



"geen budget, maar specifieke woonbehoeften als uitgangspunt."

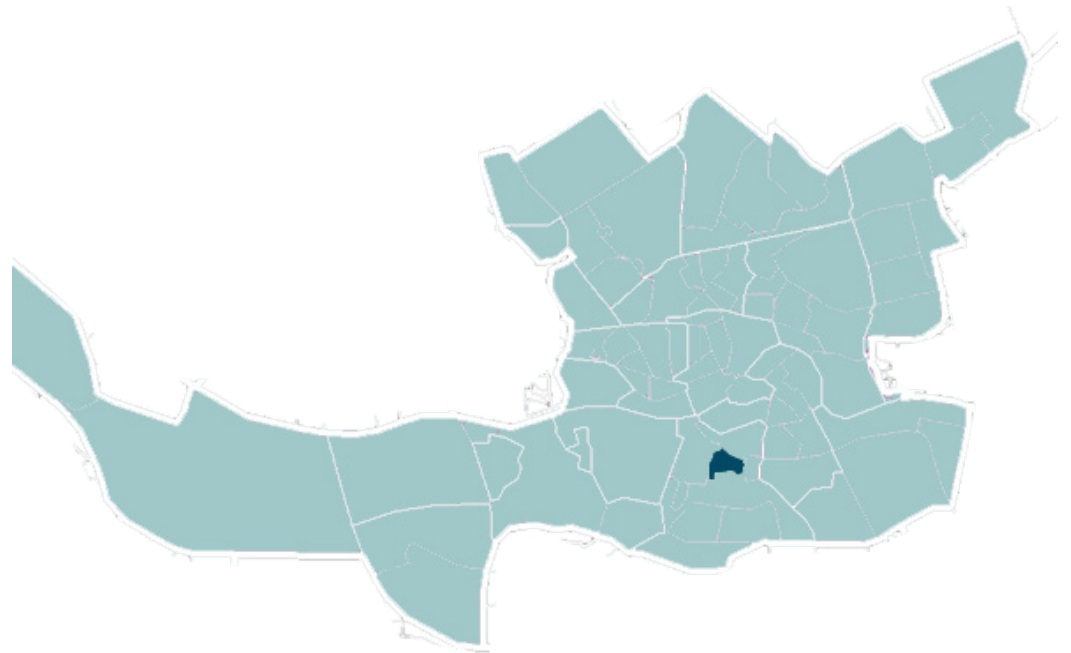
VOGELBUURT

proces - Laura Gabriels

De opdracht

Rotterdam zuid gaat de komende jaren flink veranderen. Een meer divers woonklimaat is de visie. Hiervoor zullen veel sociale huurwoningen en kleinere appartementen plek moeten maken voor grotere woningen. Echter, de mensen die in de voormalige woningen woonden krijgen geen nieuwe plek binnen dit plan. De bewoners moeten op zoek naar een woning elders.

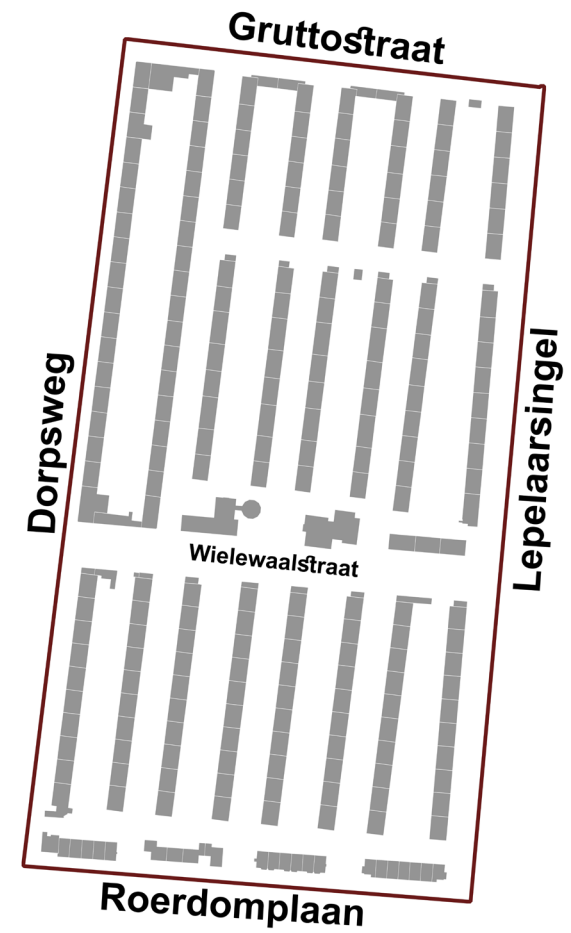
In deze studio wordt gekeken of deze wijken ook op een andere manier verbeterd/ontwikkeld kunnen worden. Een manier waarbij wel de leefomgeving verbeterd, maar waarbij de huidige bewoners een plekje behouden binnen de wijk. De vraag luidt dan ook: Hoe moeten de woningen en de openbare ruimte ingericht zijn zodat dit aansluit op de behoefte van de bewoner?

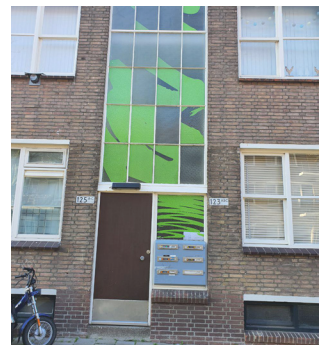
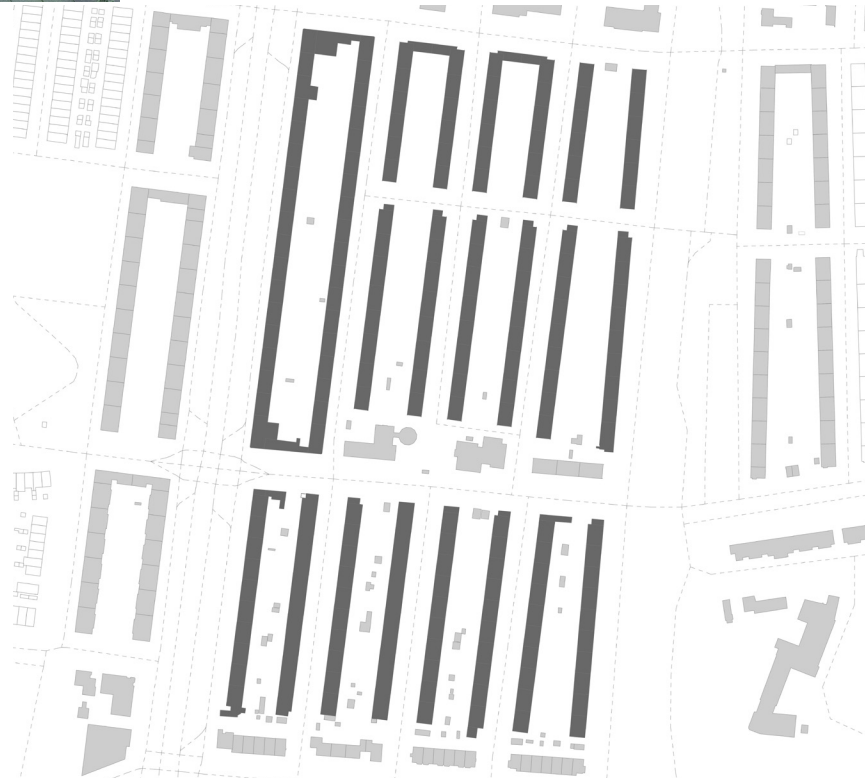
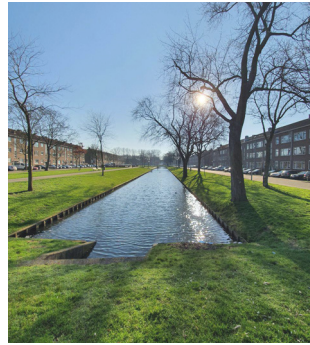


ORIËNTATIE

Locatie

De locatie betreft de vogelbuurt, die onderdeel uitmaakt van de deelgemeente Charlois en is gelegen te Rotterdam Zuid. De portieketagewoningen in de Vogelbuurt worden omsloten door de Dorpsweg en Leperlaarsingel. De locatie is zeer gunstig, grenzend aan het Zuiderpark, Zuidplein om de hoek en goede verbindingen naar het centrum van Rotterdam.





Geschiedenis

In mei 1940 vond het bombardement van Rotterdam plaats. Hiermee was ook gelijk de woningnood ontstaan. Twee weken na het bombardement werd de prijsvraag voor Carnisse opgestart, waarvan de portieketagewoningen van de casus onderdeel uitmaken.

Vanwege materiaal schaarste werden er geen tijdelijke woningen gebouwd, maar werd er gekozen voor definitieve bouw. De woningen zijn ontworpen dusdanig dat zij voldoen aan de minimum eisen. Hierdoor sluiten de woningen veelal niet meer aan op de wensen vanuit de huidige maatschappij, die zich door de jaren heen hebben ontwikkeld.



Architecten

De portieketagewoningen zijn ontworpen door 3 verschillende architecten, namelijk; J.H. van den Broek, Sutterland en Vermeer. In 1942 is de bouw ten tijde van de oorlog start gegaan. De woningen zijn in 1947 opleverd.



ONDERZOEK

Rotterdam Zuid in de media

Rotterdam Zuid komt veelvuldig negatief in de media, waarbij in de nieuwsberichten de nadruk wordt gelegd op de locatie. Dit werkt mee aan het negatieve beeld over Rotterdam Zuid.

11 krakers opgepakt in Rotterdam-Zuid



Doorson en Linda van der Schans

Op zaterdagavond in de Rotterdamse Tweebosbuurt negentien krakers politie meldt dat de krakers 'betrapt' werden op het openbreken van de

Bron: Rijnmond, 24-01-2020

110 miljoen extra voor aanpak georganiseerde misdaad



Minister Ferdinand Grapperhaus | Foto: ANP

Het kabinet trekt 110 miljoen euro extra uit om de georganiseerde criminaliteit aan te pakken. Het geld wordt onder andere gebruikt om kwetsbare jongeren van het criminele pad te houden. Daarbij noemt minister Ferd Grapperhaus (Justitie en Veiligheid) de aanpak die in Rotterdam-Zuid is toegepast als voorbeeld.

Bron: Rijnmond, 04-11-2019



▲ In een paar uur werden 21 auto's en duizenden euro's in beslag genomen. © Mediatv

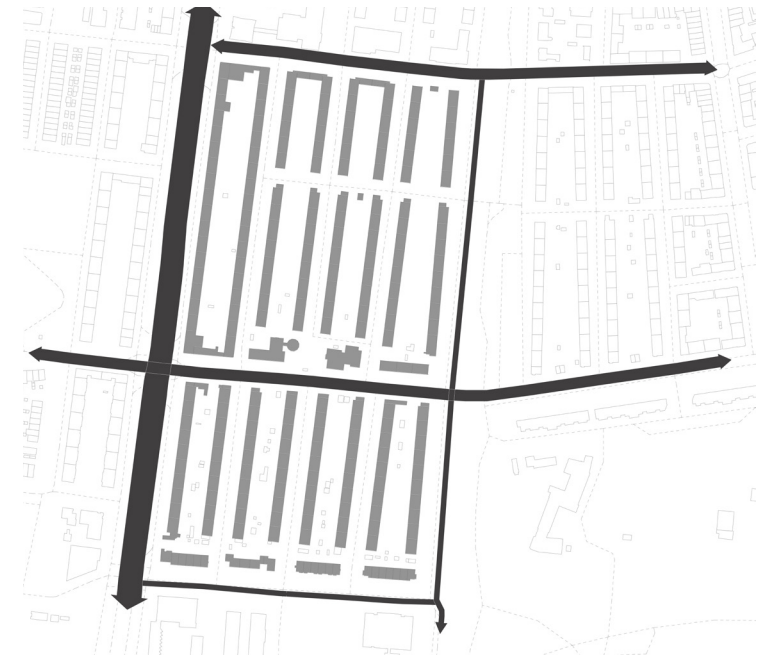
Grote actie op Zuid levert 6 aanhoudingen en dik 60.000 euro op

UPDATE | Bij de grote actie in Rotterdam-Zuid om vermogen en spullen van criminelen af te pakken heeft de politie vrijdag zes mensen aangehouden. In totaal 25 auto's werden in beslag genomen. De Belastingdienst inde 63.000 euro en agenten deelden voor ruim 104.000 euro aan boetes uit.

Bron: AD, 09-11-2018

Vogelbuurt in verbinding

De Vogelbuurt staat in goede verbinding met de rest van Rotterdam. De bushalte die gelegen zijn in de wijk vervoeren bewoners in korte tijd naar het centrum van Rotterdam. Winkelcentrum Zuidplein is om de hoek. En rondom de hoofdstraten zijn voorzieningen gelegen, zoals winkels, scholen en een kinderopvang.



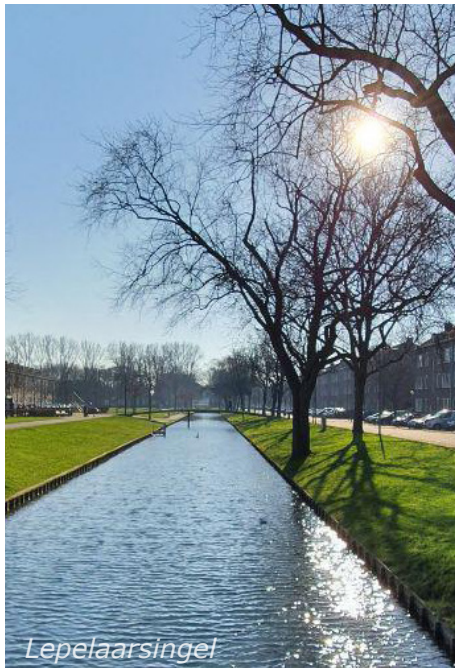
Hoofdwegen



OV verbinding

Vogelbuurt in het groen

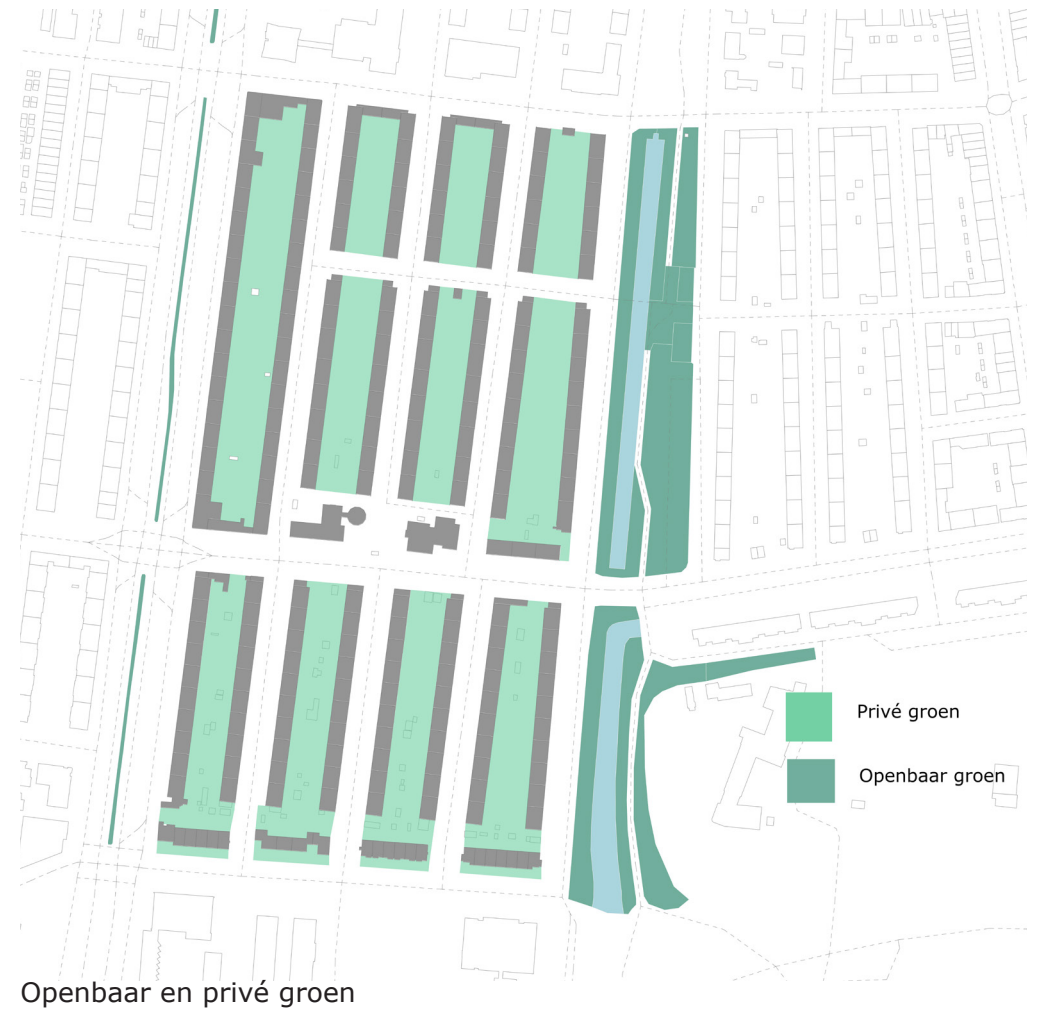
De Zuiderpark grenst aan de Vogelbuurt en wordt middels de Leperlaarsingel Carnisse in getrokken. Echter, met uitzondering van de Leperlaarsingel is de wijk zeer versteend. De woonblokken zijn naar binnengekeerd en herbergen enkel privé groen. Het aanwezige openbare groen in de wijk wordt dus beperkt tot de singel



Lepelaarsingel



Korhaanstraat



Openbaar en privé groen

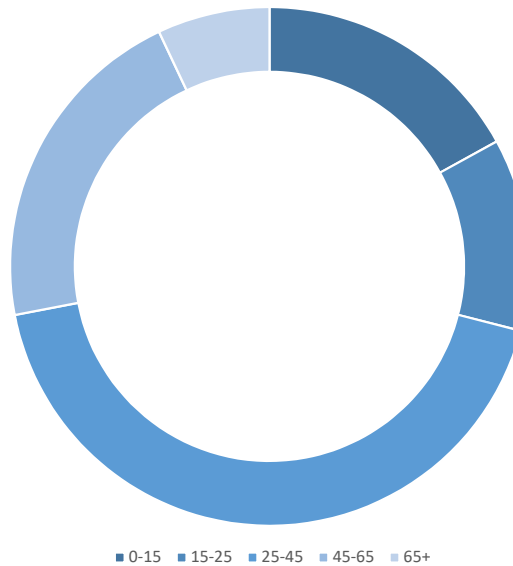
Leeftijd

Carnisse telt zo'n 11 duizend bewoners. De grootste leeftijdscategorie is 25-45. Er zijn relatief weinig ouderen in de wijk. Kortom, het betreft een jonge buurt met een grote culturele gelaagdheid.

