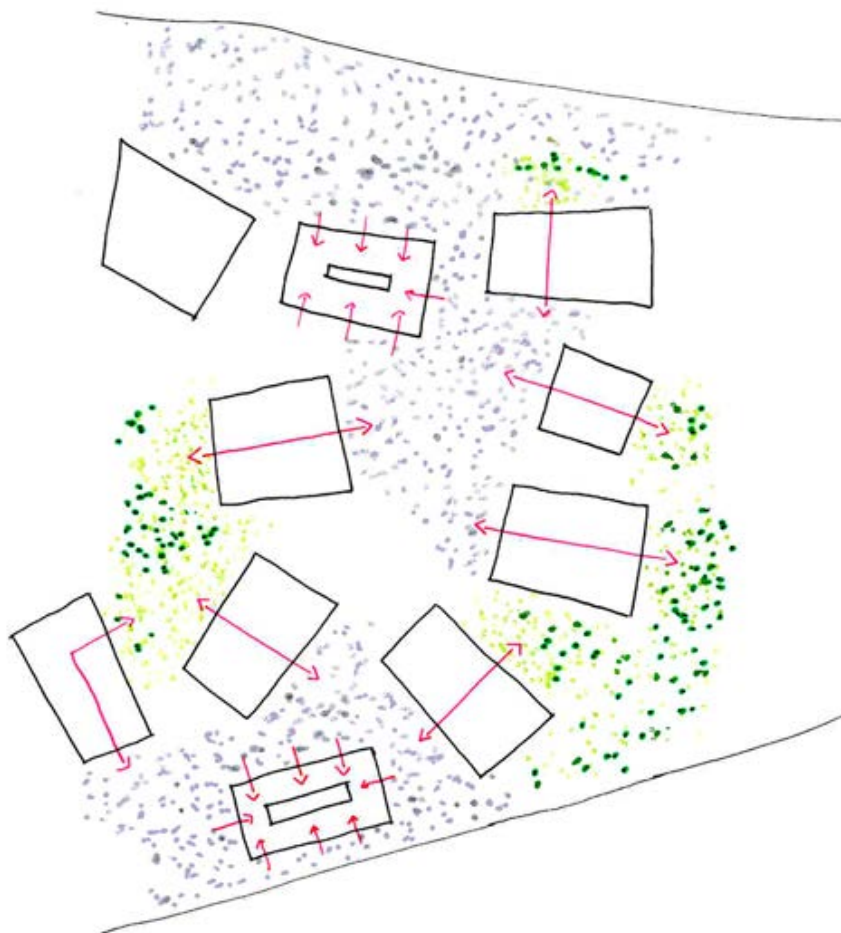
Door het verschuiven van de bouwblokken ten opzichte van elkaar hebben de bewoners van elk blok een weidser uitzicht. De route tussen de bouwblokken door is hierdoor niet eentonig, maar veranderd van oriëntatie, uitzicht en lichtinval.



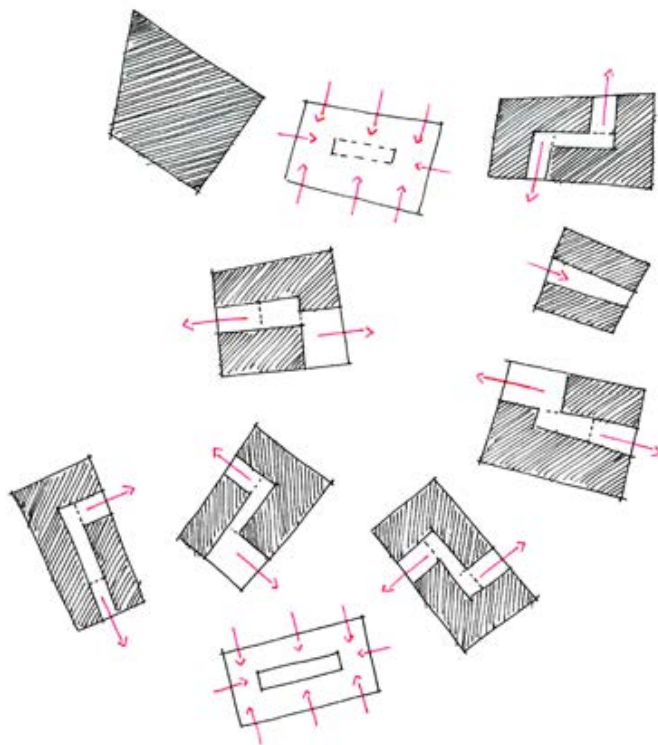
Door de volumes te vervormen, ontstaat er individualiteit onder de bouwblokken. Dit vind ik belangrijk, omdat ik wil dat de toekomstige bewoners zich indentificeren aan hun gebouw.



Tussen de bouwblokken zijn verschillende tussenruimte's gecreerd door de bouwblokken verder uit elkaar of juist dichterbij elkaar te plaatsen.



Oriëntatie gebouwen binnen het plan

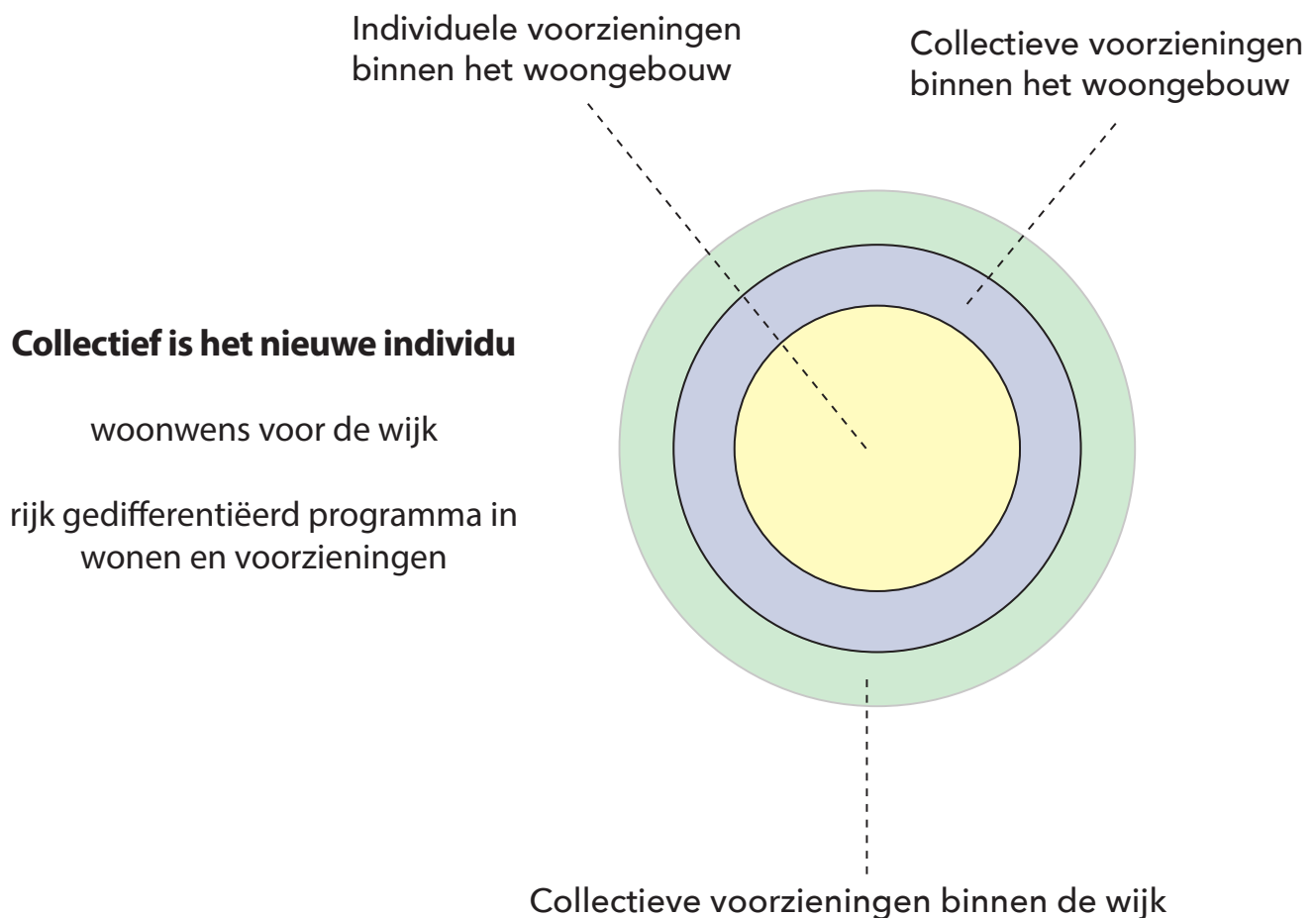


Toegankelijkheid gebouwen

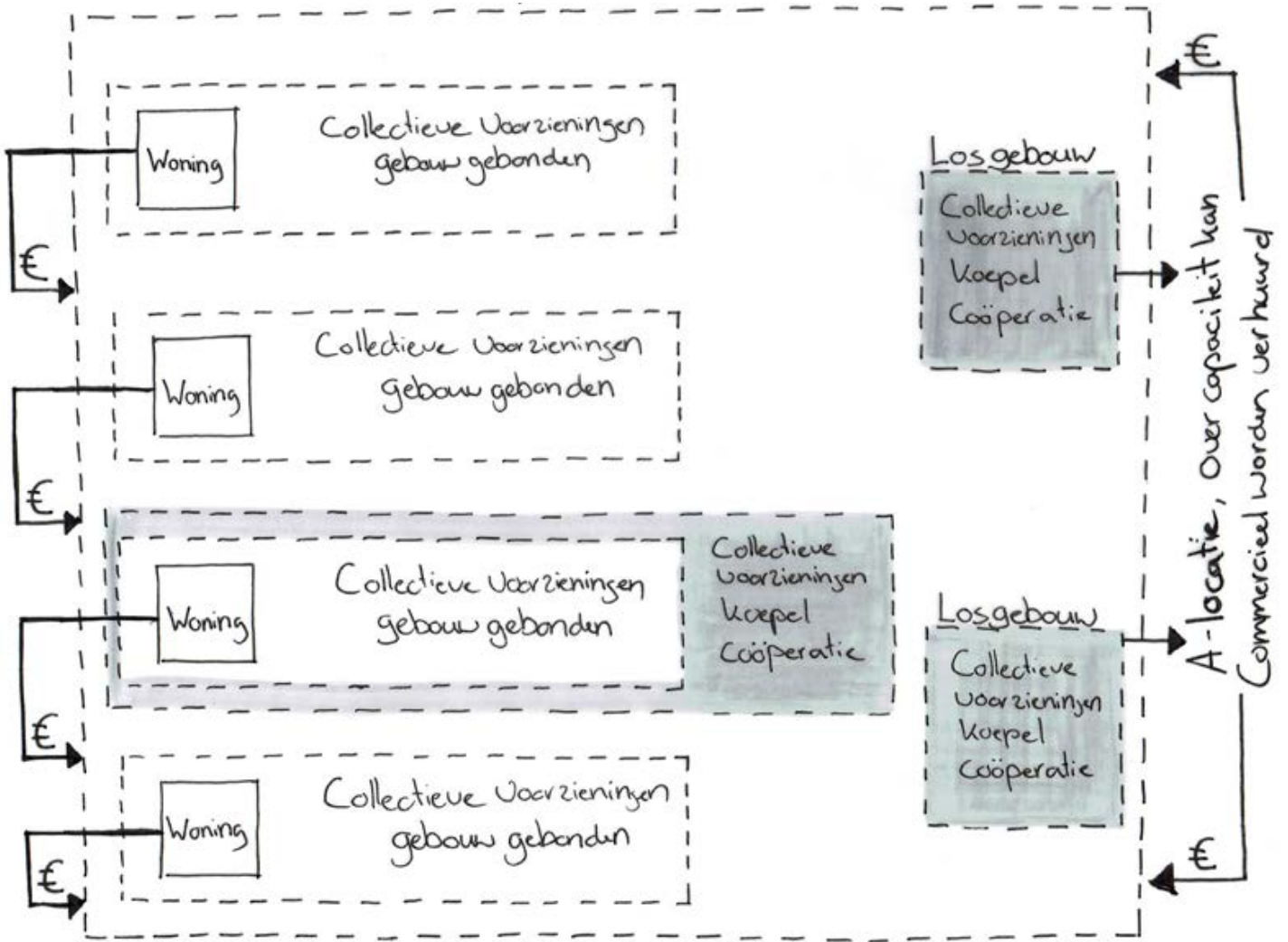
Bijzonder aan deze buurt is dat deze is ontstaan vanuit collectieviteit en ontwikkeld zal worden door een coöperatie. Een coöperatie is een samenwerkingsverband van mensen dat zich richt op het realiseren van een betaalbare en betere woonsituatie voor elkaar (voor meer informatie hierover, zie hoofdstuk 2.1).