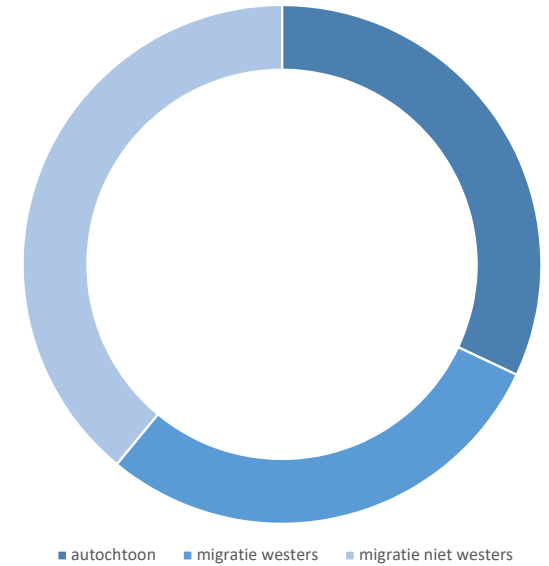


Inwoners: 11.635 (+7%)
Bron: allecijfers Carnisse

Leeftijd



Autochtoon of migratie



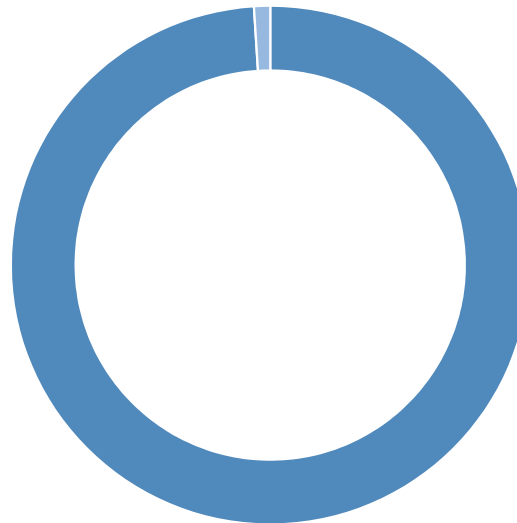
Leeftijd

Carnisse heeft een woningvoorraad van circa 6.000 woningen. Vrijwel al deze woningen zijn gebouwd voor het jaar 2000. De Vogelbuurt is een wederopbouw buurt met woningen uit de jaren '40. Tevens zijn bijna alle woningen in de wijk koopwoningen. Opvallend is dat ongeveer 1/3 van deze woningen worden onderverhuurd.



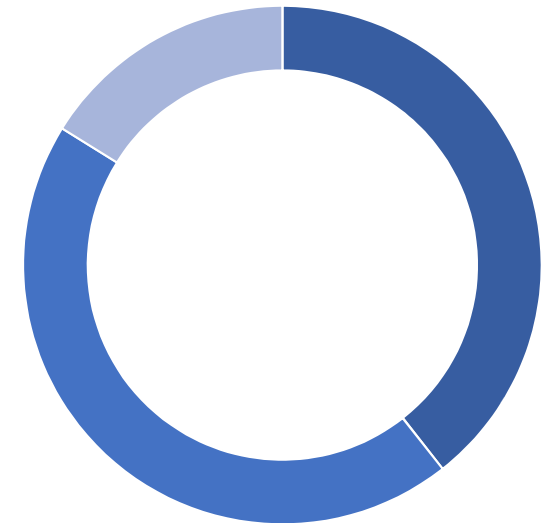
Woningen: 6.167
Bron: allecijfers Carnisse

Bouwjaar



■ voor 2000 ■ na 2000

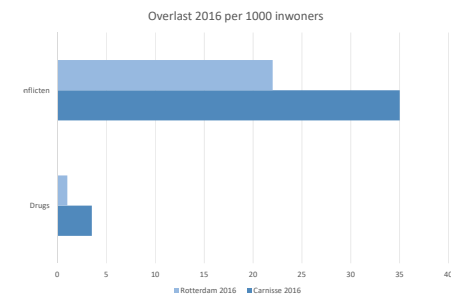
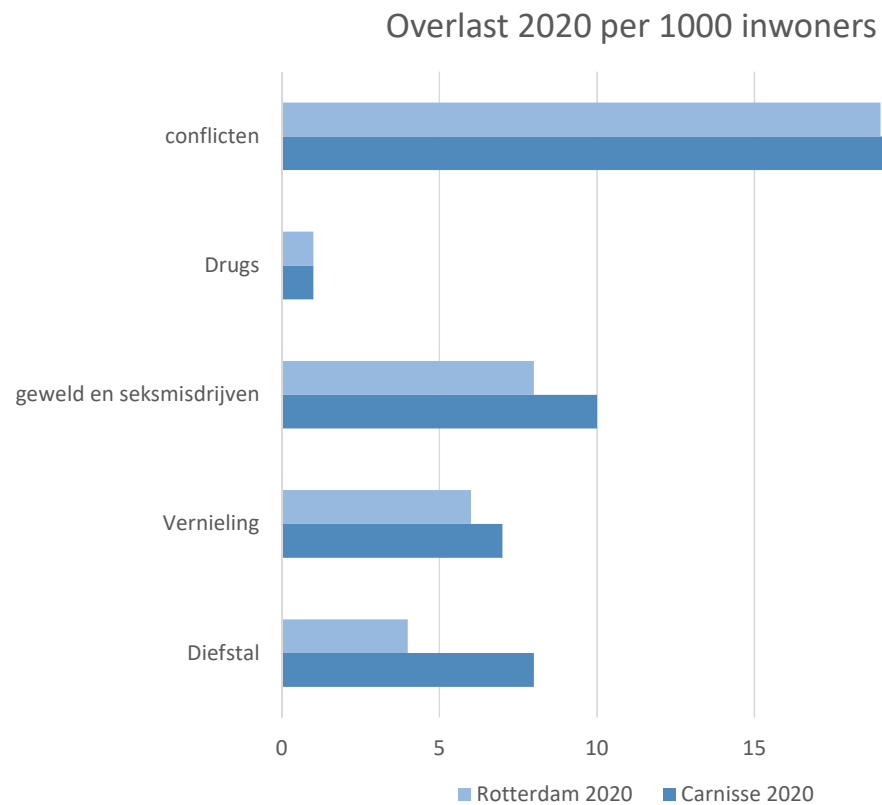
Eigendom woningen



■ koop ■ huur overig ■ huur corporatie

Overlast

Carnisse kent volgens de cijfers meer overlast dan het gemiddelde van Rotterdam. Echter, er is een dalende tendens zichtbaar in het aantal drugsmeldingen en conflicten.



Woningvoorraad

In de Vogelbuurt staan momenteel 8 woningen te koop (*maart 2020*). Al deze woningen hebben een oppervlakte van ca. 55 m². Er zijn enkele woningen in de wijk recent verbouwd tot maisonnette. Die geldt met name voor de woningblokken die ontworpen zijn door Sutherland. De vraagprijs voor deze woningen bedraagt ongeveer €150.000 en kent een eigen bijdrage van de vve van circa €80,-

De woningen van de Vogelbuurt zijn ontworpen door 3 verschillende architecten, genaamd: Vermeer, van den Broek en Sutherland. De woningen in de blokken zijn nagenoeg gelijk. De portieken geven de blokken hun eigen identiteit.



Woningen: 8
Bron: funda (maart 2020)



Woningtype Sutherland

Adres: Tapuitstraat 71a
type: appartement
verdieping: 1e verdieping
Oppervlak: 65m²
Prijs: €149.500
VVE: €86,- per maand
Energie label: D





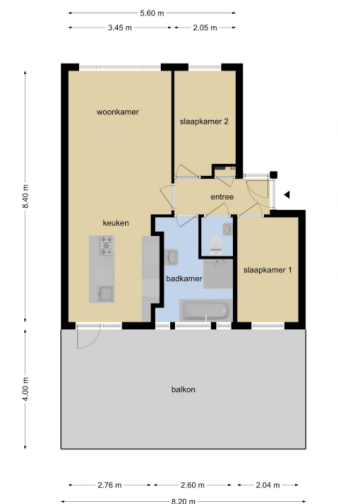
Woningtype Brinkman en van den Broek

Adres: Korhaanstr. 108B
 type: appartement
 verdieping: 1e verdieping
 Oppervlak: 56m²
 Prijs: €150.000
 VVE: €91,- per maand
 Energielabel: D



Woningtype Vermeer

Adres: Tapuitstraat 34B
 type: appartement
 verdieping: 1e verdieping
 Oppervlak: 56m²
 Prijs: €150.000
 VVE: €60,- per maand
 Energielabel: C



"De Vogelbuurt kent slecht 1 type woning: een portiekwoning van ca. 55m² met 1 á 2 slaapkamers, enkel toegankelijk middels een trap. "

Visie overheid, gemeente

Vanuit de gemeente zijn een aantal initiatieven bezig met de verbetering van Rotterdam-Zuid. Echter, vanwege hun aanpak hebben zij te maken met veel weerstand.

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

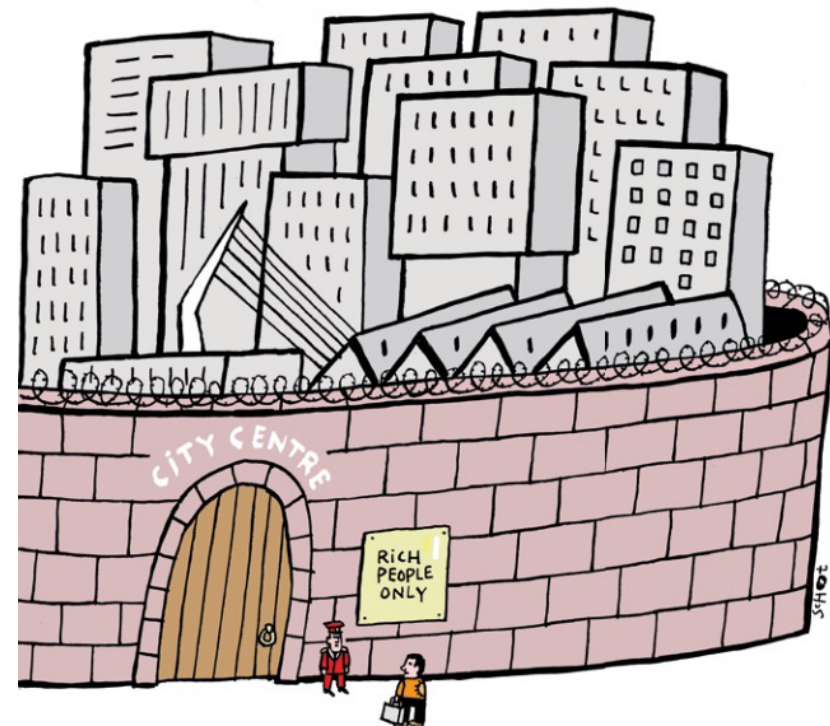
Woonvisie
Rotterdam
koers naar 2030
agende tot 2020

RESILIENT
ROTTERDAM



Laten we dit gebeuren? NEE
Stem TEGEN de woonvisie

Bron: Groenlinks



Bron: Erasmus magazine

NPRZ: de 6 V's

NPRZ focust zich de komende tijd op de 6 V's

Versnellen

De woningmarkt gaat goed en er een woning te kort is, is het van groot belang dat de woningen in Rotterdam Zuid zo snel mogelijk worden aangepakt.

Verbreden

Mensen willen graag in een fijn woonklimaat wonen, dit geldt voor zowel binnen als buiten. Van groot belang is het om ook de buitenruimte, voorzieningen en bereikbaarheid aan te pakken.

Verbinden

Rotterdam Zuid verbinden met de kwaliteiten die Zuid te bieden heeft, zoals zuidplein, hart van zuid, zuiderpark.

Veiligheid

Veiligheid speelt een grote rol in een goed woonmilieu. Ondermijning is een groot probleem in een aantal winkelstraten in Rotterdam Zuid. Stadsmariniers worden hier actief op ingezet. Dit zal in de toekomst ook gebeuren in Carnisse.

Verhuurbaarheid

Er zijn momenteel steeds meer huisjesmelkers actief, die veelal geen zorg dragen voor de staat van de woningen, druggebruik, overbewoning en andere misstanden in de woningen. De focus ligt op een nieuwe groep particuliere verhuur: een verhuurder die enkel 1 extra woning in zijn bezit heeft als spaarpot.

Verduurzamen

Energietransitie is een nieuwe uitdaging die kan samenvallen met de herstructurering van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid.

Woonvisie 2030: Carnisse als vitale stadswijk

Carnisse wordt gezien als een mogelijke vitale stadswijk. Hierin geeft vitaal uitdrukking aan de sociaal-economische mix van bewoners. Het doel is om de middenklasse richting de wijk te trekken. Dit gebeurt middel het verbeteren van de woningvoorraad, zoals woningen samenvoegen of uitbreiden.



Bron: Stadsontwikkeling

DOELEN

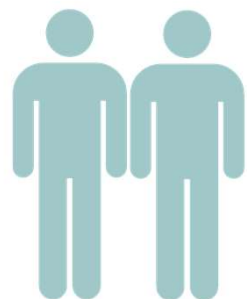
- Carnisse als vitale stadswijk
- sociaal-economische mix van bewoners
- middenklasse trekken naar de wijk
- woningen verbeteren
- meer bieden dan een doorstroom wijk of instapmarkt
- mix van goedkope, middeldure en dure woningen (in balans wanneer minder dan 70% in het goedkope segment valt)
- woningen samenvoegen of uitbouwen
- verdichtingsslag in het aantal bewoners

Doelgroepen algemeen



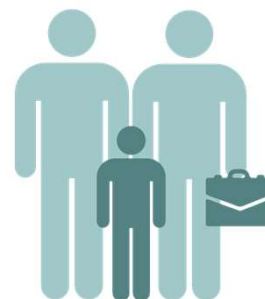
POTENTIËLE STIJGER

- MBO
- 18-23 jaar



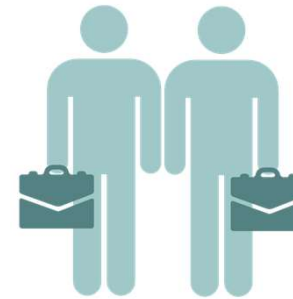
STARTENDE SOCIALE STIJGER

- MBO of hoger
- Alleen of koppel
- 23-30 jaar



GEZINNEN MET HOGER INKOMEN

- MBO of hoger
- Netto inkomen +€2.000
- Kinderen
- 30+ jaar



MIDDEN EN HOOG INKOMEN VAN BUITEN ROTTERDAM

- MBO of hoger
- Inkomen vanaf €36.000 per jaar
- Staat open om zich in Rotterdam-Zuid te vestigen

Woonwensen



Klein budget



Realistische
woonwensen
Kleine appartement
met



buitenruimte



1 slaapkamer

Woonwensen



Midden inkomen



Klaar voor de volgende
stap



tuin



Minimaal 3 slaapkamers

Woonwensen



Groot budget



Ruime eengezinswoning
Of gelijkvloerse woning



Tuin
Groen in de omgeving



Gemiddeld 3 slaapkamers

Woonwensen



Groot budget



Ruim appartement
Of kleine
eengezinswoning



Kleine tuin of balkon



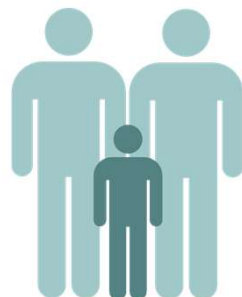
Gemiddeld 2 slaapkamers

Huidige doelgroepen Vogelbuurt



TRANSITIE

- Alleenstaand
- Korte verblijfsduur
- Student of arbeidsmigrant



DOORGROEIERS

- Stellen en kleine gezinnen
- Mogelijkheid tot doorgroeien op de woningmarkt



BLIJVER

- Ouderen, stellen zonder kinderen en gezinnen
- Geruime woonachtig in de wijk

Woonwensen



Klein budget



Klein appartement
Of studio
Gemeenschappelijke
voorzieningen



Buitenruimte
gemeenschappelijk



1 slaapkamer

Woonwensen



Midden inkomen
Tot groot budget



Mogelijkheid tot
doorgroeien binnen de
wijk



Tuin of balkon
Gemeenschappelijke
buitenruimte



2 tot 4 slaapkamers

Woonwensen



Klein budget
Tot groot budget



Ruime eengezinswoning
Of gelijkvloerse woning
Goede toegankelijkheid



Tuin
Groen in de omgeving



2 tot 4 slaapkamers

Plus- en minpunten

minpunten



mismatch woonwensen
en behoeften



woningen aan het eind
van hun levensduur



beperkte ontmoetings-
ruimte en voorzieningen



veel verhuisbewegingen



verminderde cohesie



onderverhuur door
pandjesbazen

pluspunten

grote differentiatie aan
bewoners



verbonden met de stad



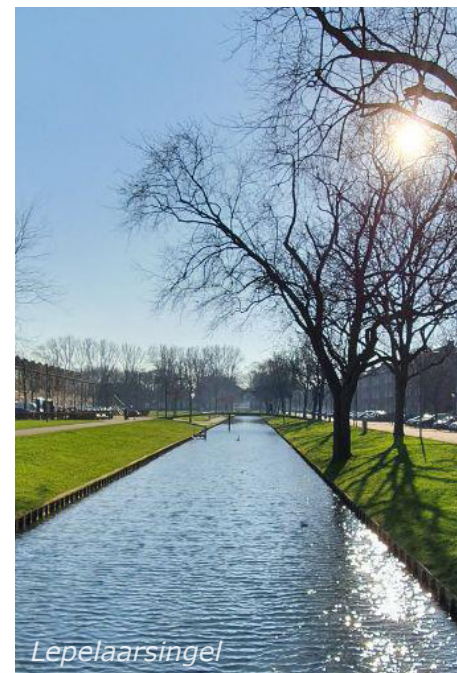
groene omgeving



Fazantstraat



Wielewaalstraat



Lepelaarsingel



Korhaanstraat

PROBLEEMSTELLING

Probleemschets

De Vogelbuurt kent slecht 1 type woning, de portieketage woning van circa 55m². De woningen zijn van oudsher bedoeld voor de havenmedewerkers en hun gezinnen. Destijds sloten de woningen aan op hun woonwensen en was er voldoende ruimte op straat voor kinderen om te spelen.

Echter, tegenwoordig voldoen deze woningen niet meer aan de woonwensen van de meeste mensen. De woningen sluiten maar net aan op woonwensen van starters. Onder andere voor gezinnen en ouderen worden hun woonwensen niet gefaciliteerd in de woningen. De portiekenwoningen zijn niet voorzien van een lift, waardoor ouderen genoodzaakt zijn te verhuizen wanneer zij slecht ter been raken. Het oppervlakte is te klein voor de meeste gezinnen.

Dit resulteert in dat bewoners van de wijk moeten verhuizen bij een wijziging in de gezinssamenstelling. Er is dan ook een korte doorlooptijd van bewoners in de wijk. Door deze korte doorlooptijd heerst er een verminderde cohesie en verantwoordelijkheid voor de wijk.

Ten laatste zijn de meeste vve's niet actief in de wijk. Dit heeft geresulteerd achterstallig onderhoud en grote verschillen per portiek.

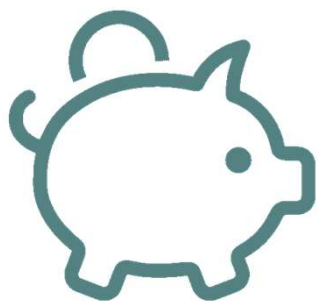
“ *Hoe kan er financieel voordelig een match worden gecreëerd tussen de woonwensen van de bewoners en de woningen in de Vogelbuurt en welke ingrepen dienen hiervoor gedaan te worden?* ”

SCENARIO'S

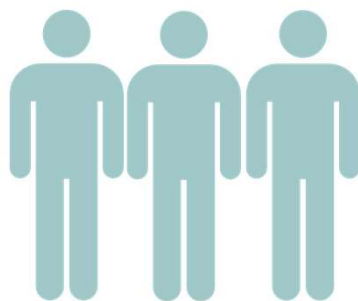
Scenario 1

Bij scenario 1 wordt er uitgegaan van renovatie van de huidige woningen en bouwblokken. De huidige bewoners zullen de handen in een moeten slaan en gezamenlijk de boel aanpakken. Hierbij zijn de aspecten verduurzamen en toegankelijkheid zeer belangrijk. De woningen zijn momenteel niet toegankelijk voor mensen die slecht ter been zijn.

Het resultaat is een grotere woningdifferentiatie middels het samenvoegen, opdelen of uitbouwen van de bestaande woningen. Om dit te realiseren is budget nodig. Dit zal een groep bewoners uitsluiten, wanneer zij niet de financiële middelen hebben. Tevens zal dit leiden tot een vermindering van het aantal bewoners in de wijk. Een groep bewoners zal dan uit de wijk moeten verhuizen omdat er minder woningen ontstaan. Een voordeel van dit scenario is dat mensen hun woningen behouden en zij volledig de touwtjes in handen hebben.



BUDGET NODIG

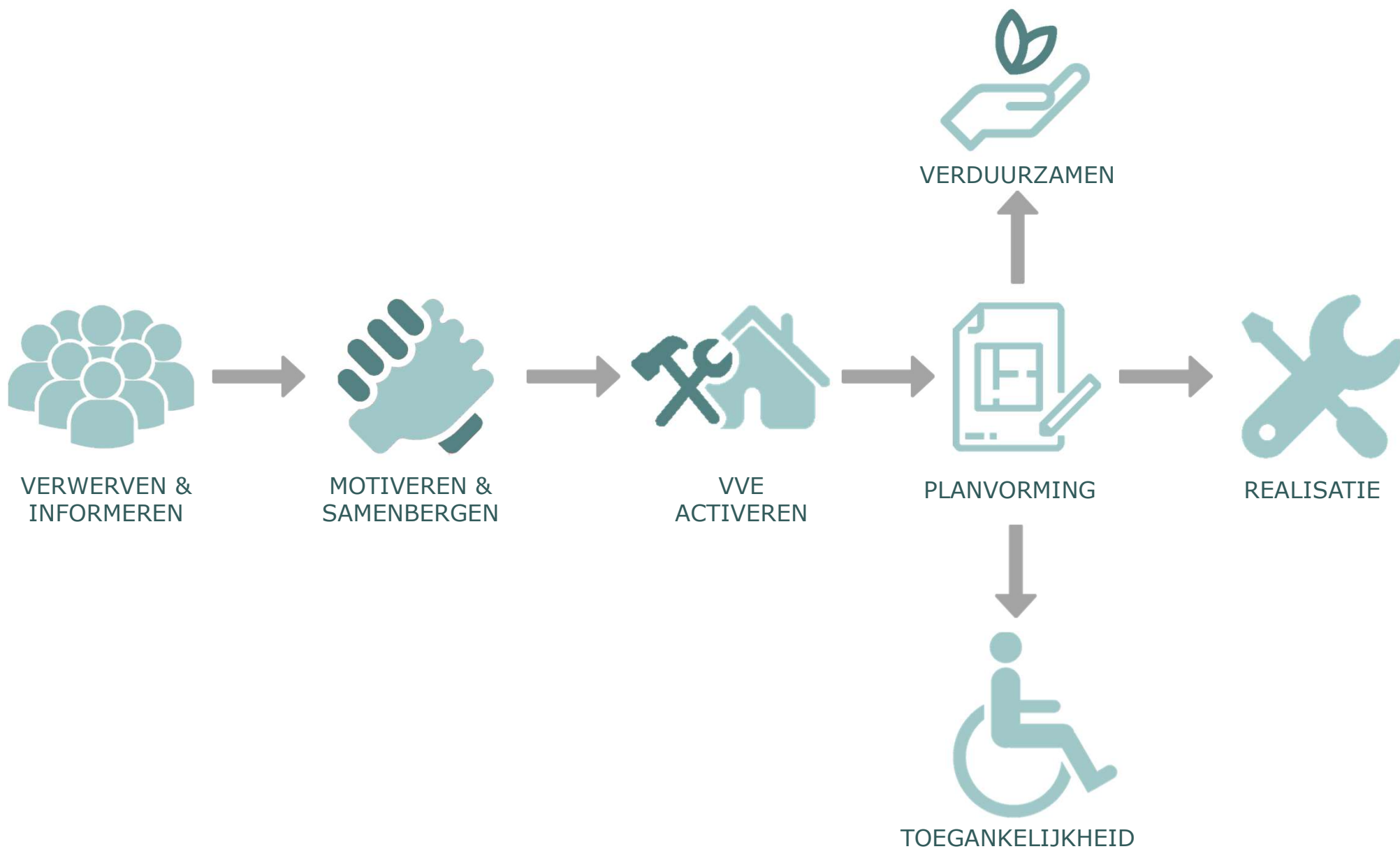


VERMINDERING
AANTAL
BEWONERS



MINDER DIVERS
niet iedereen kan
meedoen

Scenario 1 - aanpak



Scenario 2

Scenario 2 gaat uit van nieuwbouw. Om dit financieel haalbaar te maken zal de wijk moeten verdichten. Een nieuwe groep bewoners wordt samengevoegd met de bestaande bewoners. Samen gaan zij een plan vormen dat aansluit ieders woonwensen. De nieuwe groep bewoners zal de bouw financieren, terwijl de huidige bewoner de grond tot de beschikking stelt.

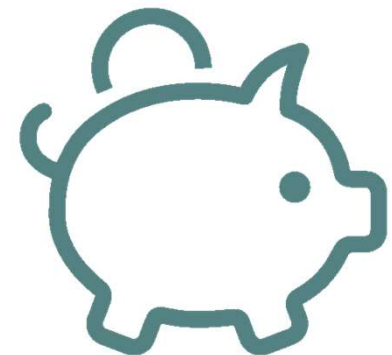
Het resultaat is de mogelijkheid tot nieuwbouw voor de bestaande bewoners zonder (of beperkte) een financiële bijdrage. Iedereen kan op deze manier participeren in het proces. Tevens hoeven bewoners geen tijdelijk woning te zoeken voor tijdens de verbouwing. Wanneer de nieuwbouw gereed is kunnen zij verhuizen, waarna de bestaande bouwblokken worden gesloopt.



SPAARPOT VVE

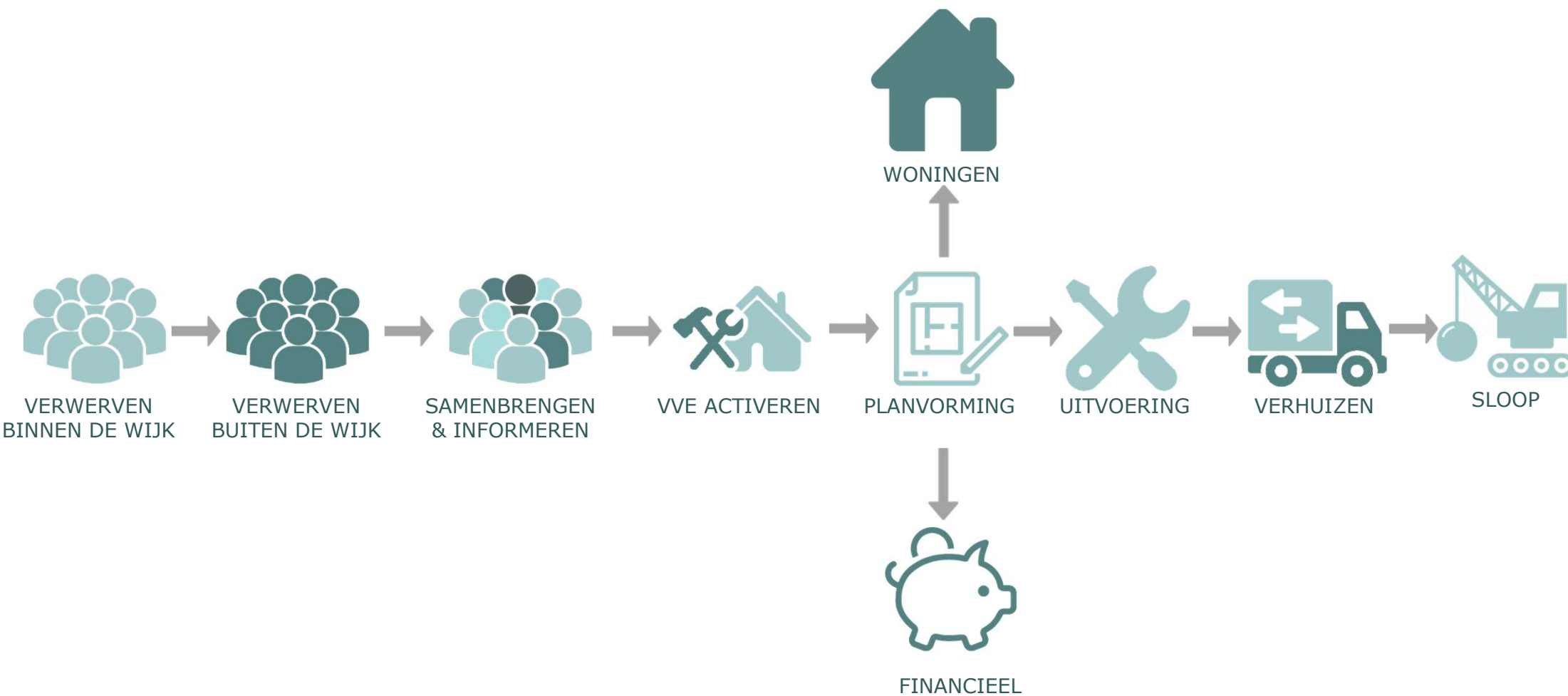


VERDICHTEN



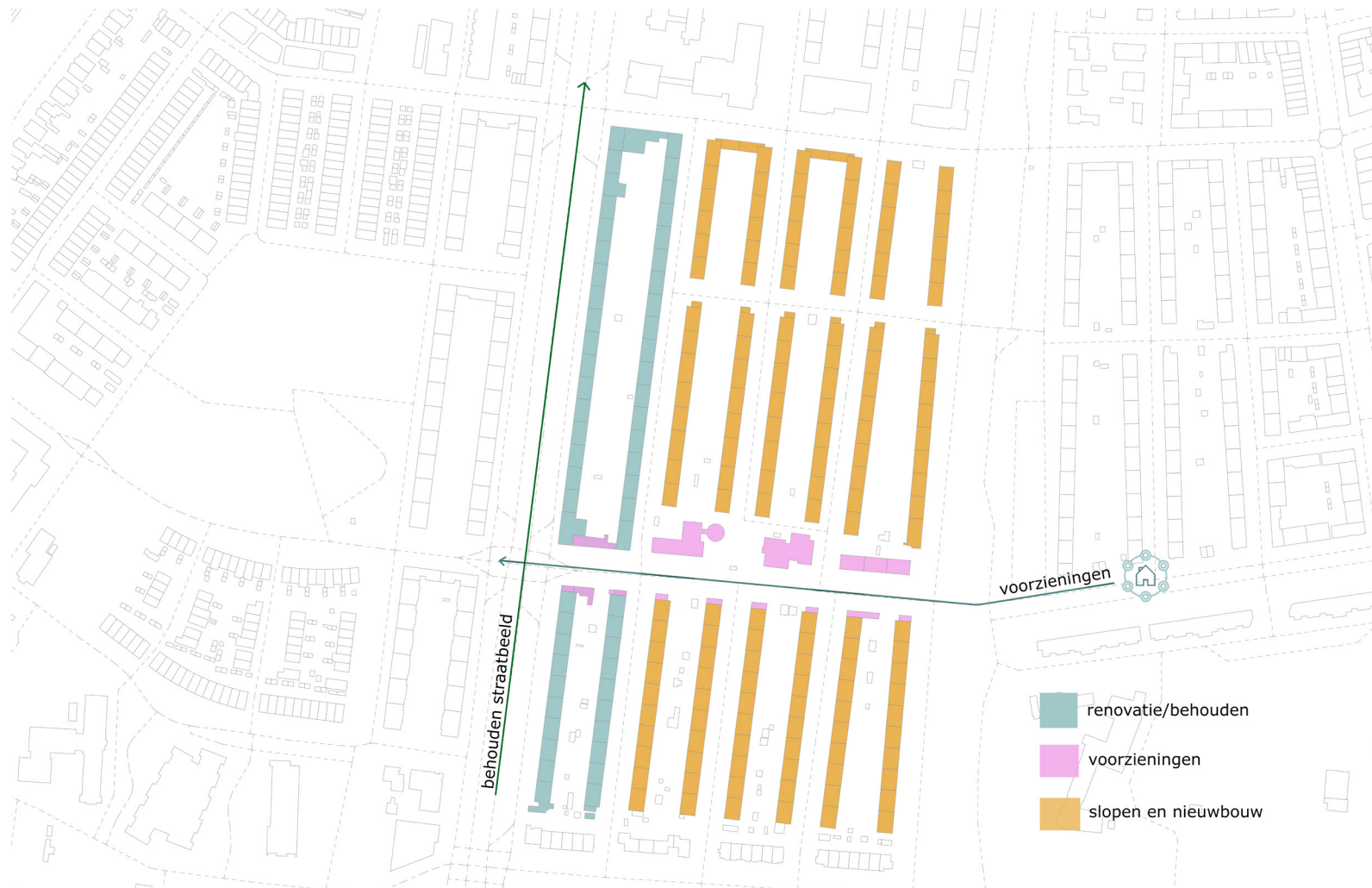
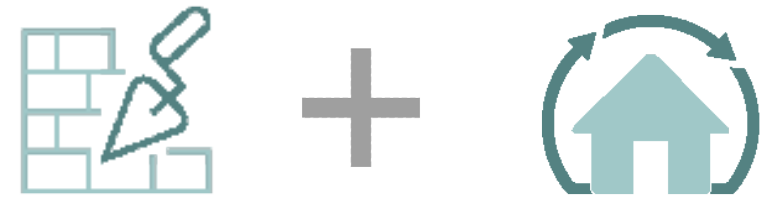
BUDGET
NIEUWBOUW

Scenario 2 - aanpak



Scenario 3

Scenario 3 is een middenweg, dit geeft de voorkeur. Er wordt dan gekozen voor een combinatie van nieuwbouw en renovatie/behouden van de woningen. Op deze manier wordt niemand gedwongen tot verplichte nieuwbouw of renovatie, maar kan een ieder zelf kiezen.