Door deze manier van ontwikkelen kan er op deze locatie een diverser woonprogramma gerealiseerd worden, waaronder woonprogramma's die elders in de stad nog niet aanwezig zijn, die meer toegespitst zijn op de behoeftes en wensen van het individu en de kwaliteit van de wijk in zijn geheel.

Het delen van voorzieningen maakt dat er meer draagvlak is om deze in stand te houden en dat de gedeelde kosten hiervoor lager liggen.



Model voor de Koepelcoöperatie



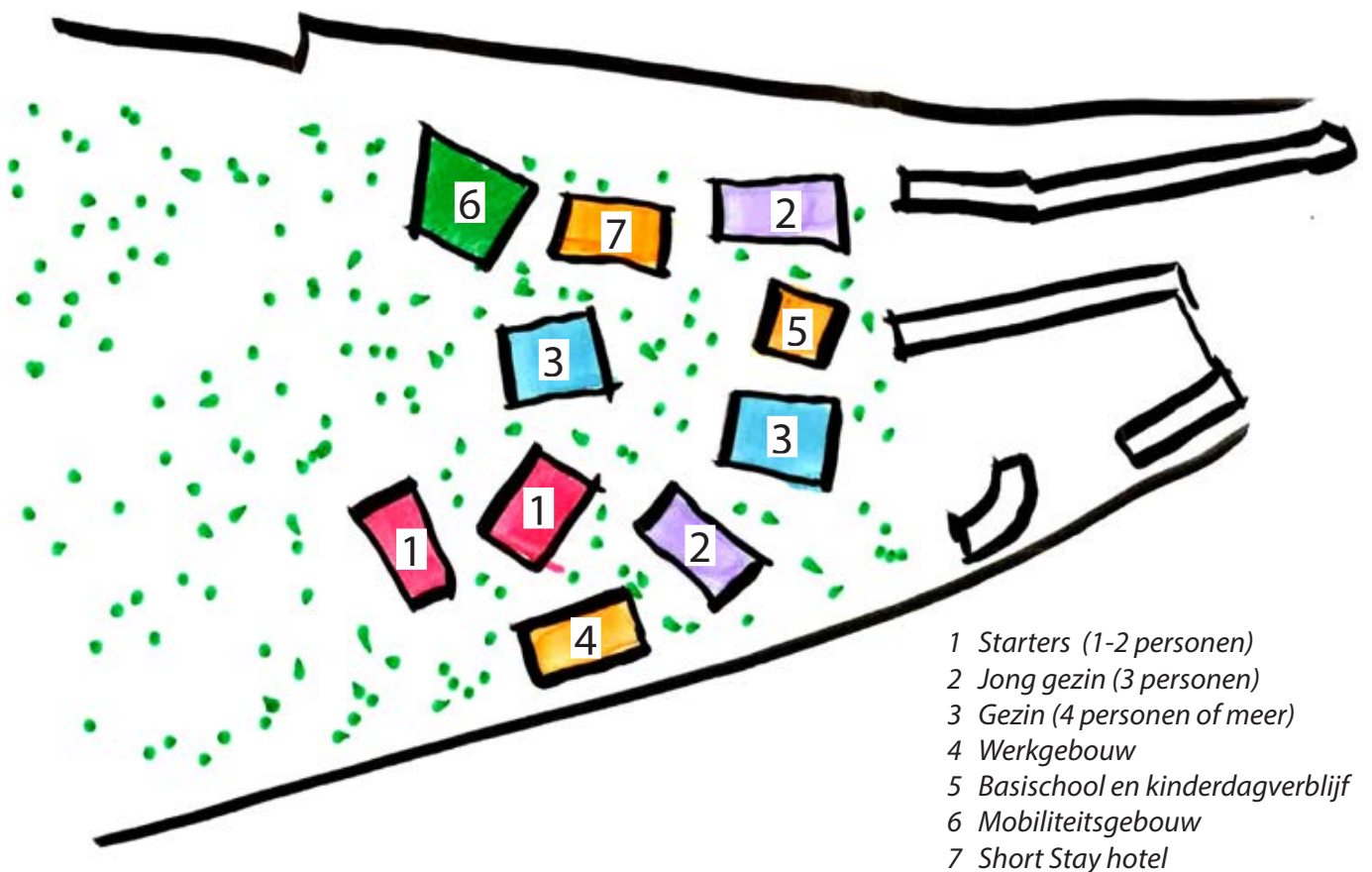


Stedenbouwkundig plan

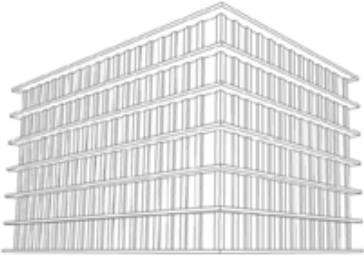
Gebaseerd op het huidige aanbod is de stad en de huidige behoefte, heb ik in mijn huidige stedenbouwkundig plan ruimte gemaakt voor een zeven stel "bouwstenen":

- Starters
- Jong gezin
- Gezin
- Werkgebouw
- BSO + Kinderdagverblijf
- Mobiliteitsgebouw
- (Short Stay) Hotel

Deze doelgroepen voor wonen zijn nu verdeeld over 6 woongebouwen, elk gebouw zal ontwikkeld worden door een wooncoöperatie van bewoners onder toezicht ook van de koepelcoöperatie. Deze doelgroepen liggen nog niet vast, maar zijn flexibel afhankelijk van het gewenste woonprogramma van de individuen.



Bouwstenen voor de nieuwe wijk



STARTERS

40 m² - 60 m²

budget €-€€

Architectonische eisen

- volume handhaven
- offset 1m
- > 70% van b.g. is wonen
- toegangen volgens stedenbouwkundig plan



JONG GEZIN

70 m² - 100 m²

budget €€

Architectonische eisen

- volume handhaven
- offset 2m
- > 60% van b.g. is wonen
- toegangen volgens stedenbouwkundig plan



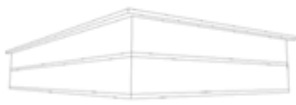
GEZIN

100 m² - 120 m²

budget €€€

Architectonische eisen

- volume handhaven
- offset 2m om de 2 verdiepingen
- > 60% van b.g. is wonen
- toegangen volgens stedenbouwkundig plan
- woning 2 laags

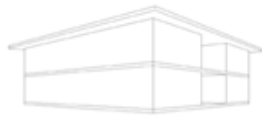


WERKGEBOUW

flexwerkplekken en kantoorvoorzieningen

Architectonische eisen

- volume handhaven
- b.g. verzorgd door koffie & lunch en kantoorvoorzieningen (zij draaien het gebouw)
- b.g. is remoerig, veel leven.
- verdieping zijn rustigere werkplekken
- gebouw staat op plein welke bereikbaar is via paden in het plan.
- gebouw moet transparant en uitnodigend zijn.

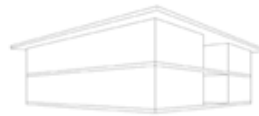


BSO + KINDERDAGVERBLIJF

Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf

Architectonische eisen

- volume handhaven
- i.c.m. stedenbouwkundig plan zoeken naar buiten voorzieningen.
- toegangen volgens stedenbouwkundig plan



MOBILITEITSGEBOUW

Deelauto's, fietsenstalling en deelfietsattributen

Architectonische eisen

- volume handhaven
- transparant gebouw als "vending machine"
- toegangen volgens stedenbouwkundig plan
- b.g. met fiets naar binnen fietsen
- eerste 2 lagen fietsen stalling
- daarboven vol automatische stallingsgarage voor auto's



(SHORT STAY) HOTEL

Kort verhuurbare woonruimtes + plint met horeca en conciërge

Architectonische eisen

- volume handhaven
- offset 1m
- > 60% van b.g. is horeca / hotel / conciërge functie
- < 30% van b.g. zijn te huren winkelruimtes (zoals kapper)
- 10% is collectieve werkplaats
- toegangen volgens stedenbouwkundig plan
- b.g. transparant en toegankelijk
- gebouw staat op plein welke bereikbaar is via gelijkwaardige paden in het plan.