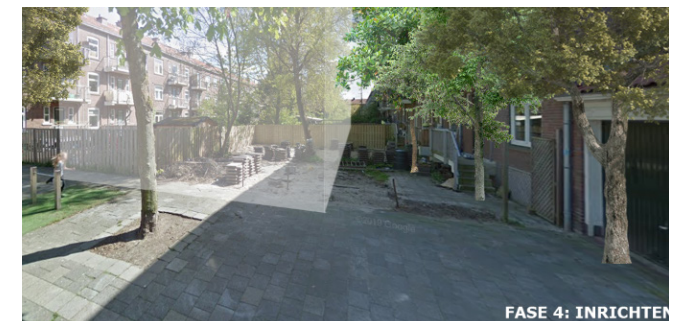
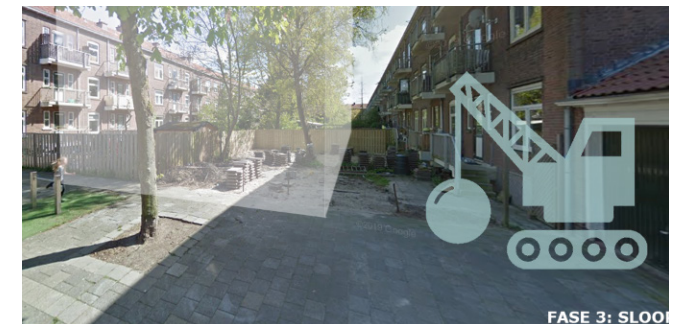


Voorstel renovatie en nieuwbouw

Gekozen scenario

Ik heb gekozen om het scenario nieuwbouw uit te werken voor het vervolg van de studio. Nieuwbouw houdt veelal in dat er een groep bewoners uitgesloten wordt. Grotere woningen worden er terug gebouwd, waardoor er minder woningen beschikbaar zijn. Maar ook kunnen sommige bewoners dit niet bekostigen. Zij zijn dan genoodzaakt te verhuizen.

Kortom, nieuwbouw is het plan, maar dan op een dusdanige manier dat dit zo weinig mogelijk overlast veroorzaakt en de verhuisbewegingen of tijdelijke huisvesting wordt vermeden.

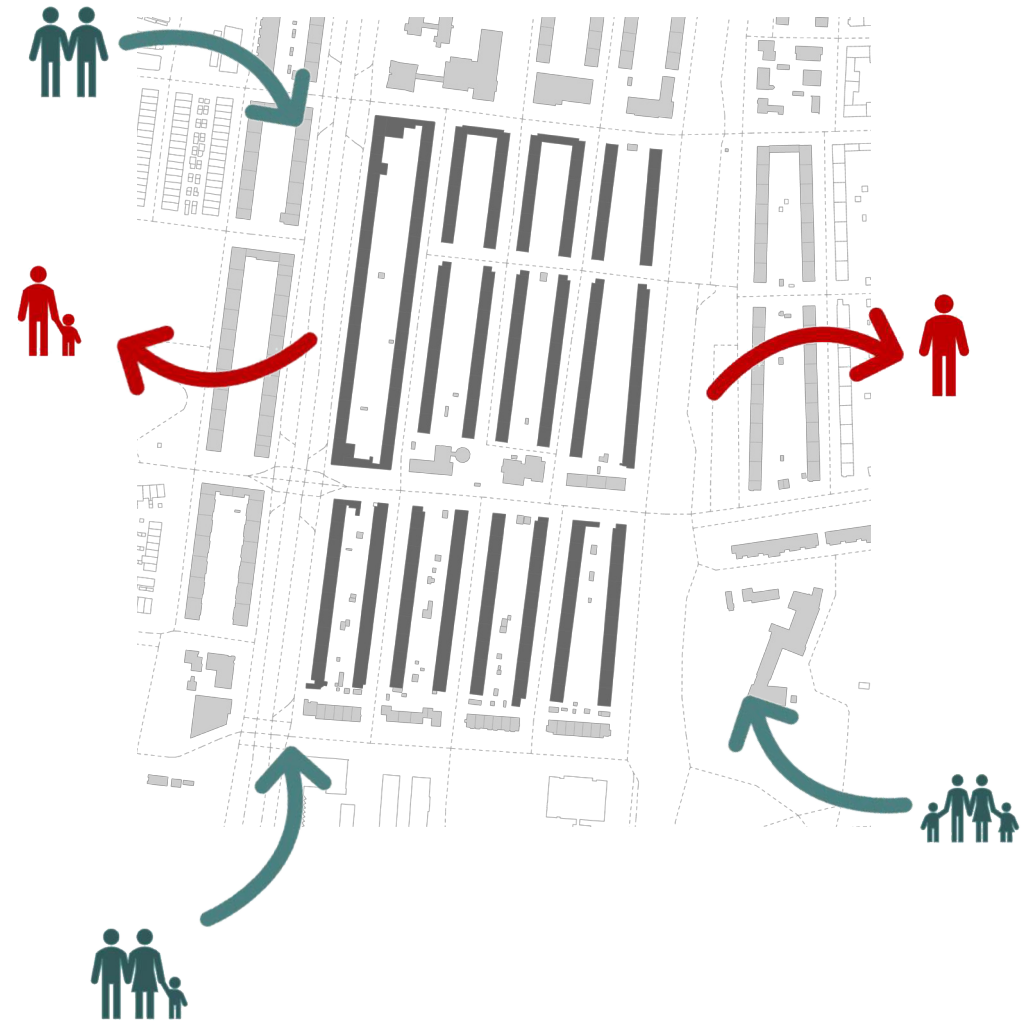


Eerste voorstel proces nieuwbouw

ANALYSE, REFERENTIES EN UITGANGSPUNTEN

Traditionele aanpak nieuwbouw

In de traditionele aanpak van nieuwbouw worden vaak bewoners uitgesoten. Woningen worden opgekocht om een deel van de wijk te kunnen slopen. Hiervoor komen vaak grotere en duurder woningen voor in de plaats, die gericht zijn op het aantrekken van een nieuwe groep bewoners naar de wijk. Een deel van de huidige bewoners uit de wijk is dan genoodzaakt om de wijk te verhuizen, omdat er voor hen geen plek meer is of omdat zij de nieuwe woningen niet kunnen bekostigen.



Voorstel aanpak nieuwbouw

Mijn doel is om iedereen die in de wijk wilt wonen te behouden en hen de mogelijkheid bieden om hun woning aan te laten sluiten om hun woonbehoeften ongeacht hun budget. Hiervoor zal een nieuwe groep bewoners toegevoegd worden aan de wijk, die het financieel mogelijk maakt. Samen gaan zij op zoek naar wat de Vogelbuurt moet worden.



Casus

Voor de verdere uitwerking van het plan is een bouwblok genomen. Hierop zullen de ingrepen en strategie getest worden. De ingrepen zijn specifiek voor de bewoners van het desbetreffende. De strategie kan meer gezien worden als mogelijke algemene aanpak voor de Vogelbuurt.



Huidige bebouwing

De huidige bebouwing heeft door de jaren heen veel verschillende bewoners gekent. De woningen zijn oorspronkelijk gebouwd voor de havenmedewerkers en hun gezinnen. Vanwege de ligging en de woningvoorraad is de wijk geliefd geworden bij abreidsmigranten en starters. De woningen sluiten niet aan op andere doelgroepen, zoals gezinnen (te klein) of ouderen (niet toegankelijk). Dit heeft geresulteerd in een snelle doorlooptijd van bewoners.

De woningen zijn lid van een vve, maar de vve's zijn niet actief. Dit is zichtbaar geworden in de bebouwing. Er zijn sterke verschillen zichtbaar per portiek wat betreft het onderhoud en de staat van de woningen.



Oorspronkelijk straatbeeld

- straat geschikt voor spelen
- woningen in goede staat



Huidig straatbeeld

- auto's dominant in straatbeeld
- exterieur woningen verpauperd

Huidige bebouwing als inspiratie

De woningen zijn door J.H. van den Broek ontworpen en gebouwd in 1942. Nu bijna 70 jaar later zijn de woningen uitgeleefd. De woningen sluiten niet meer aan op de woonwensen van de bewoners van de Vogelbuurt en de stedenbouwkundige context is veranderd. De auto is dominant geworden in het straatbeeld en de ruimte voor ontmoeting is verdwenen.

De woningen zijn destijds ontworpen op verschillende schaalniveau's. Zowel aan de individuele woning als het gehele woningblok is aandacht geschonken. De elementen die J.H. van den Broek heeft gebruikt voor het ontwerp van de portiek woningen, worden als inspiratie gebruikt voor de nieuwbouw.



identiteit portiek



individuele buitenruimte (balkon)



koppen uniek en laag



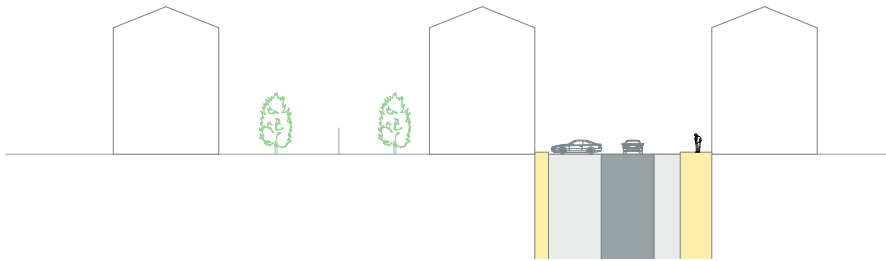
vlakke gevel, met balkon voor gelaagdheid



voorzieningen aanwezig in de straat

Straatprofiel

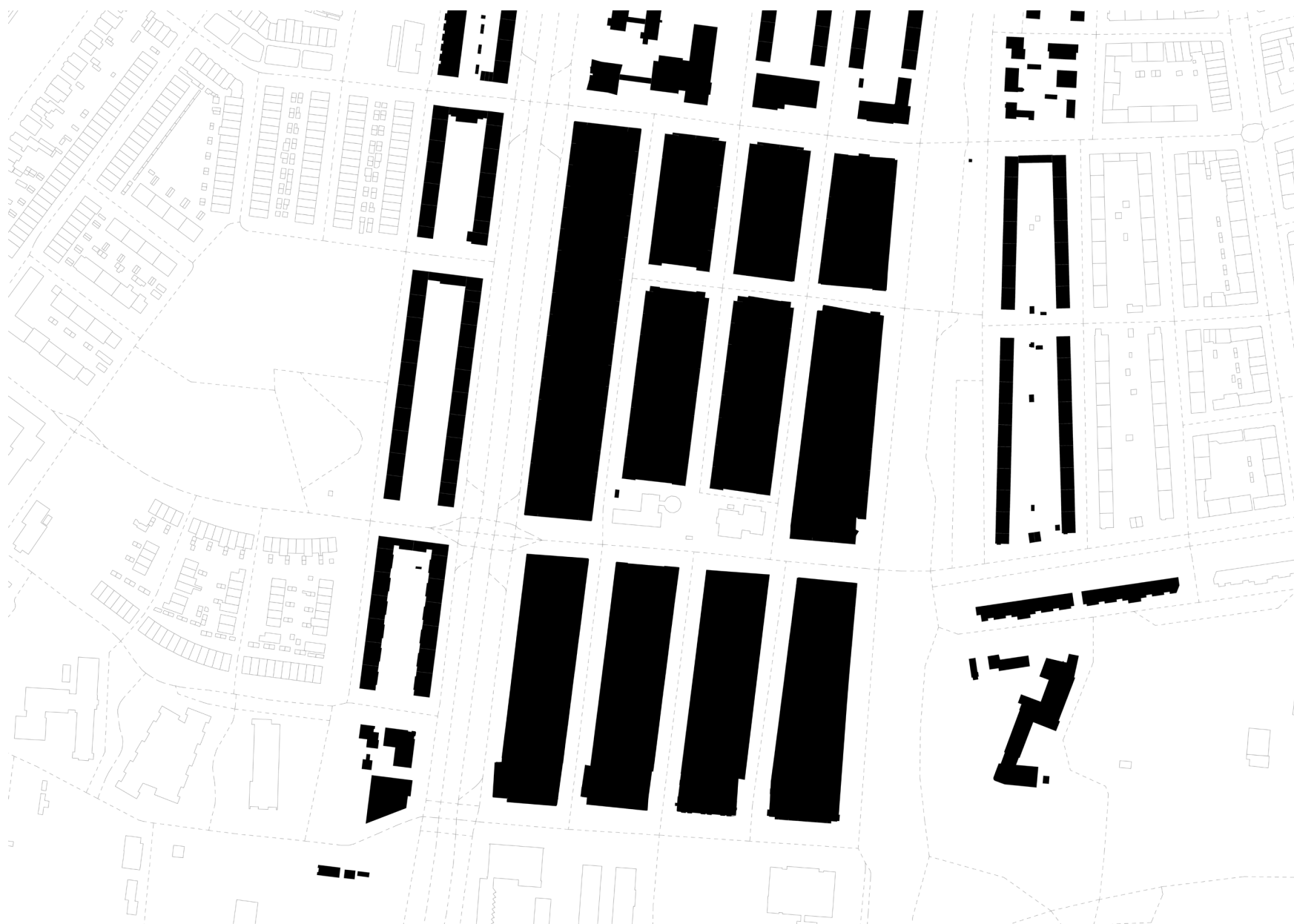
Momenteel is in de Vogelbuurt vrijwel geen ruimte voor recreatie en ontmoeting. Voor het straatbeeld geldt dat het parkeren dominant is geworden, waardoor de ruimte op straat is verdwenen. De binnengebieden tussen de woonblokken betreft privé groen van de begane grond woningen. Resultierend in dat de bewoners op de verdiepingen geen buitenruimte hebben naast hun kleine balkon.



Totaal: 14.000 m²

	parkeren: 21%
	3.000 m ²
	rijbaan: 18,5%
	2.600 m ²
	voetpad: 10,5%
	1.500 m ²
	prive groen: 23%
	3.200 m ²
	bebouwing: 27%
	3.700 m ²

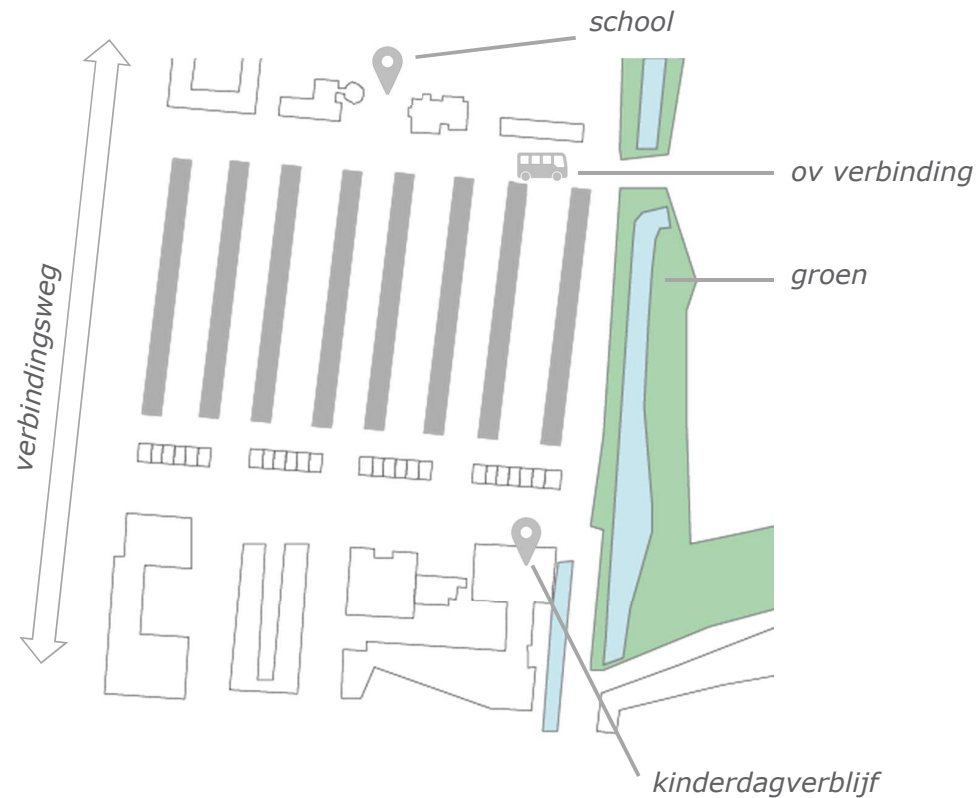




Woonblokken gesloten - weinig publieke ruimte

Kwaliteiten omgeving

De omgeving van de woningen in de Vogelbuurt kenmerkt merkt zich door de groen strook en het park. Tevens zijn er veel voorzieningen in de buurt, zoals; een buurthuis, basisschool, moskee en kinderdagverblijf. De Vogelbuurt is goed verbonden met de rest van de stad en gelegen nabij meerdere uitvalswegen.



Waardebepaling



De koppen van de woonblokken zorgen voor een geleidelijke opbouw vanaf de straat naar het woonblok. Vanaf de weg zorgt een 1-laags gebouw als tussenzone naar het 3/4 laags woonblok. Deze koppen hebben een commerciële functie en zijn gelegen aan de verkeersader binnen de wijk.

Wat is belangrijk? de functie als overgang van straat naar woonblok + voorzieningen herbergen



De woningen worden momenteel ontsloten middels een portiek. De keuze voor het portiek is vanwege de woningnood en er op deze manier snel gebouwd kan worden. De portiek zorgt enerzijds voor binding tussen de bewoners op een kleine schaal, maar ook privacy. In tegenstelling tot een galerij, hoeft men niet langs je voordeur/woning langs. Tevens zorgt de portiek ervoor dat het gebouw eenvoudig uitgebreid kan worden, middels de toevoeging van een portiek.

Wat is belangrijk? de functie die zorgt voor verbinding en privacy + flexibiliteit (groei en krimp)



De Vogelbuurt is gelegen aan het Zuiderpark. Middels een groenstrook te midden van de wijk, wordt het park de wijk ingetrokken. De locatie maakt Carnisse uniek en aantrekkelijk. Het is op loopafstand van de voorzieningen maar te midden van het groen. Echter, in de naast gelegen straten wordt het groen nu niet ervaren.

Wat is belangrijk? het groen in de wijk behouden en waar mogelijk dit doortrekken



De woningen zijn momenteel verheven van het straatniveau, wat de connectie met de straat moeilijk maakt. Opvallend is dat op veel plekken bewoners proberen een stukje stoep toe te eigen en dit te betrekken bij hun woning.

Wat is belangrijk? het initiatief van stoep toe eigen door trekken in het plan.

Huidige initiatieven

Op meerdere plekken wordt de invloed van de bewoners op de openbare ruimte zichtbaar. Opgemerkt kan worden hoe de bewoners proberen de openbare ruimte eigen te maken. Zo zijn er bewoners die geveltuintjes hebben aangelegd, met daarnaast een bankje voor het raam. Zij maken bewust de keuze om aan de straatzijde te gaan zitten in plaats van aan de tuinzijde. Aan de Lepelaarsingel zijn er door bewoners picnic tafels weggezet om gezamenlijk aan te kunnen zitten.



Het doel is om de wijk een thuis te maken voor de bewoners.
Dit zal resulteren:

verbouwen in plaats van verhuizen



zorg voor de wijk



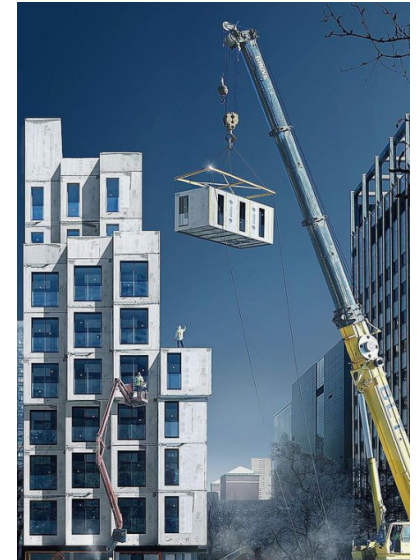
samen sterker



Overlast beperken

Nieuwbouw met zo weinig mogelijk overlast is het plan. De bouw geeft vaak overlast ten tijde van de bouw, bewoners dienen een tijdelijke huisvesting te zoeken en de omschakeling van de bestaande situatie naar de nieuwe situatie gaat niet geleidelijk.

Om dit te voorkomen stel ik voor om modulair en gefaseerd te bouwen. Dit resulteert in een korte bouwtijd, weinig overlast, flexibel indeelbare woningen en de woningen zijn aanpasbaar of uitbreidbaar in de toekomst.



snelle bouwtijd



weinig overlast



flexibel indeelbaar



uitbreiding mogelijk

Behoeften en wensen



Samenstelling
Leeftijd
Woning
Vervoer

ouders, kind, (+baby)
0-7-35 jaar
eengezinswoning
auto, fiets en kinderwagen

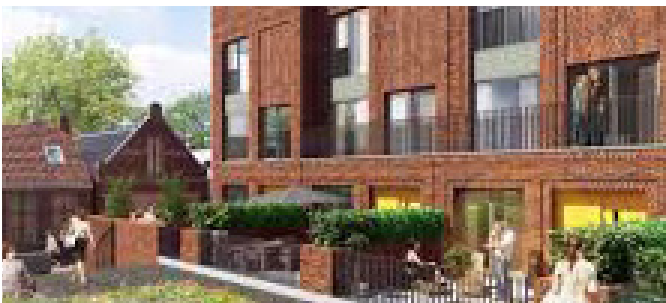


Introductie

Ons gezin bestaat uit een vader, moeder, kind en met een baby onderweg. Momenteel wonen wij in dorp nabij Rotterdam, ook onze familie woont daar. Vanwege ons werk biedt Rotterdam een beter toekomst perspectief. Een goede ontsluiting uit de wijk is van belang. Onze dochter zit momenteel nog op de basisschool, een school in de buurt is een pré.



Carnisse heeft onze aandacht getrokken vanwege de ligging, een goede verbinding met meerdere snelwegen, het centrum van Rotterdam, zuidplein op loop afstand en gelegen aan het Zuiderpark.



Behoeften

- groene omgeving
- zicht op spelende kinderen
- privé buitenruimte
- ruimte voor parkeren en kinderwagen

Behoeften en wensen



Samenstelling

man en vrouw

Leeftijd

70 en 72 jaar

Woning

gelijkvloerse woning

Vervoer

elektrische fiets en openbaar vervoer



Introductie

Wij wonen al bijna 50 jaar in de wijk Carnisse. Onze woning op de 2e verdieping hebben wij gekocht toen wij nog geen kinderen hadden en werkzaam waren in de haven. De woning is wat betreft oppervlakte aansluitend op onze behoefte. Echter, de trap naar de 2e verdieping wordt voor ons steeds zwaarder.

Wij vinden dit een fijne buurt om te wonen. Wij hebben veel herinneringen hier en al onze contacten wonen bij ons in de buurt. Onze jongste zoon woont ook nog in de wijk en heeft onlangs een kind gekregen. Nu twijfelt hij om te verhuizen uit de wijk, omdat de woningen te klein zijn.

Behoeften

- gelijkvloerse woning
- zicht op groen
- genoeg mogelijkheid tot bewegen in de buurt
- deel uitmaken van de samenleving en sociale contacten leggen



Behoeften en wensen



Samenstelling
Leeftijd
Woning
Vervoer

jong stel
25-28 jaar
appartement
fiets en openbaar vervoer



Introductie

Wij hebben een aantal jaar geleden onze eerste woning gekocht in Carnisse. Het was een woning die al onze behoefte tegemoet komt. Nabij zuidplein en met het Zuiderpark om de hoek maakt de locatie perfect.



Echter, momenteel zijn wij in tweestrijd. Enerzijds willen wij niet uit de wijk verhuizen, maar anderzijds biedt de wijk geen mogelijkheid tot doorgroeien. Graag zouden wij gezien het toekomstperspectief verhuizen naar een grotere woning of onze huidige woning uitbouwen.



Behoeften

- flexibele wonen die inspelen op gezinsuitbreiding
- duurzaamheid is van groot belang
- ruimte voor ontmoeting en privé

Behoeften en wensen



Samenstelling
Leeftijd
Woning
Vervoer

student
21 jaar
kamer
fiets en openbaar vervoer



Introductie

Ik huur momenteel een kamer in een verbouwde portieketage woning. De woning is opgedeeld in meerdere kamers en een gedeelde en keuken en badkamer. De kamer is vrij klein voor de prijs die ik betaal, maar het aanbod is schaars.

Graag zou ik een kamer of studio hebben die meer uitsluit op mijn behoefte. Momenteel is mijn kamer zeer gehorig, wat het lastig maakt om mij te concentreren. Tevens is er achterstallig onderhoud, dit trekt zich door vanaf het portiek tot in de woning.

Gezamenlijke faciliteiten lijkt mij naast praktisch, ook een goed voor het leggen van contacten.



Behoeften

- gedeelde faciliteiten
- zicht op groen
- genoeg mogelijkheid tot bewegen in de buurt
- deel uitmaken van de samenleving en sociale contacten leggen

Wensen openbare ruimte

Per doelgroep is geanalyseerd welke specifieke behoeften zij hebben met betrekking tot de openbare ruimte. De behoeften zullen de basis vormen voor de uitwerking van de openbare ruimte.



Zitruimte buiten

Waarom?:

- ruimte om te kunnen zitten met vrienden, familie, ect
- gezamenlijke buitenruimte naast het balkon

Voor wie:

- iedereen



Zicht op straat vanuit de woningen

Waarom?:

- gevoel van veiligheid op straat
- sociale controle

Voor wie:

- iedereen





gescheiden verkeersstromen

Waarom?:

- meer ruimte voor ontmoeting en openbaar groen
- veilig voor kinderen

Voor wie:

- iedereen



wasserette

Waarom?:

- gedeelde voorzieningen waarvan iedereen gebruik kan maken

Voor wie:

- iedereen



ruilwinkel

Waarom?:

- elkaar helpen aan spullen
- verspilling tegen gaan

Voor wie:

- iedereen





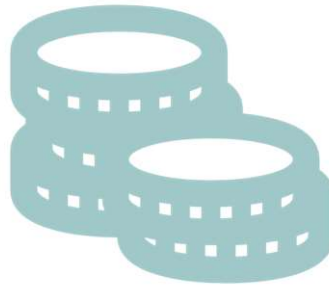
Studieruimte

Waarom?:

- ruimte om te studeren
- studenten kunnen hulp bieden aan senioren met digitale problemen

Voor wie:

- iedereen, focus: studenten



Ondernemingen voor een bijbaan

Waarom?:

- studenten kunnen middels een bijdrage aan de wijk geld verdienen

Voor wie:

- studenten



Gemeenschappelijke huiskamer

Waarom?:

- ruimte om elkaar te ontmoeten
- ruimte voor workshops
- steunpunt voor nieuwkomers

Voor wie:

- iedereen





Deelauto's en fietsen

Waarom?:

-niet nodig om een persoonlijke auto of fiets aan te schaffen

Voor wie:

- iedereen, focus: korte verblijfsduur



Drempelloos en toegankelijk

Waarom?:

-bereikbaar voor iedereen
- lift in het portiek

Voor wie:

- iedereen, focus: senioren/min-dervalide



ruimte om te etaleren

Waarom?:

-ondernemingen aantrekkelijk maken
- mensen trekken

Voor wie:

ondernemers



vanuit de woningen zicht op spelende kinderen

Waarom?:

- veiligheid

-

Voor wie:

- gezinnen



speelplekken voor kinderen

Waarom?:

- speelruimte voor de kinderen van de wijk
- speelruimte voor kinderen van de basisschool/kdv

Voor wie:

- gezinnen, organisaties



Vergaderruimte

Waarom?:

- vergaderingen vve
- verhuurbare kantoorruimte/ flexruimte

Voor wie:

- iedereen





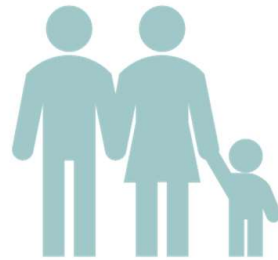
herinneringen



Huidige woning



Sociale contacten



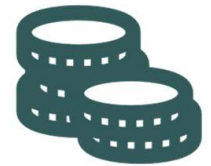
Huidige bewoners



Nieuwe bewoners



Eigen behoeftes



Financieel belang



Noq geen connectie met

Kansen en risico's

Zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners van de wijk hebben een financieel belang. De huidige bewoners leveren hun huidige woning, met herinneringen, in voor een nieuwe woning. Voor de nieuwe bewoners kan dit gezien worden als een minder ingrijpende stap. Voor deze groep bewoners maakt het in de eerste plaats niet uit of zij een bestaande of een nieuwe woning, met name omdat zij nog niet emotioneel verbonden zijn met de wijk.

Tevens het aspect nieuwbouw kan met name vanuit de bestaande bewoners weerstand opleveren. De bestaande bewoners zijn in deze wijk gevestigd vanwege de woningen, omgeving en de sfeer. Van groot belang is dat deze sfeer behouden blijft in de nieuwbouw.

Aangezien beide partijen invloed zullen hebben op de het uiteindelijke plan, is het van belang dat deze mensen in vroeg stadium al in aanraking komen met elkaar. Op deze manier kunnen zij gezamenlijk een plan bedenken, wat iederen wensen en behoeften tegemoet komt.



**Beperken
verhuisbewegingen**



**Geleidelijke aanpak
van de wijk**



**Samenbrengen
bestaande en nieuwe
bewoners**

Kansen en risico's



Sociale cohesie
verbeteren



Grote diversiteit



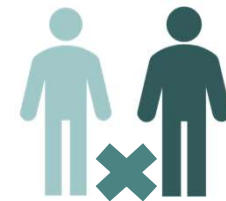
verduurzamen



KANSEN



RISICO'S



Geen connectie
nieuwkomers en huidige
bewoners



Identiteit van de wijk
veranderd



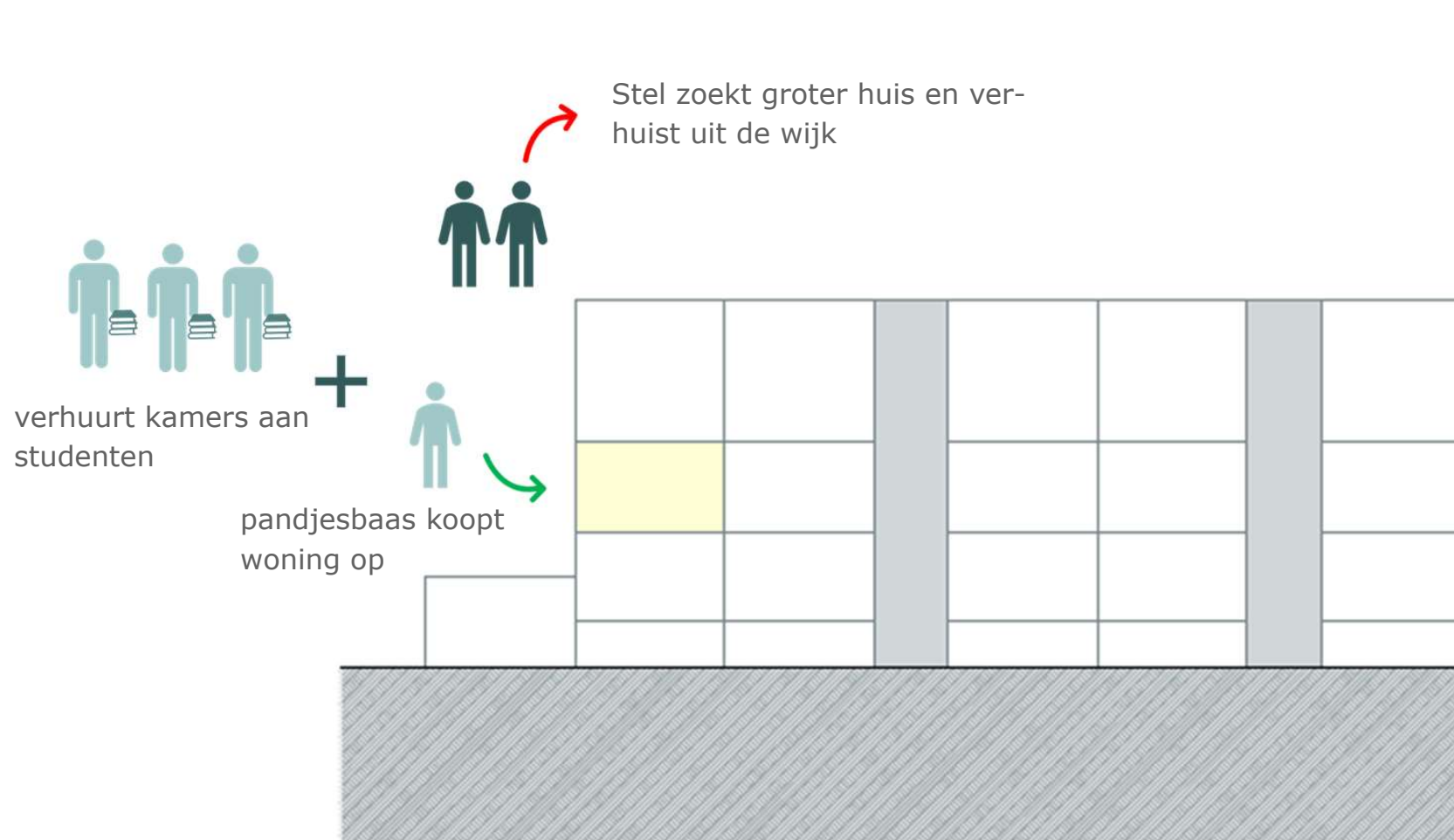
Geen vermenging van
doelgroepen

Verhuizen binnen de wijk i.p.v. uit de wijk

BESTAANDE SITUATIE

Momenteel verhuizen bewoners van de wijk uit de wijk omdat hun woning niet meer aansluit op hun woonwensen. Binnen de wijk kunnen zij geen andere woning vinden.