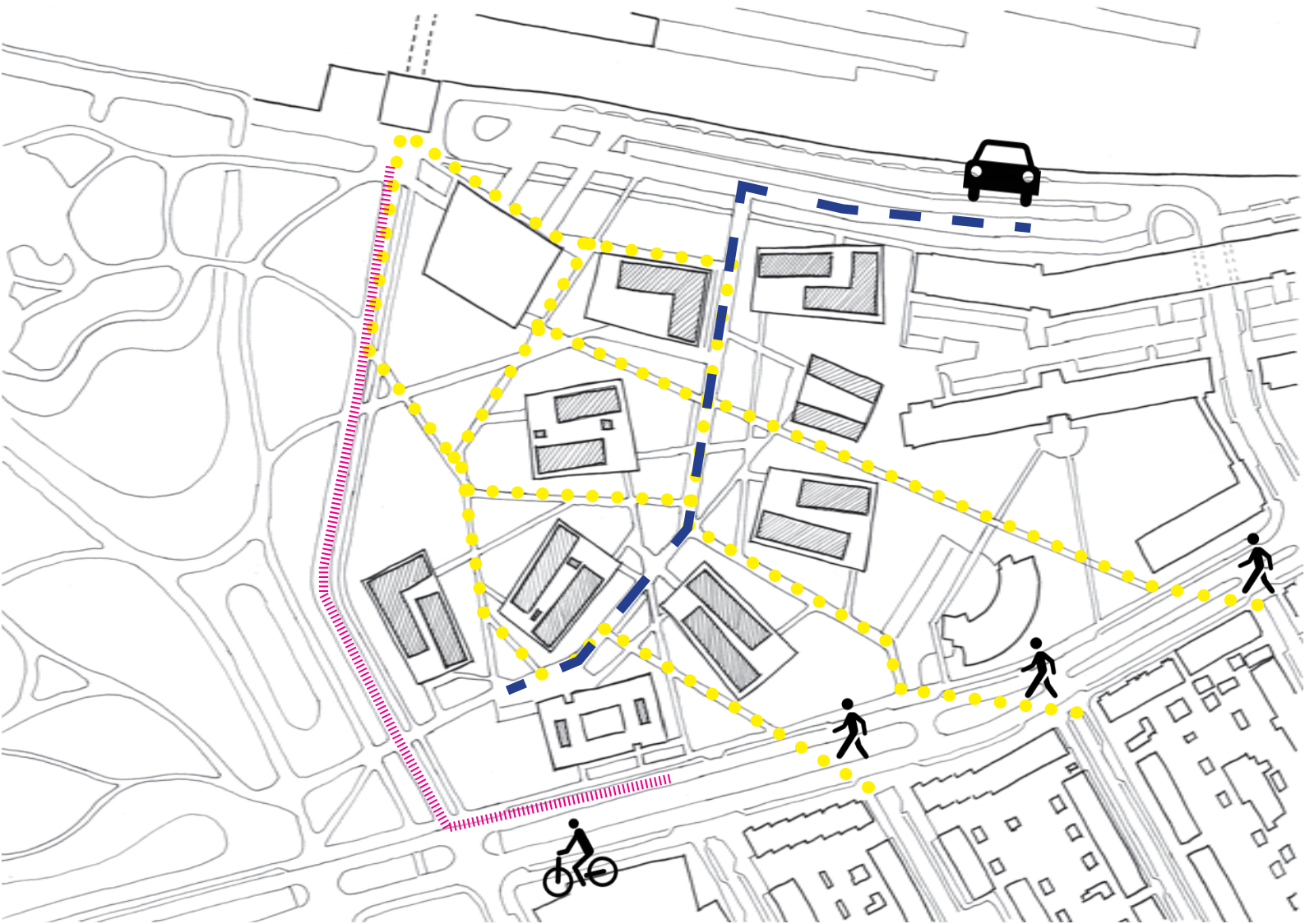
Het stedenbouwkundige plan, in zijn huidige vorm voorzien in 296 woningen, dit resulteert in een dichtheid van:

176 woningen per hectare



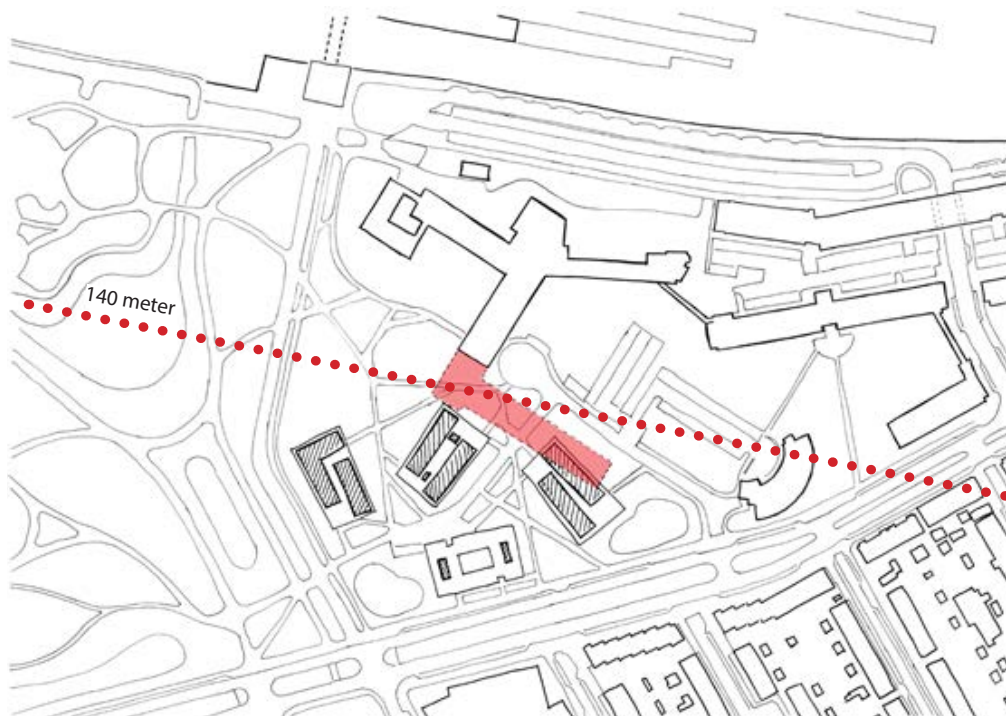


- Gebouwen staan in contact met de bomen
- Overgang van lagere bouw naar een hogere
dichtheid nabij station

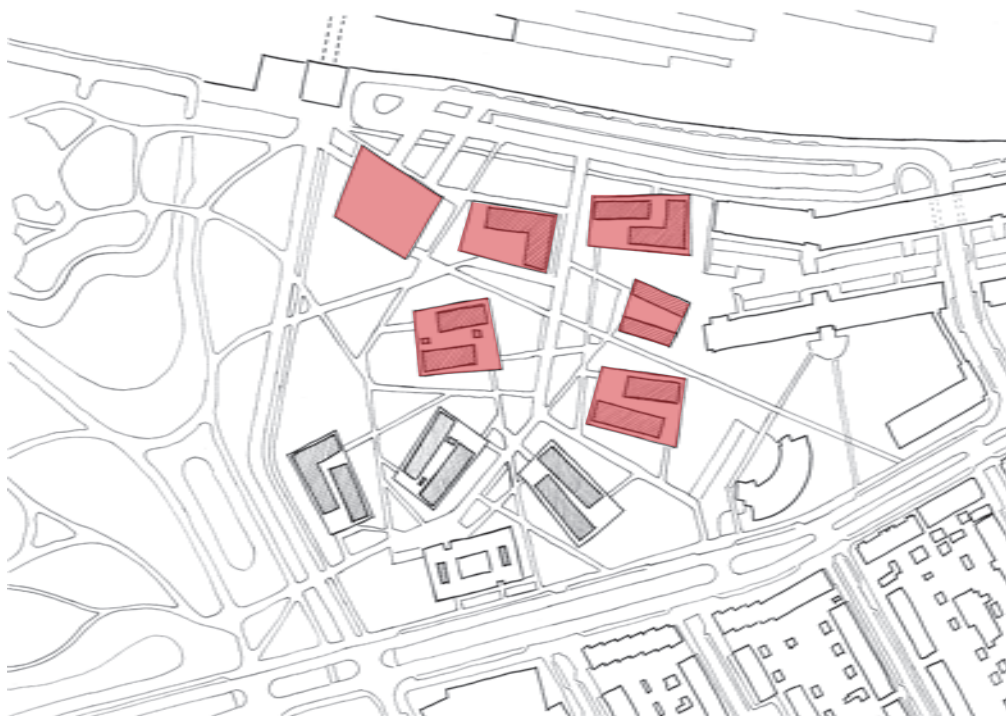


Verkeerstromen door de wijk

Ontwikkeling van de nieuwe wijk



Fase 1: kan nu al gerealiseerd worden binnen eisen externe veiligheid



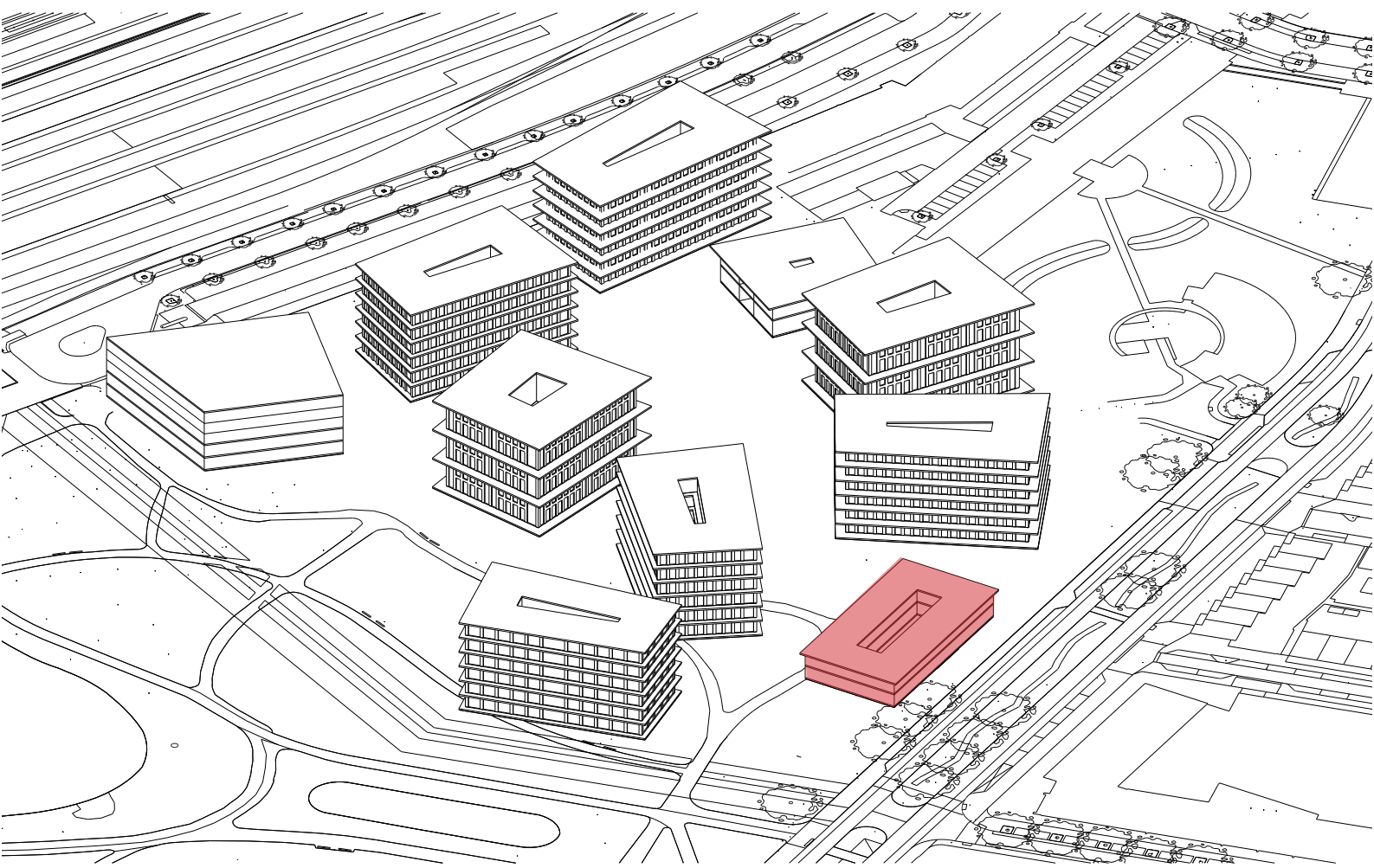
Fase 2: na vervallen eisen externe veiligheid



Stedenbouwkundige regels

Op basis van het huidige plan heb ik de volgende geldende stedenbouwkundige regels geformuleerd:

- Aanhouden van het volume zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan
- Maximale bouwhoogte is 6 bouwlagen, 20 meter
- De begane grondvloer van de woongebouwen ligt minimaal 0,5 meter boven het maaiveld
- Het toepassen van blinde gevels is niet toegestaan
- Minimaal 70% van de plinten bestaan uit wonen, dit met uitzondering van de gebouwen die een andere functie bevatten
- Alle woningen binnen de bouwblokken hebben een ontsluiting vanuit een centraal atrium
- Elk blok beschikt over twee entree's, een aan de straatzijde en een aan de parkzijde.