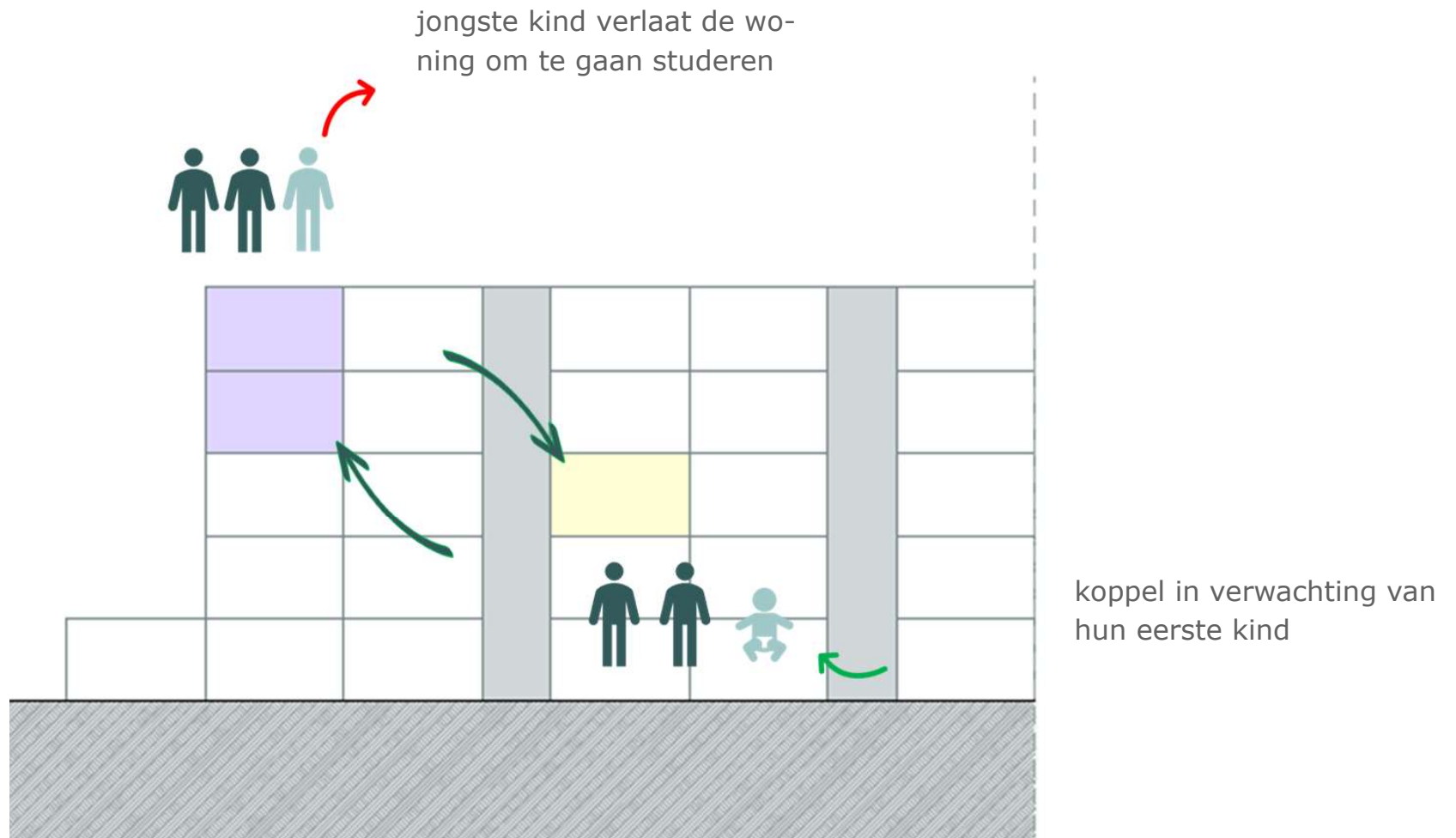
Een pandjesbaas koopt deze woning op, maar vanwege het gebrek aan belangstelling voor het type woning wordt deze getransformeerd tot kamers.



Verhuizen binnen de wijk i.p.v. uit de wijk

SCENARIO 1

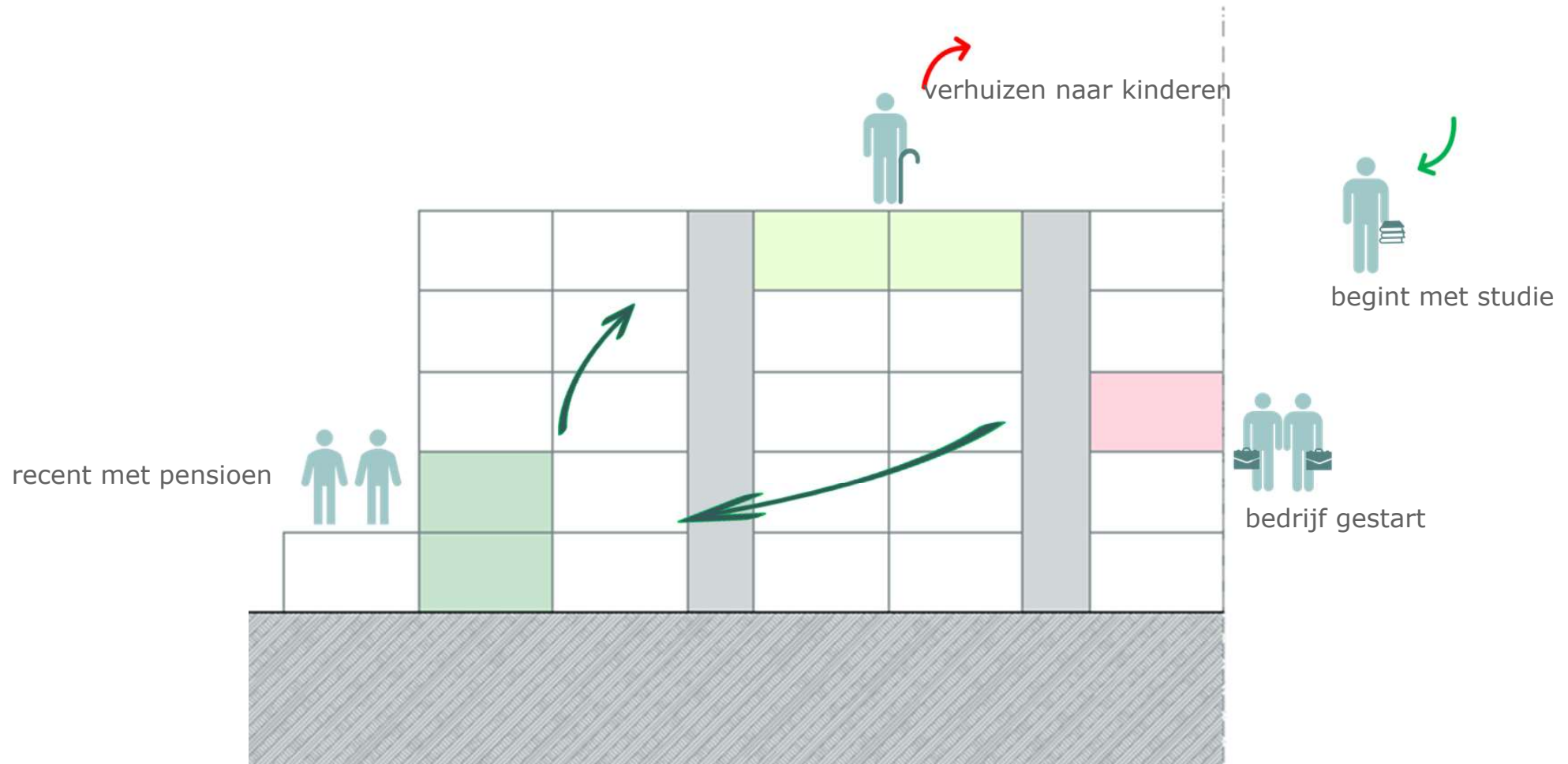
Een stel in een startersappartement is in verwachting van hun eerste kind. Het jongste kind uit een gezin in een terraswoning staat op het punt het ouderlijk huis te verlaten. De woningen kunnen onderling geruild worden, zodat deze beter aansluiten op de behoeften van de bewoners op dat moment.



Verhuizen binnen de wijk i.p.v. uit de wijk

SCENARIO 2

Een voormalig student heeft zojuist een start up gestart, hiervoor heeft hij samen met zijn partner een kleine bedrijfsruimte nodig. Voormalig ondernemers zijn recent met pensioen gegaan en zouden graag naar een gelijkvloerse woning verhuizen. Een oudere vrouw in een gelijkvloersewoning heeft recent haar man verloren. Nu zou ze graag dichterbij haar kinderen gaan wonen en dus verhuizen uit de wijk. Een student is net met mijn studie gestart en zoekt een kamer in Carnisse.



Investeerders

Vanwege de relatief lage prijzen voor de woningen in de Vogelbuurt, is de buurt in trek bij pandjesbazen. Er zijn verhuurders die enkel 1 pand kopen om deze te verhuren, als investering. Maar er zijn ook investeerders die tientallen panden kopen, om deze te verhuren voor hoge prijzen. Voor circa 1/3 van de woningen in de wijk is dit het geval.

Vanwege het ontbreken van sociale huurwoningen in de wijk, zijn arbeidsmigranten en studenten gedwongen om te huren bij een pandjesbaas. Enerzijds goed dat er op deze manier wel huurwoningen aanwezig zijn in de wijk. Maar veelal zijn deze woningen een slechte staat en is de huur te hoog van het aantal geleverde m². In het nieuwe plan dienen ook deze doelgroepen een plaats krijgen, maar dan op een manier die beter aansluit op hun behoefte.

Een aspect wat je recent veel in het nieuws ziet zijn de woonomstandigheden van arbeidsmigranten in Nederland. Investerders spelen hierin een grote rol, aangezien zij zoveel mogelijk winst proberen te maken. De woningen in de Vogelbuurt worden momenteel opgedeeld in 3 kleine kamers en gedeelde voorzieningen.

Arbeidsmigranten worden niet beschermd tegen het coronavirus: 'Deze groep heeft geen prioriteit'

20-03-2020 17:24 | Binnenland | Auteur: Channah Durlacher



Coronavirus

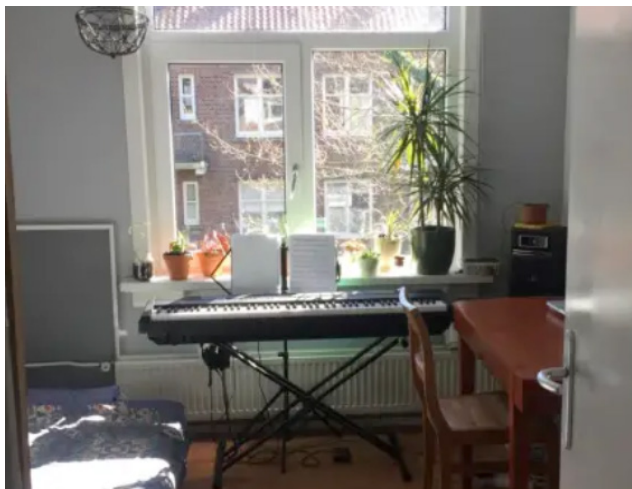
472 artikelen

- Jodi Klaver (82) maakt zelf mondkapjes: 'Zo houdt iedereen ook meteen 1,5 meter afstand'
21-03-2020
- Wel of geen weekmarkt verschilt per gemeente: 'Bij een lockdown weet iedereen waar hij aan toe is'
20-03-2020
- Arbeidsmigranten worden niet beschermd tegen het coronavirus: 'Deze groep heeft geen prioriteit'

Investeerders - huidige woningen

Huidig huuraanbod

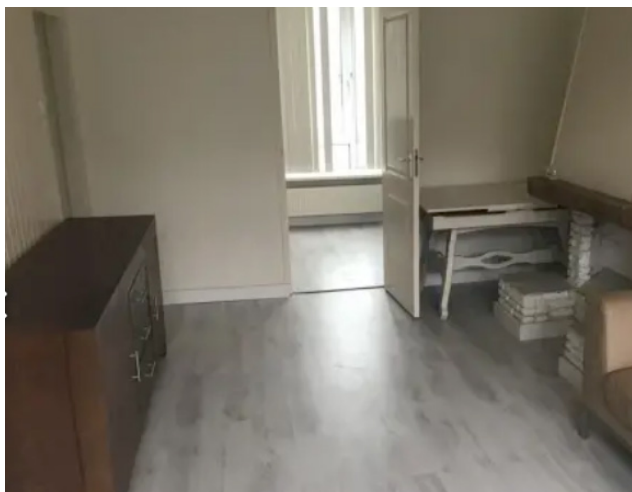
bron: Kamernet april 2020



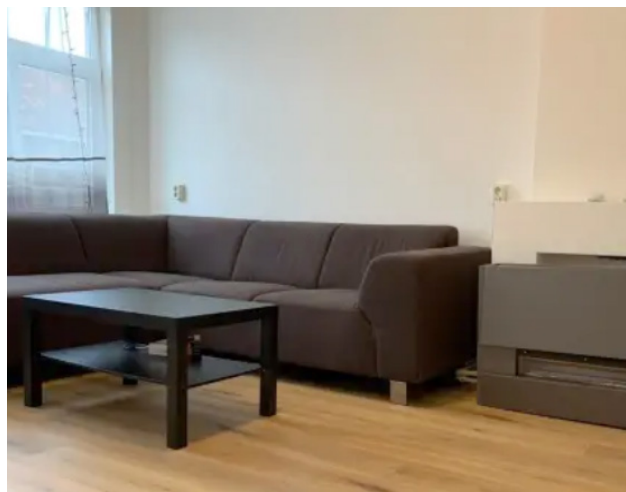
10m² - prijs: €425,-/maand



12m² - prijs: €425,-/maand



65m² - prijs: €1250,-/mnd excl. GWL



68m² - prijs: €995,-/mnd excl. GWL

Experimentele woningbouw

Rijksbouwmeester Floris Alkemade: *"We moeten onze naoorlogse woonwijken aanpassen aan de grote maatschappelijke en demografische ontwikkelingen van nu. We kunnen daarbij leren van het experimentele ontwerp van de wijken uit de jaren 1970 waarin ontmoeten en sociale binding gezien werden als belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten."*

Er kan lering getrokken worden uit de experimentele woningbouw uit de jaren '70. De experimentele woningbouw leidde tot vernieuwing op het gebied van woningbouw, namelijk: aandacht voor flexibiliteit, kleinschaligheid, bouwen voor de buurt, burgers hebben inspraak en verschillende woningtypen.

De experimentele woningbouw leverde projecten op die zich bezig hadden gehouden met vraagstukken die vandaag de dag nog relevant zijn. Namelijk: verdichting, sociale cohesie, bewonersparticipatie en flexibiliteit van de woningvoorraad.



Privacy bieden door het ontwerpen van de overgangen tussen openbare, collectieve en privé ruimte



Aanpasbaarheid en flexibiliteit van de woningen en de openbare ruimte. Zoals zones voor uitbreiding.



Bewoners inspraak laten hebben op de inrichting van niet alleen de woningen, maar ook de openbare ruimte.



Ontmoetingsruimte als plekken voor sociale interactie. Mogelijkheid om te gaan met een veranderende bevolkingssamenstelling in de wijk

Het Koggeschip - Den Helder

Hoge dichtheid met een menging van type



De smalle straten boden enerzijds ruimte voor ontmoeting, maar door de woningindeling ook voor privacy. De blokken verspringen waardoor de inkijk wordt beperkt, maar de afstand tot de burens wordt verkleind. Echter, er ontbreekt een overgangszone tussen de woningen en zijn omgeving.

Kasbah - Hengelo

Dubbel grondgebruik



De Kasbah heeft een 4x zo hoge dichtheid dan de omliggende wijken. Op palen boven de grond bevinden zich de wonen, eronder is er ruimte gelaten voor collectieve ruimte. De indeling van deze ruimte was open gelaten voor eigen invulling van de bewoners. Echter, deze collectieve ruimtes werden maar minimaal gebruikt. Tevens werd er gevoel van onveiligheid gecreëerd door het verheven maaiveld.

Molenvliet - Papendrecht

drager en inbouw



De denkbeelden van de Molenvliet zijn gebaseerd op de SAR methodiek. De woningen zijn opgebouwd als 'drager' waarbinnen een 'inbouw pakket' een woning individualistisch kan worden, gebaseerd op de woonwensen van de bewoner. Er was een scheiding van verkeersstromen, waarin het rijverkeer onderschikt was aan de voetgangers.

Zonnetrap - Rotterdam

Dubbel grondgebruik



De woningen zijn trapsgewijs opgebouwd waardoor er een optimale bezonning ontstaat. Van groot belang was de functie menging, die niet enkel bedoeld was voor de bewoners. Het doel was om het sociale isolement van de bewoners op deze manier te voorkomen.

Experimentele woningbouw - Vogelbuurt

De Vogelbuurt kan ook dienen als experimentele woningbouw, waarbij wordt onderzocht hoe een wijk die tijdens de woningnood is gebouwd, heringericht kan worden.

Met name de openbare ruimte zoals hij destijds is ontworpen is sterk veranderd. De parkeerstijging leidt tot een ander straatbeeld. Ook de samenstelling van bewoners heeft tot andere behoefte geleid ten aanzien van wonen en recreëren.

Het doel is om bij de herbouw het gebied middels eigentijdse bebouwing toch de oorspronkelijke 'verwevenheid' van functies en verkaveling te behouden.