Architectonische uitwerking

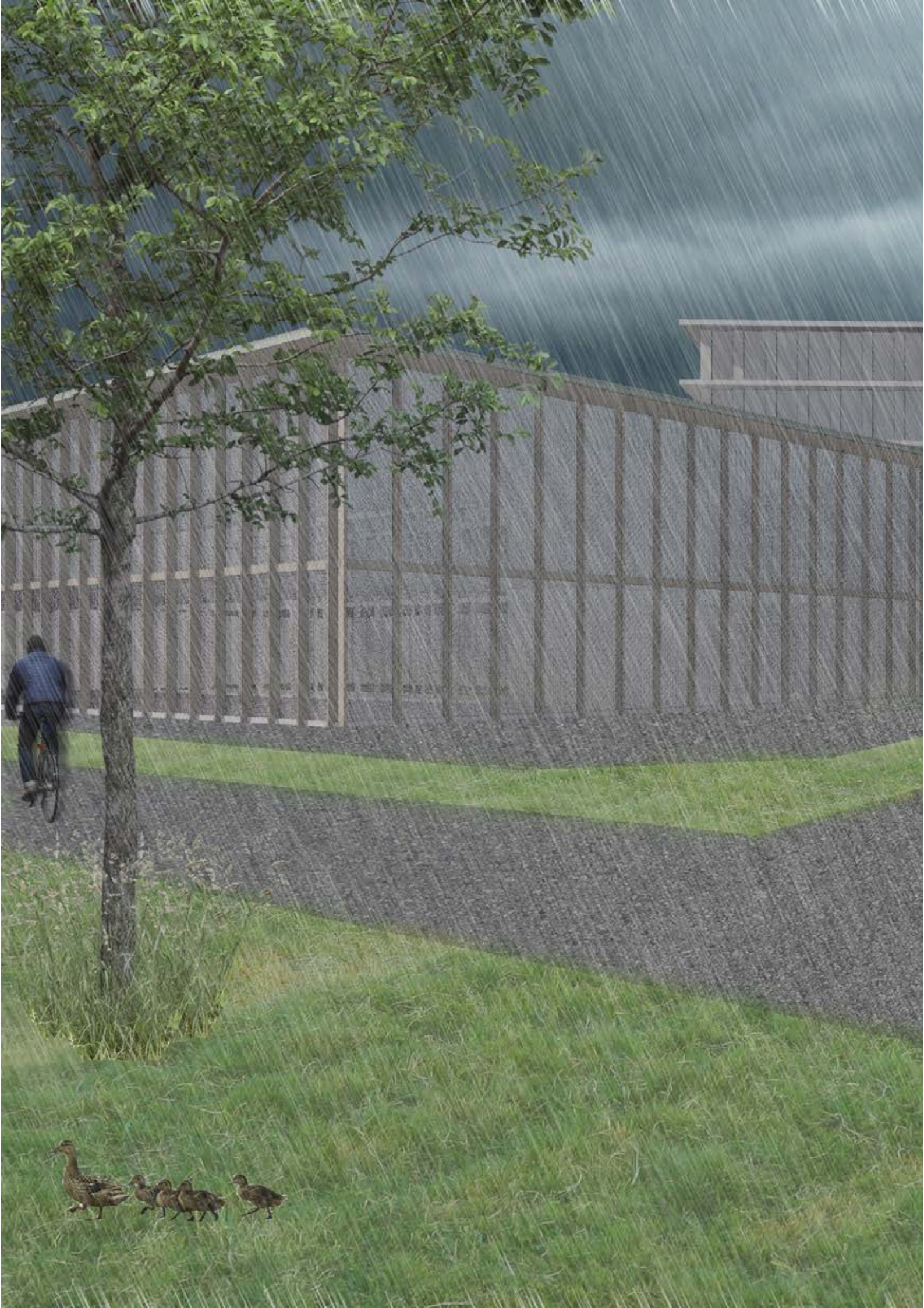
4.2 Werkgebouw

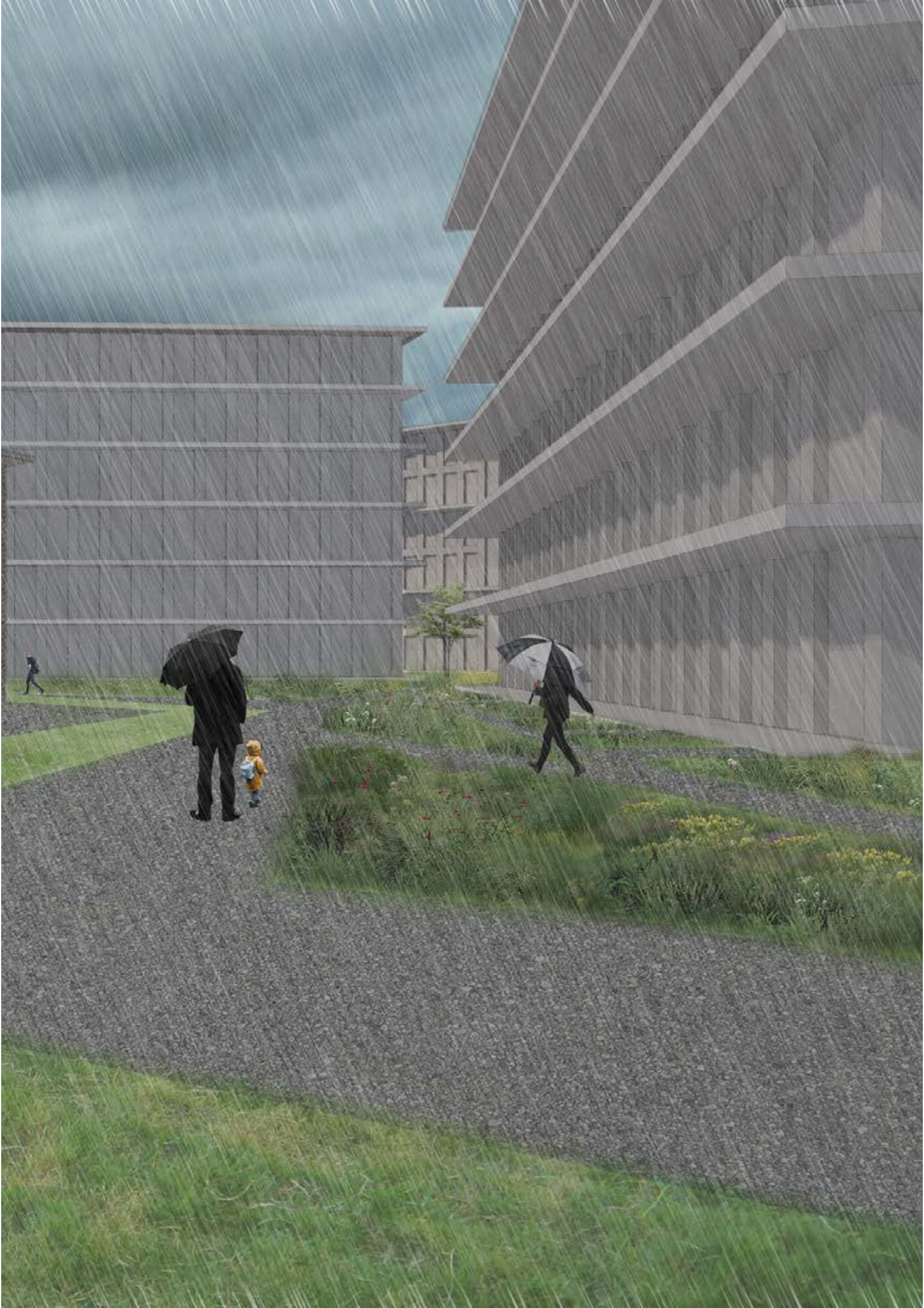
Het werkgebouw bestaat uit een combinatie van commerciële functies, zoals een repro en een koffie&lunch bar, en kantoorfuncties. De kantoorvloeren zijn in principe vrij indeelbaar. Dit maakt dat de keuze er is om kantoorunits (deels) te realiseren, of juist meer open werkplekken. Ook kan een gedeelte van het kantoor commercieel verhuurd worden. In het werkgebouw wordt gezocht naar een goede financiële balans tussen commerciële verhuur en huur tegen kostprijs voor de leden van de coöperatie.

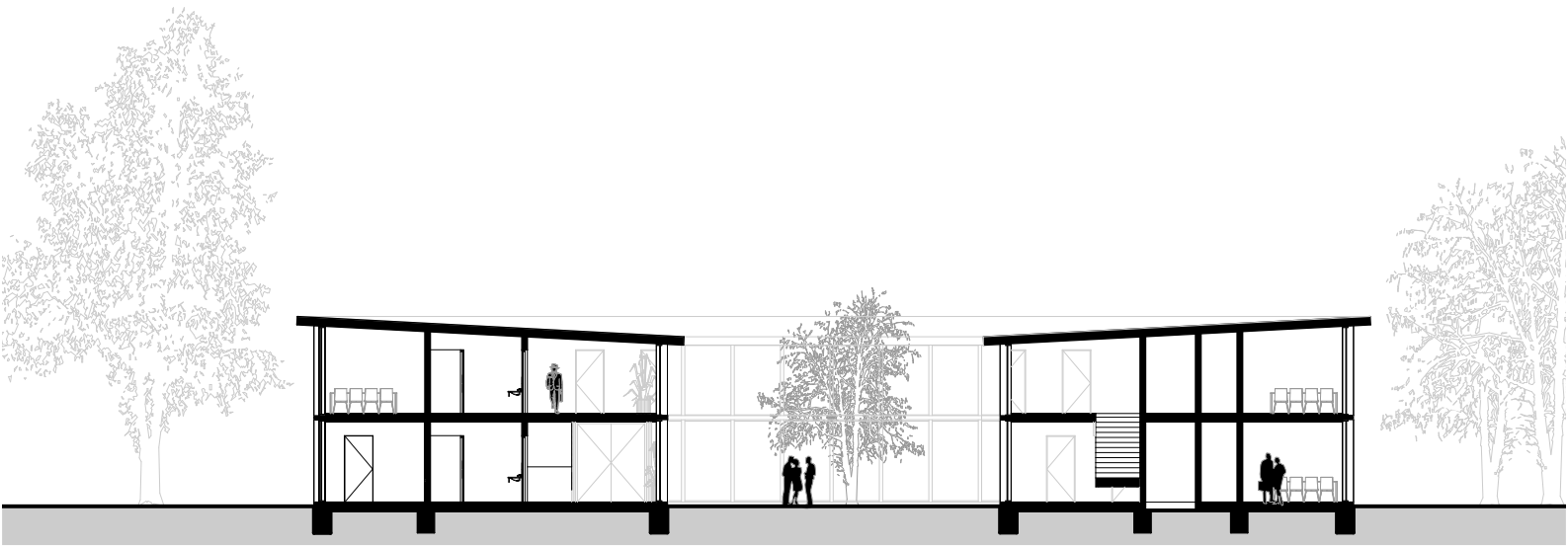
Binnen het stedenbouwkundig plan heb ik bewust de keuze gemaakt om het werkgebouw los te koppelen van het woongebouw. Hierdoor zet ik mij af tegen de trend van het combineren van wonen en werken in één gebouw. Tegenwoordig zijn heel veel jonge mensen overspannen of getroffen door een burn-out. Om mensen hier meer tegen te beschermen vind ik het belangrijk dat werk en prive gescheiden zijn: Je werkt in het werkgebouw, trekt de deur dicht en loopt door het park naar het woongebouw: Hier ben je thuis.