Vogelbuurt jaren '40

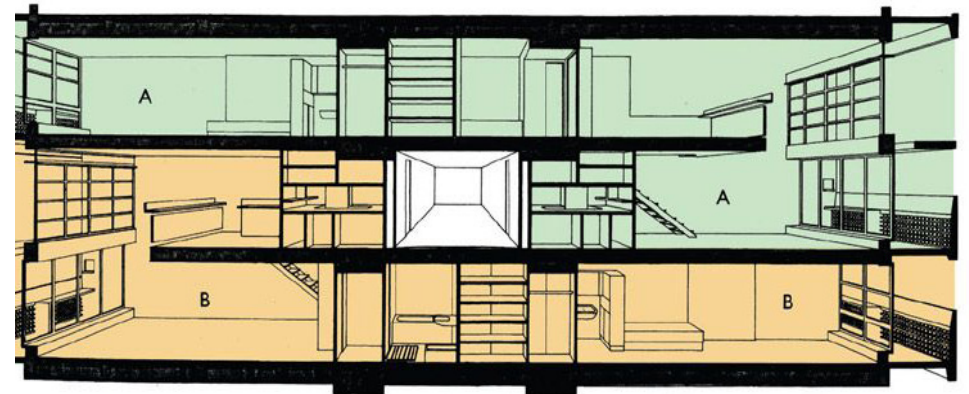


Vogelbuurt 2020

Referenties

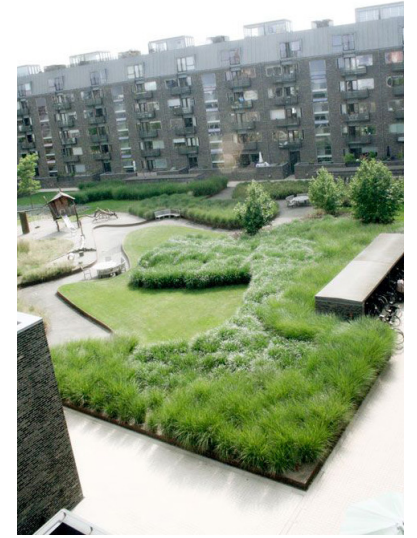
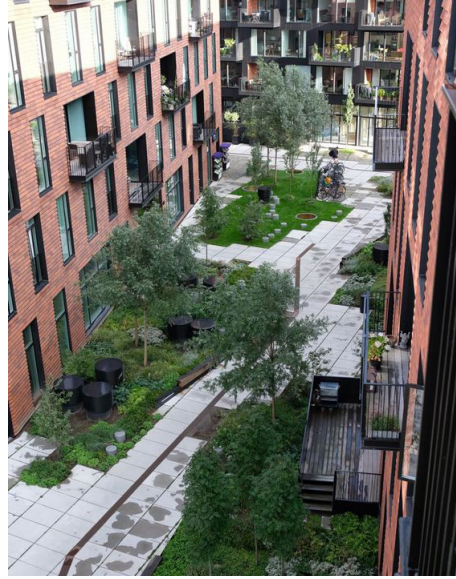


Justus van Effen complex: gemeenschappelijke buitenruimte



unité d'habitation: woningdifferentiatie, gemeenschappelijke ruimte

Referenties



Referenties



bron: Alejandro Aravena, Chile



bron: Hundertwasser, wenen



bron: Alejandro Aravena, Chile



bron: Lacaton & Vassal

Doelen

De wijk wordt momenteel vanuit de gemeente gezien als een probleemwijk. Er zijn problemen op zowel sociaal (veiligheid, cohesie, financiële weerbaarheid) als woningtechnische problemen.

Af er nou wel of geen sociale problemen zijn kan iedere bewoner op zijn eigen manier interpreteren. De problemen in de woningvoorraad zijn niet te ontkennen. De huidige woningen sluiten veeal niet of slechts tijdelijk aan op de behoeftes van de bewoners van de wijk. Vanwege de lage woningprijzen in de wijk, blijft de wijk toch geliefd bij pandjesbazen, maar ook starters. De starters nemen hierbij de tijdelijkheid voor lief.

Het plan is om allereerst de woningen in de wijk te laten aansluiten op de behoeften van de bewoners, ongeacht hun budget. De woningen dienen voor een ieder op hun woonwensen aan te sluiten. Tevens dienen deze woningen geschikt te zijn voor de toekomst en dient er de mogelijkheid tot doorgroeien te zijn. Flexibliteit en duurzaamheid speelt dus een grote rol. Met deze woonverbetering hoop ik ook de sociale problemen, die zich afspelen in de wijk, aan te pakken. Bijvoorbeeld door het creëren van een grotere sociale cohesie of het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners vergroten.

"geen budget, maar specifieke woonbehoeften als uitgangspunt."

FINANCIEEL VOORSTEL

Financieel voorstel - partijen

Het doel is om nieuwbouw te realiseren, zonder dat dit financieel van invloed is op de huidige bewoners. Voorgesteld wordt om middels verdichting de nieuwbouw te financieren. Middels verdichting kan de wijk op comfort, sociaal als klimaat technisch gebied aan te pakken.

Om uit te rekenen hoeveel nieuwe huishoudens naar de wijk dienen te trekken om te nieuwbouw te financieren wordt berekend. Meer partijen spelen een rol hierbij, namelijk: bestaande bewoners, vve, nieuwe bewoners en subsidie.



GROND + INLEG
VVE
BESTAANDE
BEWONERS



SPAARPOT VVE



KOOPSOM NIEUWE
WONING



SUBSIDIE

Financieel voorstel - bestaande bewoners

Voor het financiële voorstel wordt de casus blokken als uitgangspunt genomen.

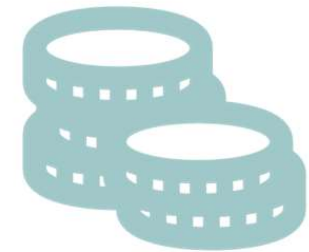
Voor de bestaande bewoners betekent het dat zij hun bestaande woning dienen op te geven. Wat grondbezit en een vve spaarspot met zich meebrengt. Dit betreft circa 6000m² grondbezit, 120 woningen en een vve bijdrage van €10.800,- per maand.



GROND: 5895m²



120 woningen

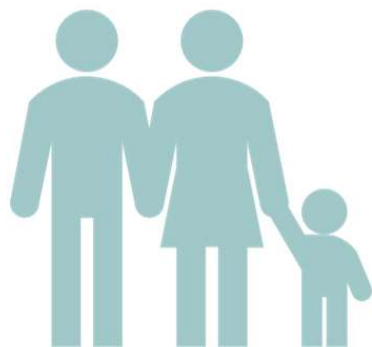


VVE bijdrage
€10.800,-/mnd
(€90,- per woning)

Financieel voorstel - nieuwe bewoners

De inleg van de huidige bewoners voor de nieuwbouw betreft het grondbezit. Ieder huidig huishouden heeft 50m² grond in zijn bezit. Tevens wordt de vve spaarpot ingelegd. Dit heeft een waarde van circa €5000,- per huishouden (uitgaande van 5 jaar).

De nieuwe bewoners zullen een m² prijs voor de woningen betalen die overeenkomt met de huidige koopsom per GBO. Momenteel is dit bedrag circa €2.500,-/m².



50m² grondbezit
Waarde ca. €15.000



Bijdrage VVE
Waarde ca. €5.000
Uitgaande van een spaarpot van 5 jaar



KOOP
€2.500,-/m² GBO
Bron: funda (Tapuitstraat)

Financieel voorstel - vve

Uitgaande van de huidige staat van de bouwblokken, kan gesteld worden dat er tenminste 5 jaar geen onderhoud is gepleegd. De bewoners dragen momenteel circa €90,-/maand af aan de vve. De spaarpot van de vve's zal gezamenlijk momenteel ongeveer €650.000,- bedragen.



VVE



120 woningen per blok



€91,- per maand/woning



*Spaarpot: €648.000,-
(uitgaande van 5 jaar geen onderhoud)*

Financieel voorstel - gemeente

De gemeente stelt verschillende subsidies tot de beschikking. Voor deze subsidies wordt er uitgegaan van bestaande bouw en niet van nieuwbouw. Echter, de doelen van de subsidies is om bewoners te stimuleren hun woning aan te pakken en te laten aansluiten op hun woonwensen. Bijvoorbeeld door het samenvoegen of uitbreiden van woningen, voor ook woonverbetering. Deze gedachte sluit aan op de nieuwbouw voor de Vogelbuurt. Wellicht kunnen er afspraken met de gemeente gemaakt worden ten aanzien van subsidie.



*Tot €35.000,- voor
samenvoegen/uitbreiden woningen*



*Tot €3.000,- voor woningverbetering
particulier*



*Tot €3.000,- voor woningverbetering
VVE*

Financieel voorstel - bouw

De nieuwe bebouwing zal gebouwd worden voor circa €1.000,-/m² BVO, met een verhouding GBO/BVO van 0,75.



BOUW
€1.026,-/m² BVO
*Bron: decentrale regelgeving
overheid*



VERHOUDING
GBO/BVO 0,75

Financieel voorstel - berekening

De verhouding van de bestaande en nieuwe bewoners komt uit op een verhouding van 120 bestaande huishoudens, tegenover 80 nieuwe huishoudens. De huidige bewoners zullen dus nog steeds de meerderheid vormen in de wijk.

	Per woningen Per m²	Aantal woningen Aantal m²	totaal		toelichting
Vve	€5.400/w	120	€648.000		Uitgaande van een spaarpot van 5 jaar
Subsidies	€3.000/w	120	€300.000		Subsidie particuliere woonverbetering
Nieuwe bewoners	€187.5000/w	80	€15.000.000		Uitgaande van gemiddeld 75m ² /woning
		Totale inleg	€15.948.000		
Kosten bouw	€1.026/m ²	15.000 m ²	€15.390.000		Uitgaande van gemiddeld 75m ² /woning

STRATEGIE

Strategie

Er is een stappenplan opgezet om samen met de bewoners tot een plan te komen voor de wijk. De achterliggende hoofdvraag/ doel is: Hoe er financieel voordelig een match kan worden gecreëerd tussen de woonwensen van de bewoners en de woningvoorraad in de Vogelbuurt. Het wordt een wijk waarin de bewoners zichzelf terug zien. Om dit samen met de bewoners aan te pakken is het doel om op deze manier een groter draagvlak te creëren en een betere sociale cohesie in de wijk doormiddel van de mogelijkheid om samen te beslissen om de wijk.



ONDERDEEL

AANPAK



STAP 1:
onderzoek doen naar
de Vogelbuurt, de be-
woners en woningen

doel:
problematiek en kan-
sen inzichtelijk maken

Hoe?



deskresearch
Inzichtelijk maken
welke problematiek
naar voren komt in de
onderzoeken



fieldresearch
De wijk ervaren en de
resultaten uit het des-
kresearch vergelijken
met de ervaring



doelgroepen
Het vaststellen van de
doelgroepen in de wijk
en hun wensen, zodat
de richting kan worden
gedefinieerd

ONDERDEEL

AANPAK



GELIJKTIJDIG MET STAP 3 & 4



STAP 2:
Het plan/idee kenbaar
maken bij bestaande
bewoners

doel:
interesse wekken en
motiveren

HET IDEE:
Financieel voordelig
een match creëren
tussen de woonwensen
van de bewoners en
woningvoorraad in de
Vogelbuurt.

Hoe?



informereren

Middels bepaalde interventies in de wijk wordt het idee kenbaar gemaakt.

verenigen

Middels bv. buurtfeesten, workshops, ect. mensen met elkaar in contact brengen.

verdiepen

In de wijk werkzaam zijn, waardoor buurtbewoners kunnen binnen lopen voor vragen.

ONDERDEEL

AANPAK

GELIJKTIJDIG MET STAP 2



...

•

•

•

•

•

•

STAP 3:
organisaties en initiatieven in de wijk betrekken

doel:
interesse wekken en motiveren

Hoe?



informereren

Middels bepaalde interventies in de wijk wordt het idee kenbaar gemaakt.



onderzoek

Onderzoeken wat deze initiatieven of organisaties aan meerwaarde kunnen bieden.



...

•

•

•

•

•

•

STAP 4:
Het plan/idee kenbaar maken bij nieuwe bewoners/geïnteresseerde

doel:
nieuwe bewoners verwerven

Hoe?



informereren

Middels bepaalde interventies in de wijk wordt het idee kenbaar gemaakt.



ontdekken

De wijk kan ontdekt worden middels het organiseren van verschillende activiteiten.

ONDERDEEL



AANPAK

STAP 5:
collectief de aftrap van
het project

doel:
bestaande en nieuwe
bewoners samenbren-
gen

Hoe?



samenbrengen

Het organiseren van activiteiten, waaraan alle doelgroepen mee kunnen doen.



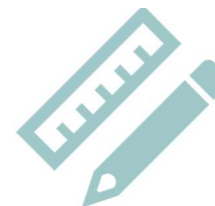
leren kennen

voor intensieve samenwerking is het belangrijk dat de bewoners weten wat ze aan elkaar hebben en wat elkaars wensen zijn.

STAP 6:
gezamenlijk ideeën
bedenken

doel:
inzichtelijke maken
wat de specifieke wen-
sen en behoeften zijn

Hoe?



workshop

middels workshops wordt ontdekt wat de wensen zijn van de bewoners



scenario's

middels het opstellen van verschillende scenario's wordt ontdekt wat werkt.



debat

middels het debat wordt er ontdekt over de knelpunten zijn tussen de verschillende ideeën, zodat risico's worden beperkt.

ONDERDEEL



AANPAK

STAP 7: planvorming

doel:
gezamenlijk tot concrete plannen komen
en deze testen

Hoe?



woningtype

Er worden verschillende woningtypes opgesteld aan de hand van de behoeften van de bewoners.



openbare ruimte

Voor de openbare ruimte worden aan de hand van de behoeftes en in samenwerking met de organisaties een voorstel gedaan



testen

Middels testsites wordt er ontdekt over de gedane voorstellen werken en aansluiten op de wensen.



STAP 8: ontwerp

doel:
een ontwerp voor zowel de openbare ruimten als de woningen

Hoe?



keuze bewoners

bewoners ontdekken wat voor woning past mbt, relatie met buiten, ect, adhv hun behoeften



samenvoegen

de woningen worden gecomponeerd tot een gezamenlijk ontwerp, die wordt voorgelegd aan de bewoners.

ONDERDEEL



AANPAK

STAP 9:

sloop

doel:
woningen slopen om
ruimte te maken voor
nieuwbouw

Hoe?



per portiek

slechts één wordt
gesloopt, waarna er
nieuwe woningen voor
in de plaats komen.

STAP 10:

realisatie

doel:
geleidelijke aanpak
van de wijk

Hoe?



bouw

woningen worden
gebouwd, waarna de
bewoners van de 2e
portiek kunnen verhui-
zen.

STAP 11:

verhuizen

doel:
bewoners hoeven geen
tijdelijke huisvesting te
zoeken, verminderen
verhuisbewegingen

Hoe?



per portiek

de bewoners uit het
volgende portiek ver-
huizen naar de reeds
gebouwde portiek.

HERHALEN

ONDERDEEL



AANPAK

● STAP 12: toekomst

doel:
de woningen en omge-
ving moet zich kunnen
adapteren aan een
veranderende vraag

Hoe?



geen eindbeeld

Er is geen definitieve
situatie, maar kan op
ieder gewenst moment
worden aangepast.

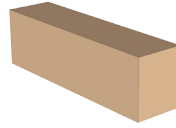


ONTWERP

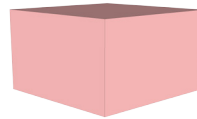
Units

De gebouwen worden opgebouwd uit verschillende woningen, die geabstraheerd kunnen worden tot units.

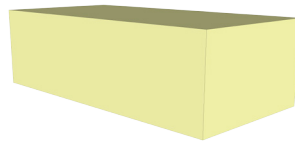
Een aantal voorbeelden zijn weergegeven. Waarbij de oppervlakte zijn gekoppeld aan de behoefte van het type.