Het werkgebouw is zo ingericht dat de functies die meer geluid genereren, zoals de koffiebar en de repro, op de begane grond geplaatst zijn. Deze twee voorzieningen houden het gebouw draaiende. De werkplekken zijn op de verdieping gesitueerd. Het werkgebouw is familie van het woongebouw, dit is terug te zien aan de gekozen bouwmethode (cross laminated timber) en het materiaalgebruik.

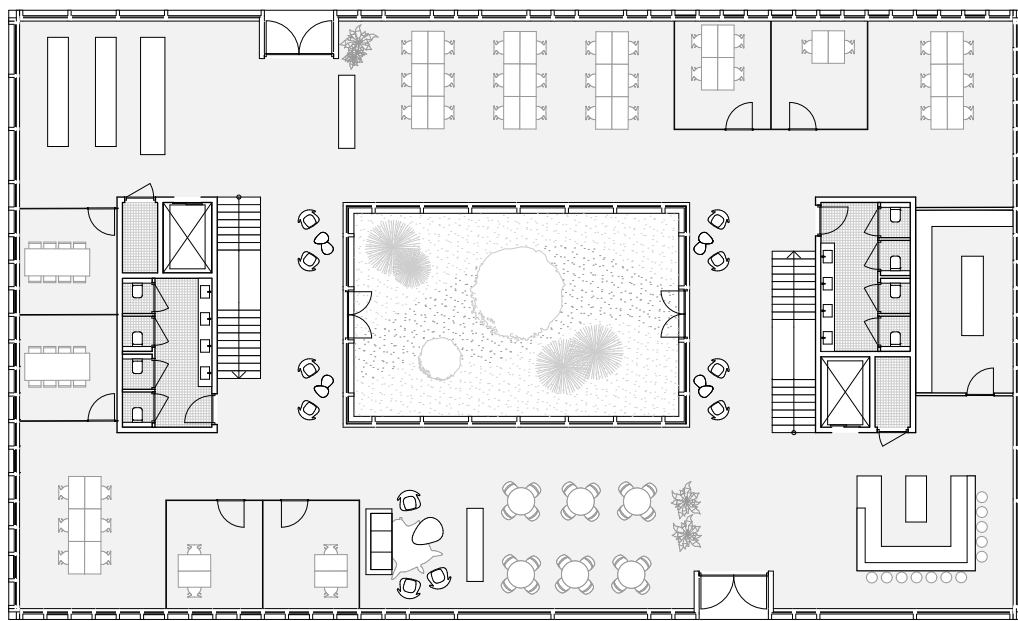
Het werkgebouw is een (deels) publiek gebouw, het is dan ook belangrijk dat het uitnodigend is en dat men van buiten kan zien wat er binnen te doen is. De patio brengt veel licht in het gebouw, en maakt dat de gevel transparanter is. Door de de bestrating van het omringende plein door te trekken in het werkgebouw, wordt het publieke karakter versterkt.



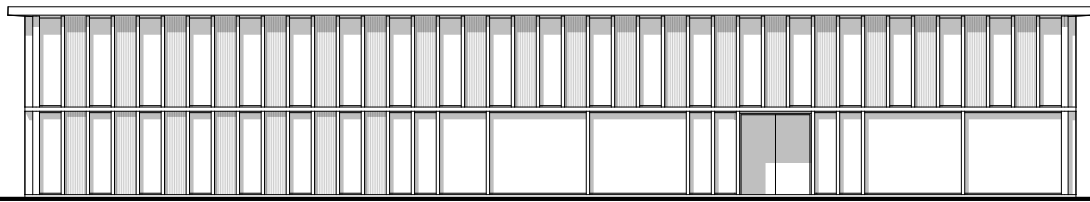




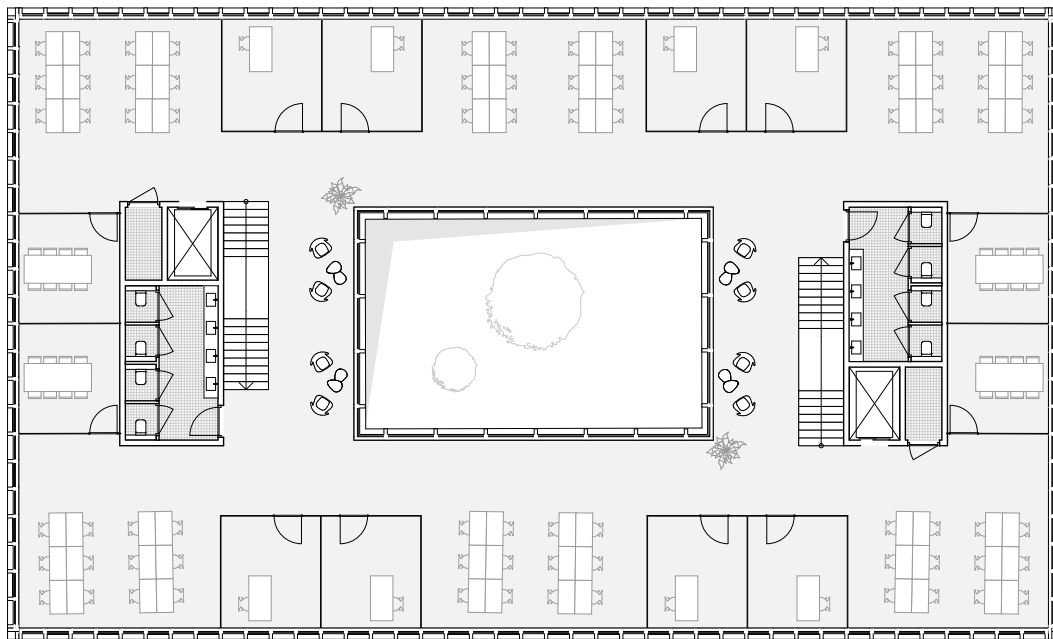
Doorsnede



Plattegrond begane grond

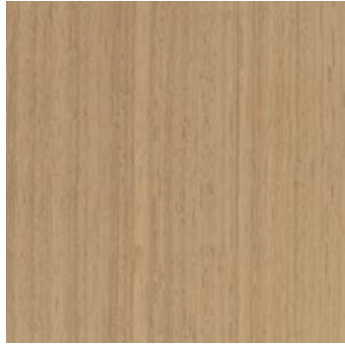


Gevelaanzicht Noord-Oost



Plattegrond verdieping





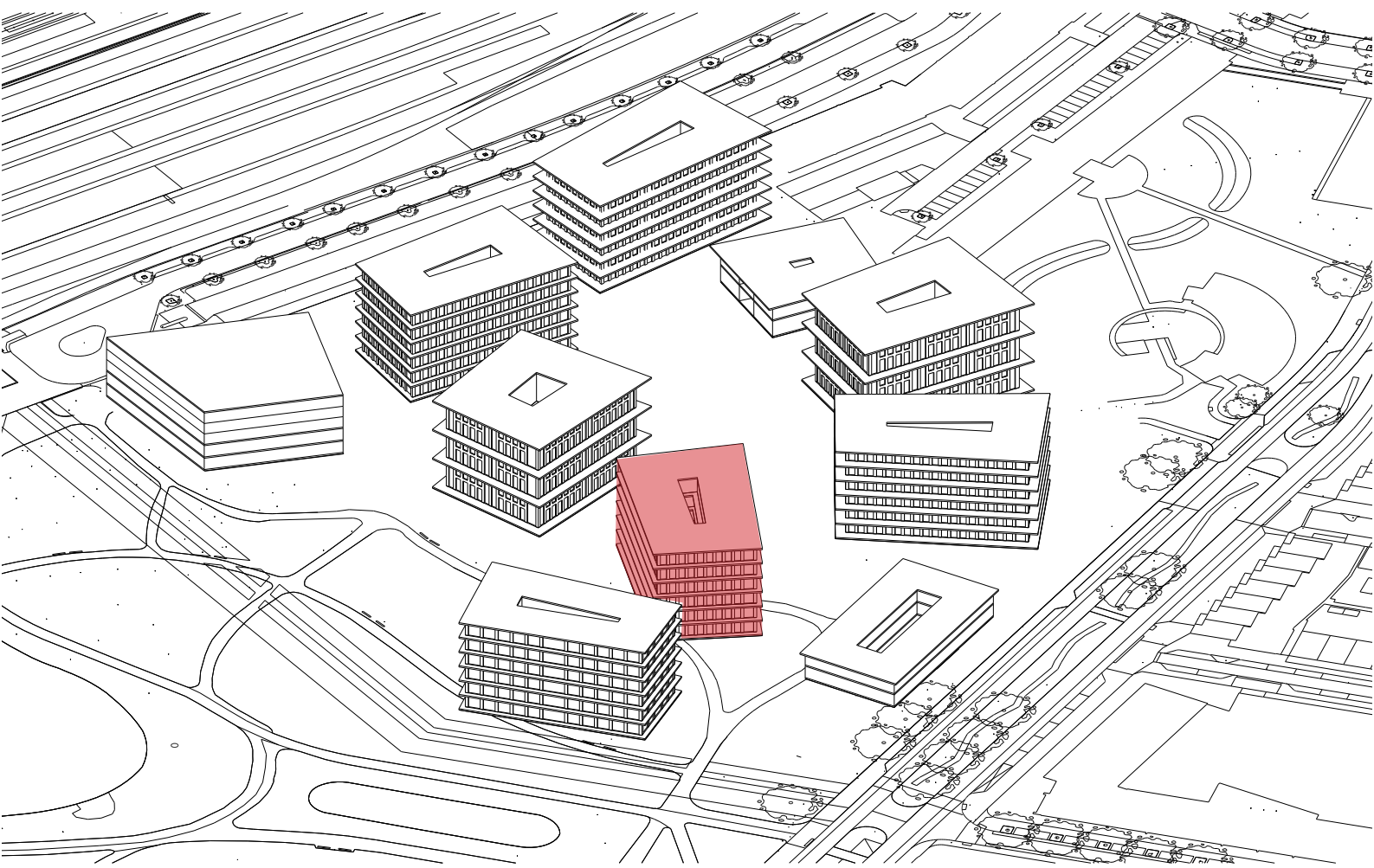
Cross laminated timber

FSC gekeurd Iroko

Beton

Messing gepatineerd

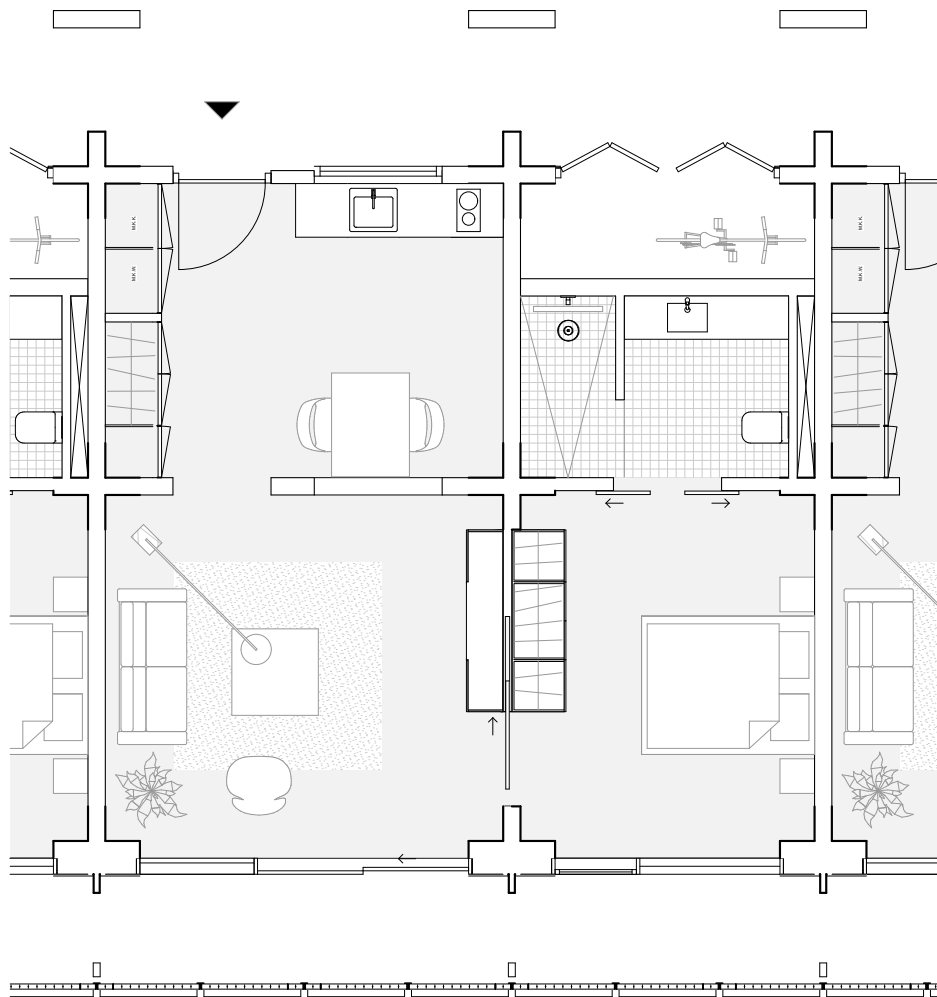




Architectonische uitwerking

4.3 Woongebouw

Het woongebouw voor de wooncoöperatie Dordtse Young Professionals bestaat uit 47 woonunits van minder dan 60 m², geschikt voor 1-2 personen. Het ontwerp is tot stand gekomen vanuit het idee dat je een eigen (kleine) woonunit hebt, met daarnaast een collectief programma ter verrijking van het individuele woongenot.

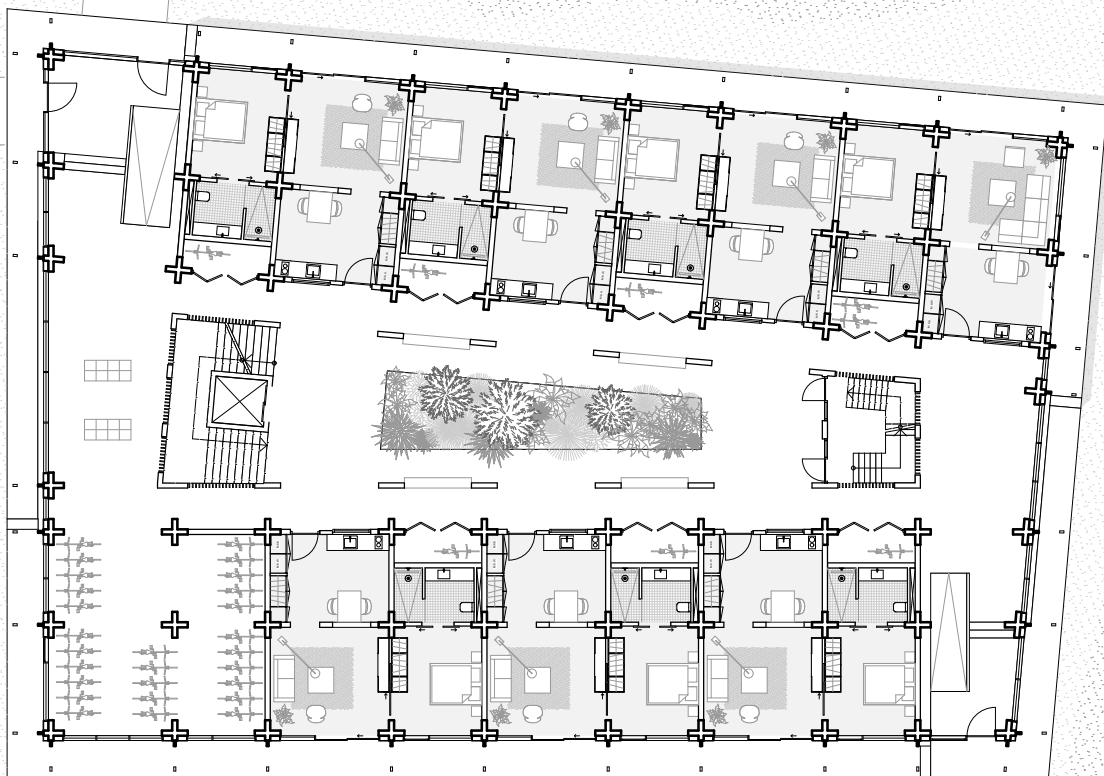


Individuele woning 55 m², Berging 3,8 m², Balkon 9,6 m²

In tegenstelling tot de huidige trend van kleine studio-appartementen, heb ik er bewust voor gekozen om een plattegrond te maken met separate kamers. Op deze manier kunnen de bewoners van hetzelfde appartement zich altijd afzonderen en een bijkomend voordeel is dat de ruimte beter benut kan worden doordat er meer wandoppervlakte is.



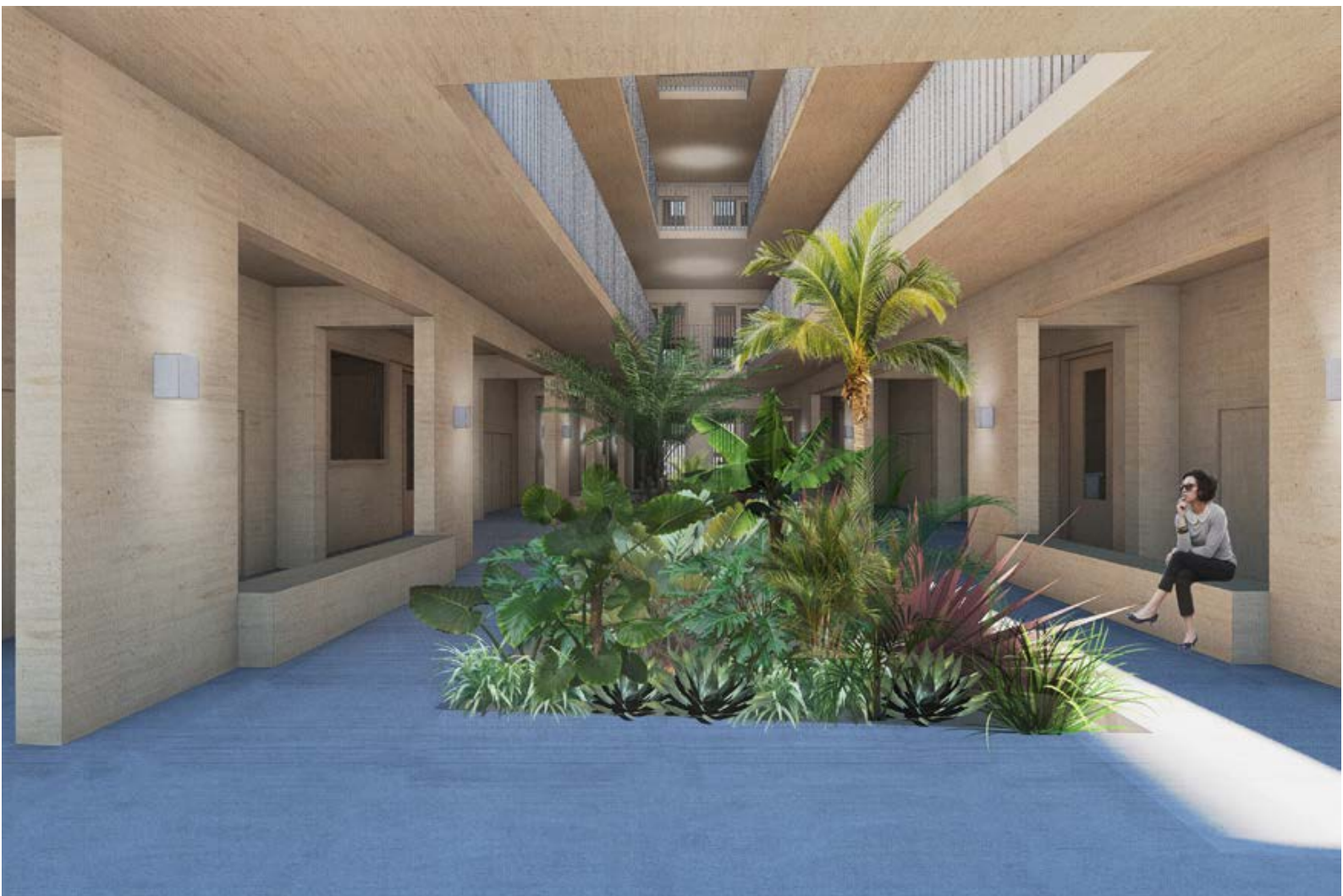
Entree individuele woning



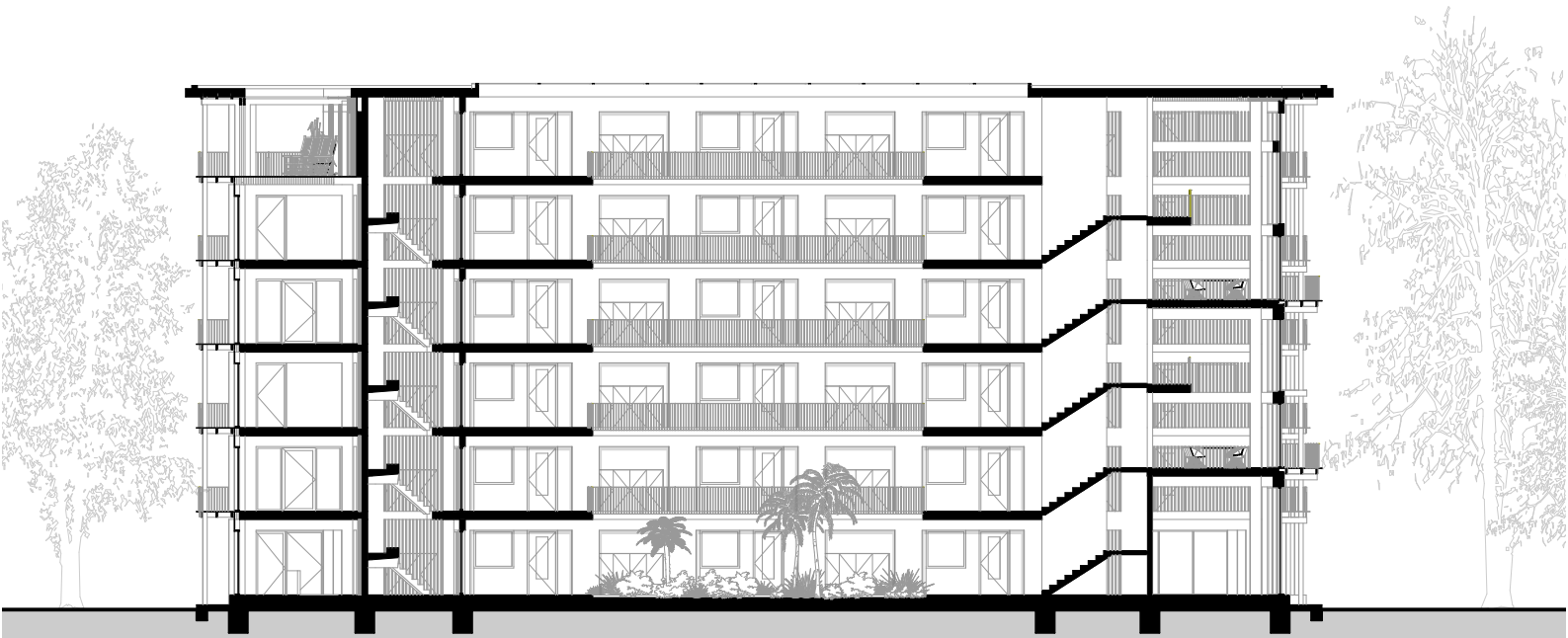
Plattegrond begane grond



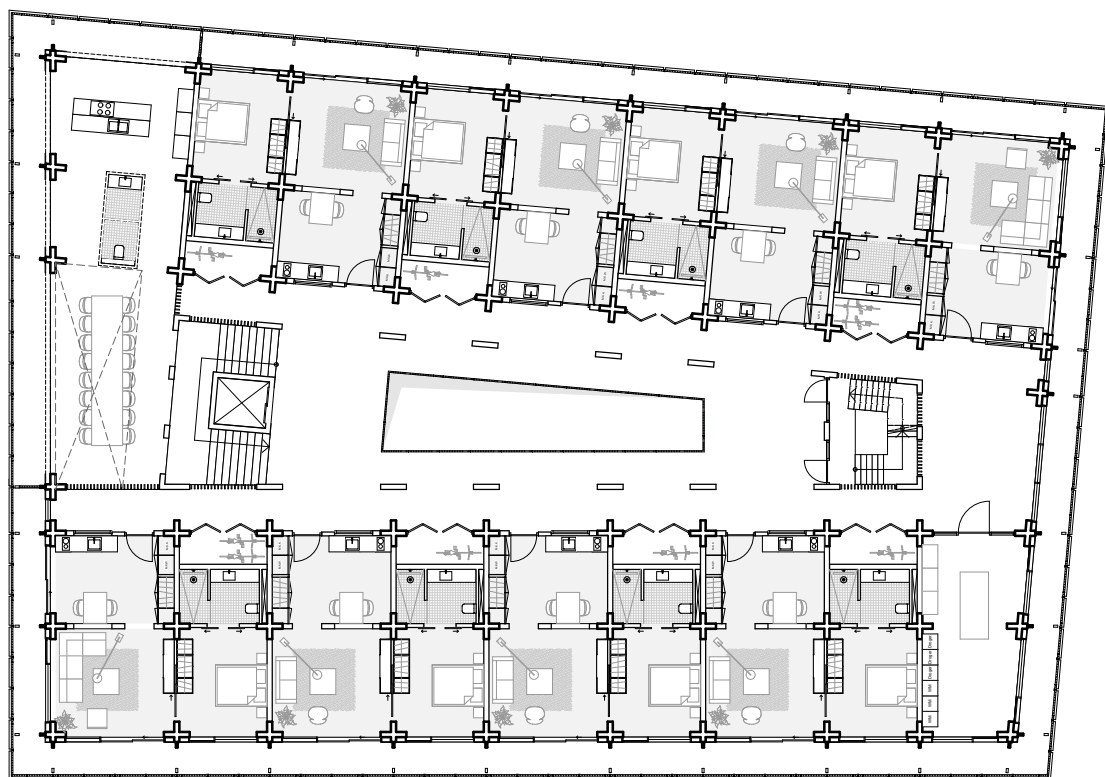
Entreehal woongebouw



Atrium woongebouw, met op een de begane grond een tropische binnentuin



Doorsnede woongebouw



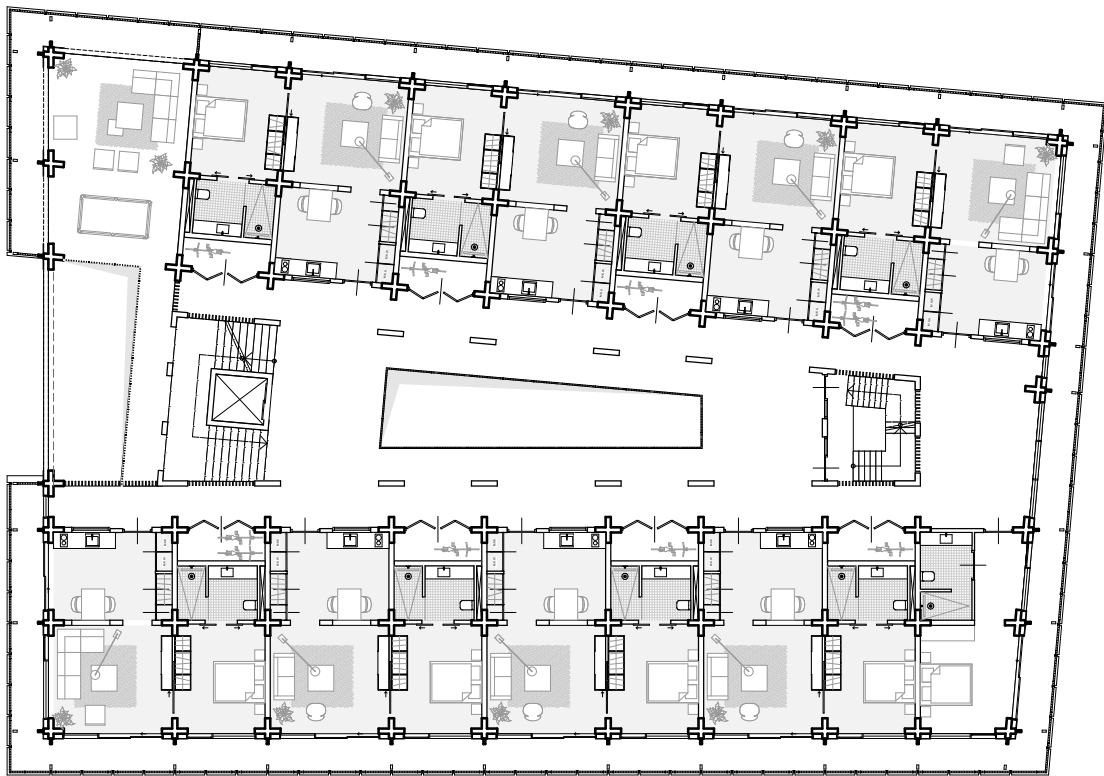
Plattegrond verdieping +1

Collectieve ruimtes

Om het individuele woongenot te verrijken, zijn er grotere ruimtes binnen het gebouw gerealiseerd voor collectief gebruik. De woonkamer(s), eetkamer(s) en keuken(s) zijn gesitueerd in het verlengde van de trapbordessen, zie doorsnede hiernaast. Op deze manier komen de bewoners altijd langs de gemeenschappelijke ruimtes en is er dus sociale interactie/controlé. Op te tegenovergelegen hoeken zijn wasruimtes en logeerkamers gerealiseerd, deze laatste kan indien niet in gebruik optioneel worden verhuurd via Air Bnb. Op de vijfde verdieping is een groot gezamenlijk dakterras.



Gemeenschappelijke eetkamer en keuken



Plattegrond verdieping +2



Voor de deuren en bergingen van de woningen is een overgangszone gecreëerd tussen het gemeenschappelijke en het private.



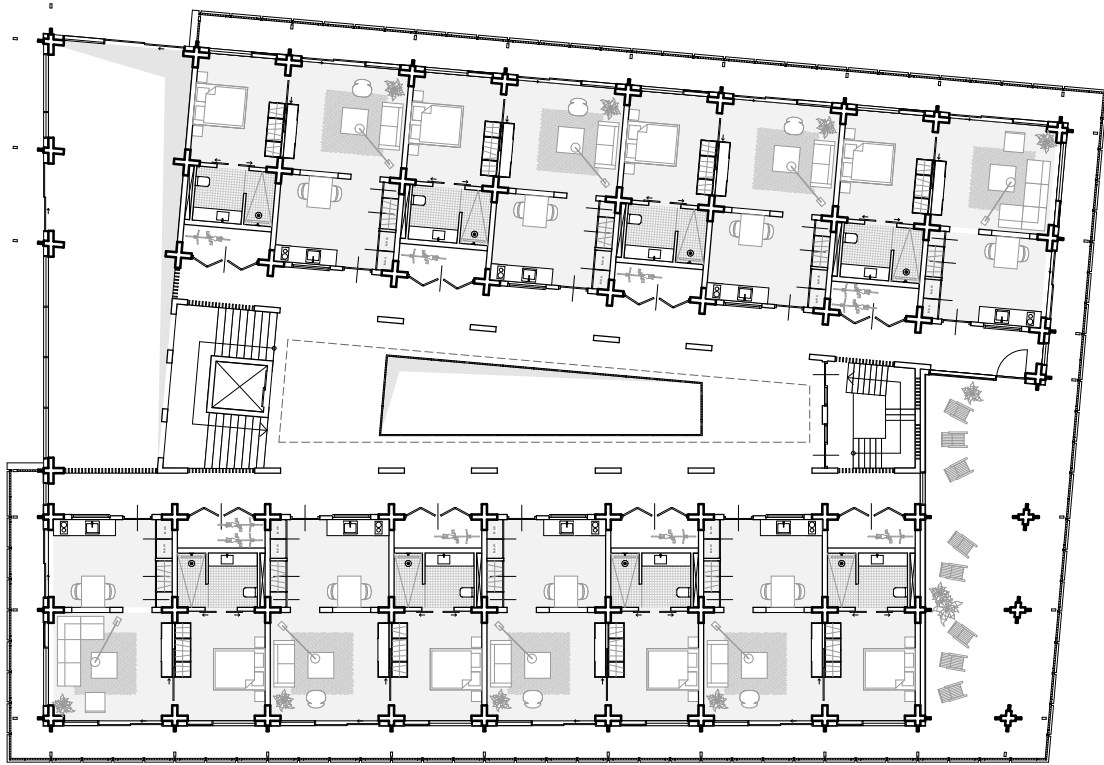
Gemeenschappelijke woonkamer



Een lichtstraat voorziet het atium, en de binnentuin, van daglicht



Gemeenschappelijk dakterras



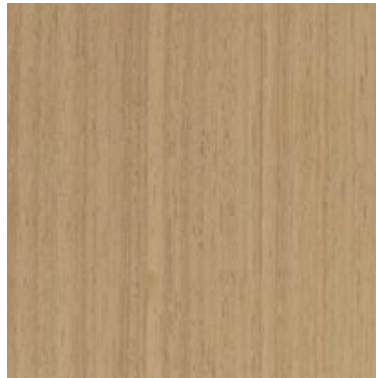
Plattegrond verdieping +5



Materialisatie



Cross laminated timber



FSC gekeurd Iroko



Beton



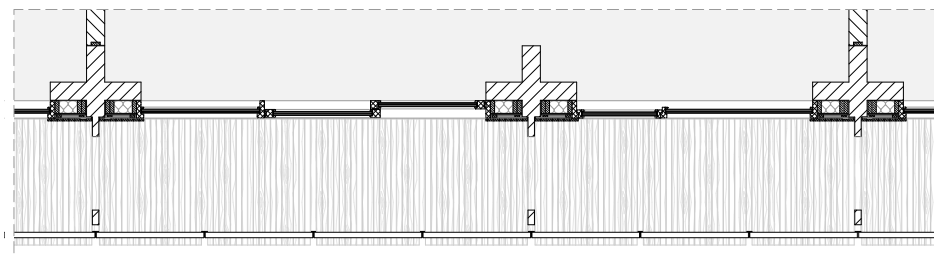
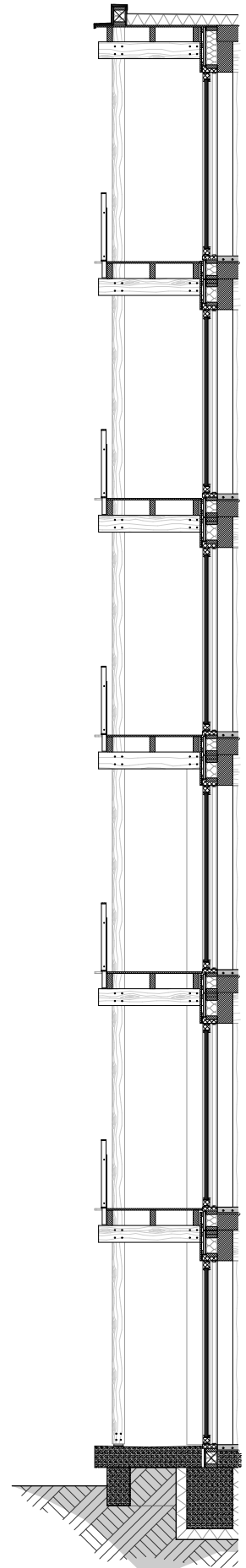
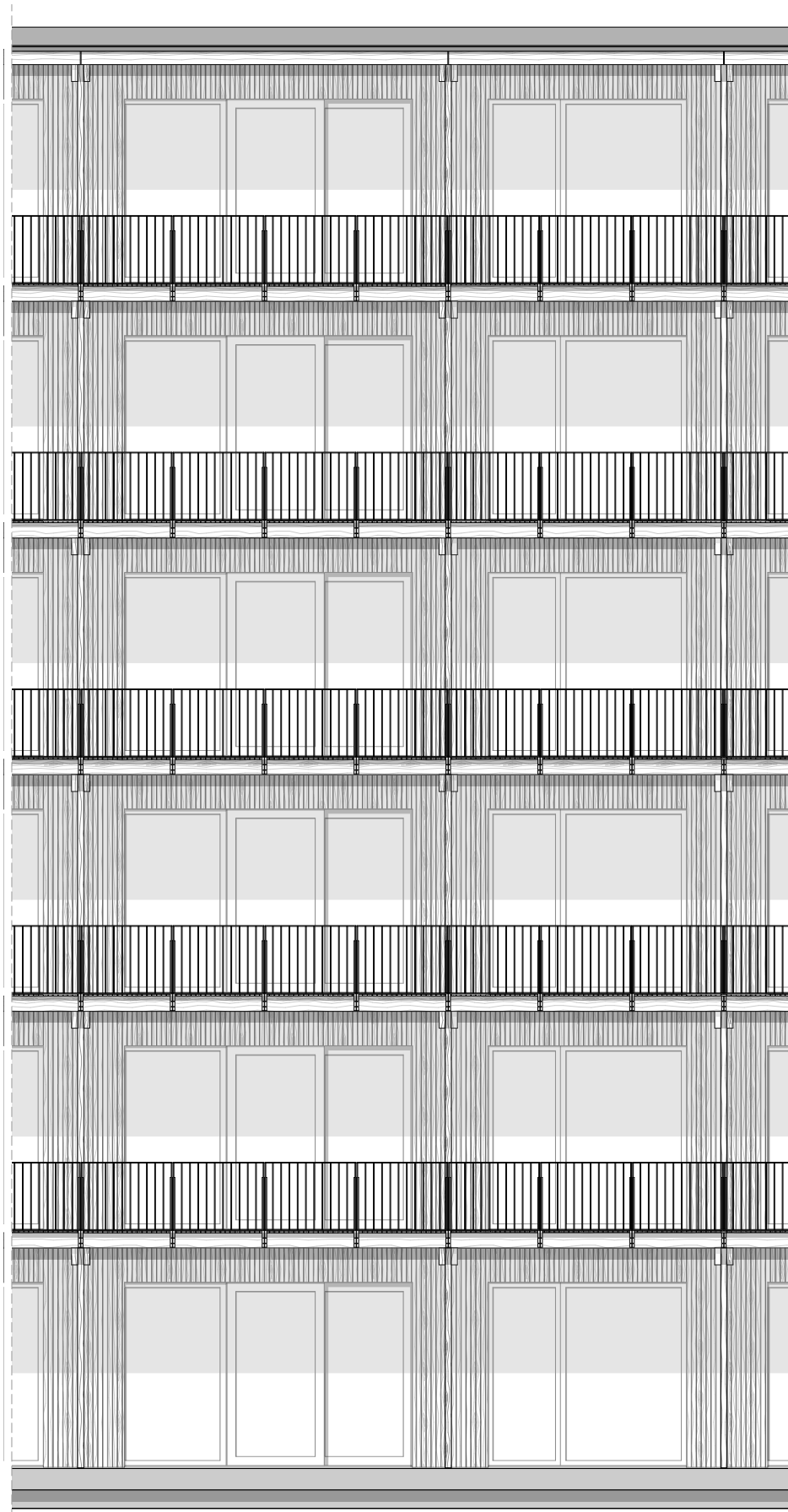
Bamboe



*Tonosho
Lariks gebrand*



Staal







05 REFLECTIE

Mijn passie als architect ligt bij het maken van gebouwen en ruimtes voor mensen. In mijn werk heb ik veel ervaring opgedaan met particuliere opdrachtgevers. De aandacht voor de gebruiker, het belang van maakbaarheid en de betrokkenheid bij deze projecten spreken mij erg aan. Eenzelfde passie voel ik minder bij het werken aan grootschalige woningbouwopgaves voor projectontwikkelaars. Daar tegenover staat dat ik mijzelf niet wil beperken tot enkel (kleinschalige) particuliere projecten. Toen mijn werkgever terug kwam van een excursie naar Zwitserland en vol lof was over het systeem van de wooncoöperaties en de architectuur die daar uit voort kwam, ben ik mij verder gaan verdiepen in dit systeem. Ik werd er ontzettend enthousiast van: Wat als dit de oplossing zou zijn voor het huisvestingsprobleem voor jonge starters in Dordrecht?!

Door middel van dit afstuderen wilde ik mijn vakmanschap als architect aantonen op de volgende twee aspecten:

- Het ontwerpen vanuit de gebruiker en inzichtelijk maken hoe hij of zij verblijft in de omgeving
- Aandacht voor vakmanschap met betrekking tot inbedding in de omgeving, vorm, materialisatie en detaillering.

Wanneer ik nu terug kijk op het uiteindelijke resultaat ben ik enorm trots op wat ik hier gerealiseerd heb. Dit afstuderen was voor mij dan ook een bevestiging van waar mijn passies liggen. Daarnaast heb ik ook een nieuwe kant van mijzelf ontdekt.

Als architect ben ik ook een strateeg. Ik zie potentie voor het stationsgebied en tegelijkertijd het binden van jongeren aan de stad. Door door middel van mijn verbeeldende vaardigheden als ontwerper kan ik dit inzichtelijk maken. Dit stelt mij in staat om, naast mensen te overtuigen van mijn ideeën, het huidige scenario voor het gebied ter discussie te stellen.

Gedurende dit afstudeertraject ben ik al druk bezig geweest om juist hier aandacht voor te genereren. Zo heb ik gesprekken

gevoerd met meerdere raadsleden van de commissie fysieke leefomgeving, heb ik deelgenomen aan de Spuisafari, het Stadslab Spoorzone en ben ik betrokken geweest bij Alliantiegesprekken voor het Stationsgebied Zuid. Het is momenteel een erg actueel thema in de stad, naar aanleiding hiervan ben ik tevens gastspreker geweest bij een politiek café met betrekking tot wonen in de (toekomstige) stad, heb ik een interview gegeven voor de krant en ben ik te gast geweest op de lokale radio.

Gedurende het afstuderen merkte ik dat ik ontzettend veel bezig was om mensen enthousiast te krijgen voor het idee van een wooncoöperatie. Daarnaast ben ik ook bewust bezig om mijzelf als architect op de kaart te zetten in de stad, netwerken is daar een wezenlijk onderdeel van. Nu mijn afstuderen tegen het einde loopt, begint de vervolg fase: De eerste afspraak staat om mijn plannen te presenteren aan de raadsleden van de commissie fysieke leefomgeving. Wie weet waar dit toe zal leiden..



Commissie

Hans van der Heijden - mentor

Peter Kuenzli - criticus

Hans Moor - toegevoegde criticus

Robert von der Nahmer, Thijs van Spaandonk - voorzitter