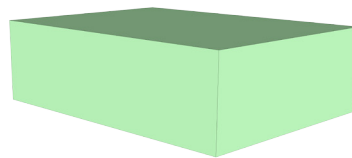
unit Portiek
afmetingen: $10 \times 2,6 \times 3\text{m}$



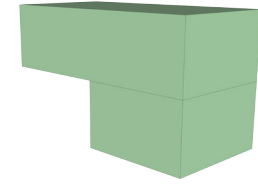
unit studio
afmetingen: $5 \times 5,2 \times 3\text{m}$



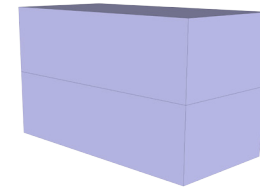
unit startersappartement
afmetingen: $10 \times 5,2 \times 3\text{m}$



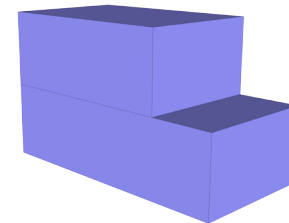
unit gelijkvloers
afmetingen: $10 \times 7,7 \times 3\text{m}$



unit maisonette
afmetingen: $5 \times 5,2 \times 3 + 10 \times 5,2 \times 3\text{m}$



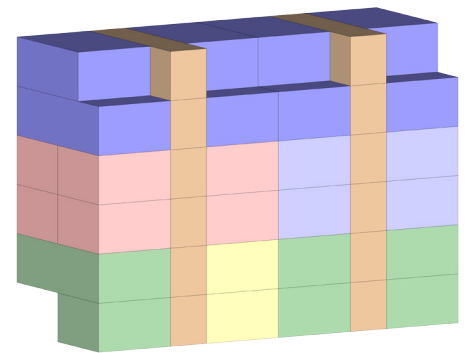
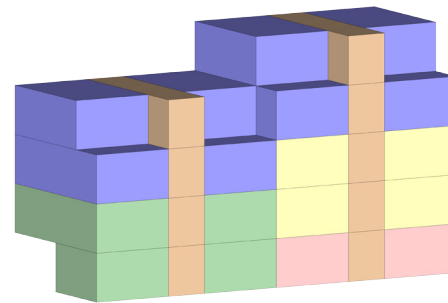
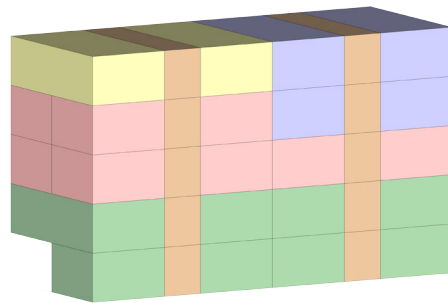
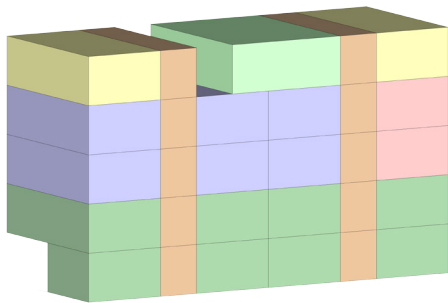
unit eengezinswoning
afmetingen: $10 \times 5,2 \times 6\text{m}$



unit terraswoning
afmetingen: $10 \times 5,2 \times 3 + 7,5 \times 5,2 \times 3\text{m}$

Units - stapelen

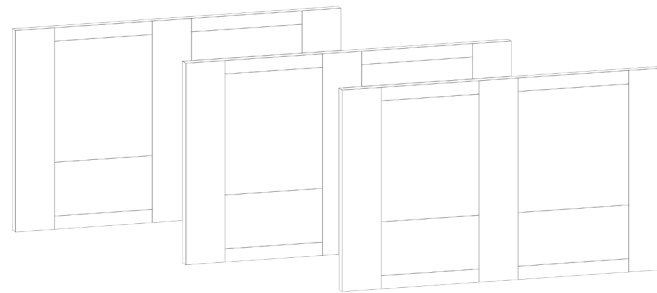
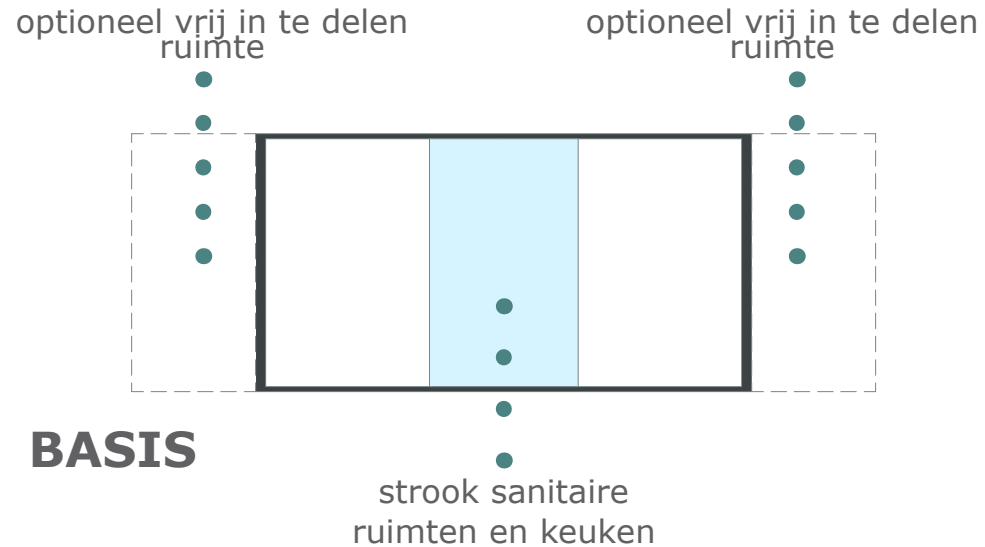
De woningen kunnen op verschillende manier op elkaar gestapeld worden. Met de bewoners wordt gekeken welke hoogte gebouwen moeten hebben, waar hun woning kan komen, de ontsluiting, ect.



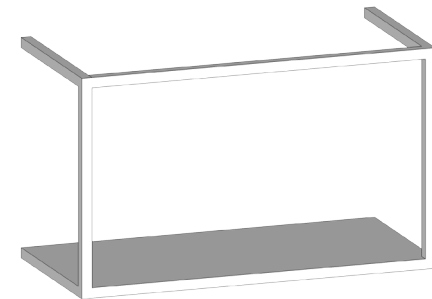
Drager

De woningen zijn opgebouwd als een zogenoemde drager. Het frame van de woning staat vast, maar grootte, aantal, indeling, kozijninvulling en buitenruimte kunnen naar eigen inzicht ingedeeld worden.

Te midden van de frames bevindt zich een strook waaraan de sanitaire ruimten en keukens dienen te grenzen. Op deze manier liggen de leidingen altijd boven elkaar en kunnen de woningen eenvoudig gestepeld worden of woningen worden toegevoegd.



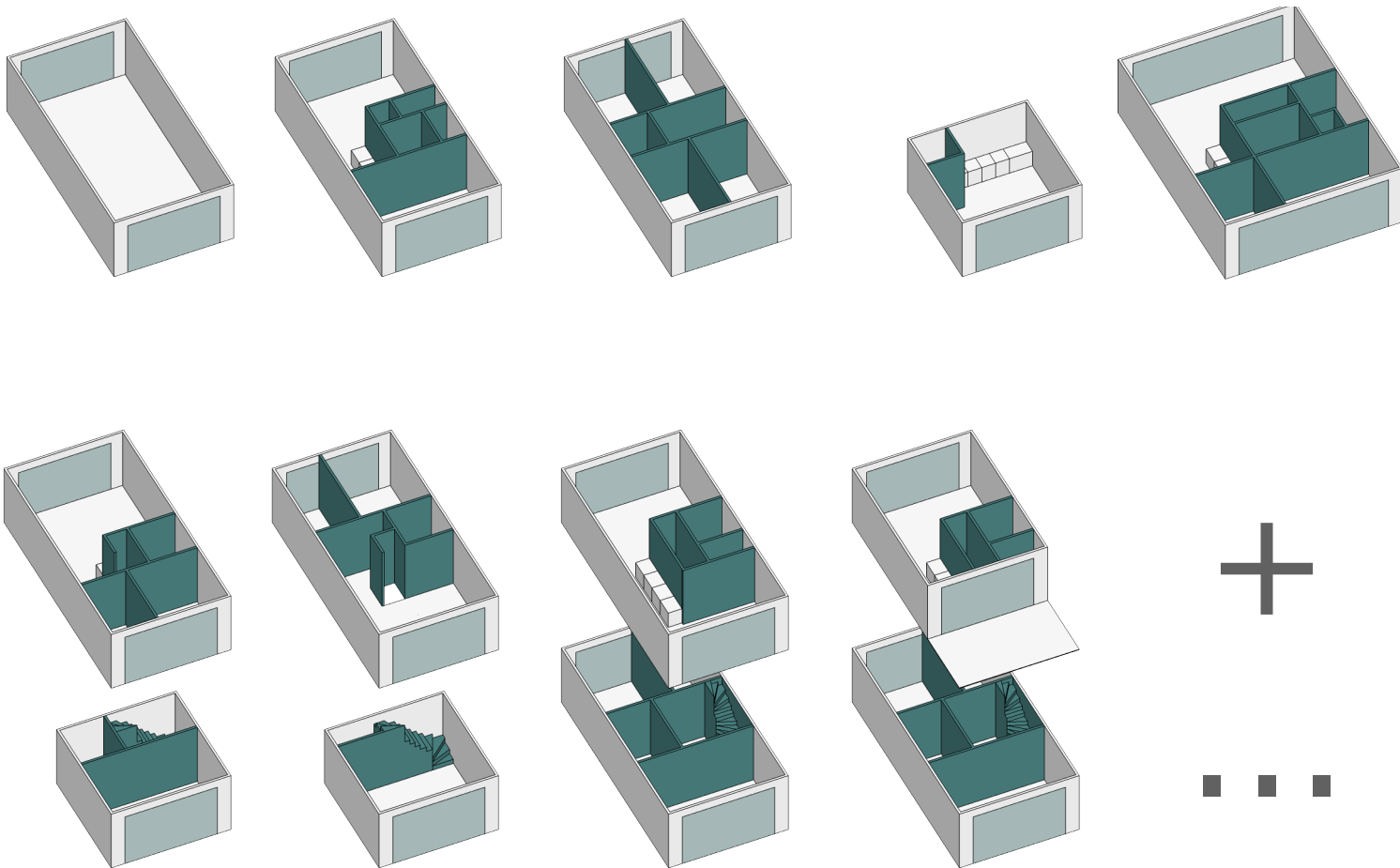
GEVEL gekoppeld aan indeling en relatie met de buitenruimte



FRAME mogelijkheid tot uitbreiden van de woning

Inbouw

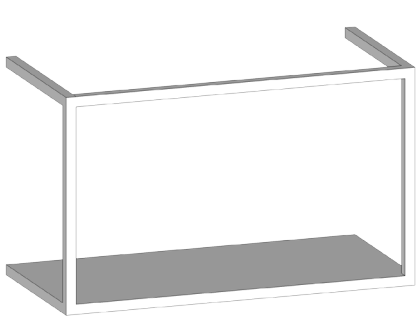
De woningen hebben de vrijheid om hun eigen inbouw in te delen, nagelang hun behoeften. Hier-voor kun talloze mogelijkheden. Zo kunnen verdiepingen gekop-peld worden of opgedeeld, maar ook horizontaal gekoppeld wor-den.



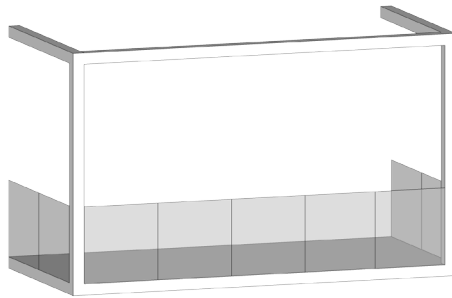
Frame

Het is doel is om de appartementen de vrijheid te geven van een villa. Gebaseerd op de denkbeeld van Lacaton en Vassal en Aravena. Er is ruimte gelaten voor de bewoners om hun woning verder te ontwikkelen.

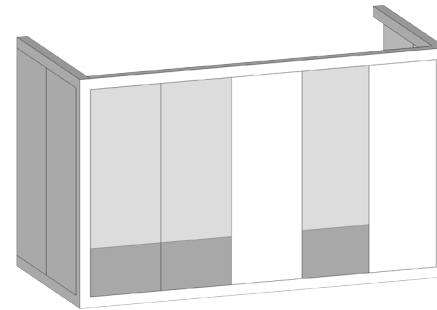
De frame die aan de woningen komen te hangen kunnen gezien worden als balkon, maar ook als mogelijkheid tot het uitbreiden van de woningen in de toekomst. Veranderingen van gezinssamenstelling of andere invloeden brengen andere ruimte behoeften met zich mee.



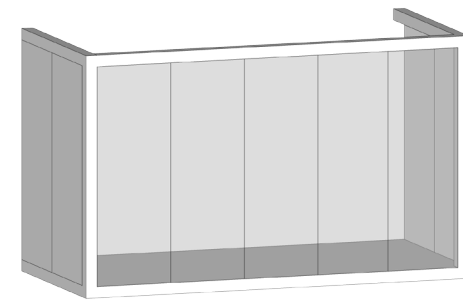
BASIS



voorbeeld 1



voorbeeld 2

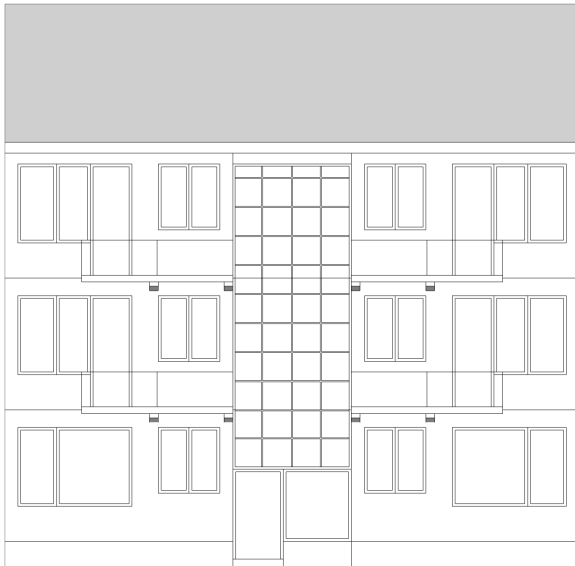


voorbeeld 3

Toepassing op bestaande bouw

Het toevoegen van de frames kan tevens ook uitkomst bieden om de huidige woningen beter op de woonwensen aan te laten sluiten.

Op deze manier kunnen bewoners eenvoudig en met beperkt budget de woningen uitbreiden. Zo kunnen zij een tuinkamer maken, werkkamer, extra slaapkamer of de ruimte gebruiken als buitenruimte.



basis



Na verloop van tijd

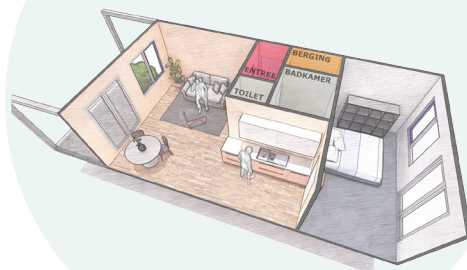
Toepassing op bestaande bouw



Voorgestelde woningtype

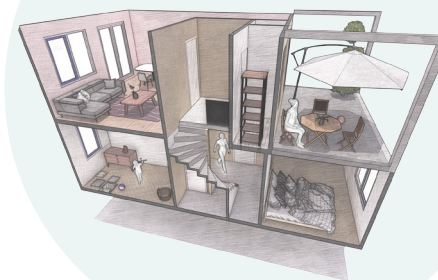
Op basis van de woonbehoeften van de bewoners kunnen er talloze verschillende woningtype worden opgesteld.

Al deze type zijn te abstraheren naar een aantal basis type, die nu als voorbeeld dienen voor een volledige doelgroep, maar niet specifiek of persoonsgebonden zijn.



starter

Dit type is met name bedoeld voor bewoners die alleen wonen. Er is een mogelijkheid tot het creëren van een tweede slaapkamer of werkkamer.



klein gezin

Dit type is een kleinere variant van de eengezinswoning. De privacy wordt gewaarborgd middels een dakterras.



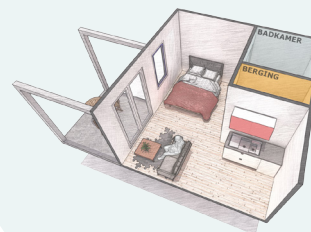
maisonnette

De begane grond van dit type leent zich voor gebruik als bedrijfsruimte of woonruimte



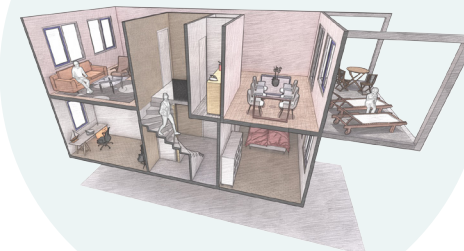
senioren

Dit type is met name bedoeld voor senioren en mindervaliden. De woning kan fungeren als volwaardige eengezinswoning.



studio

met name bedoeld voor studenten en arbeidsmigranten, met een eigen badkamer en keuken

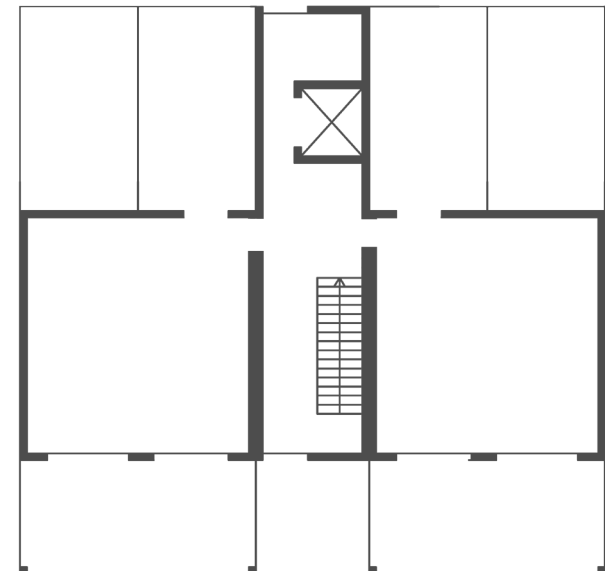


groot gezin

Dit type is een eengezinswoning die één of meerderlage is verheven van het maaiveld. Zicht op de openbare weg waarborgt de veiligheid.

Ontsluiting woningen

Op het schaalniveau van het woonblok is er gekozen om gebruik te maken van portiekontsluiting vanwege de kleinschaligheid, die aansluit op de rest van de wijk. Maar ook om het contact tussen bewoners onderling te versterken. In een portiek is contact sneller gelegd dan bijvoorbeeld bij een centrale hal wat meer anoniem is. Op een portiek zullen maximaal 15 woningen aangesloten zijn, afhankelijk van de bewoners van het portiek. Ook de toegankelijkheid speelt een grote rol. De huidige portiek woningen zijn niet voorzien van een lift, waardoor momenteel ouderen genoodzaakt zijn te verhuizen.

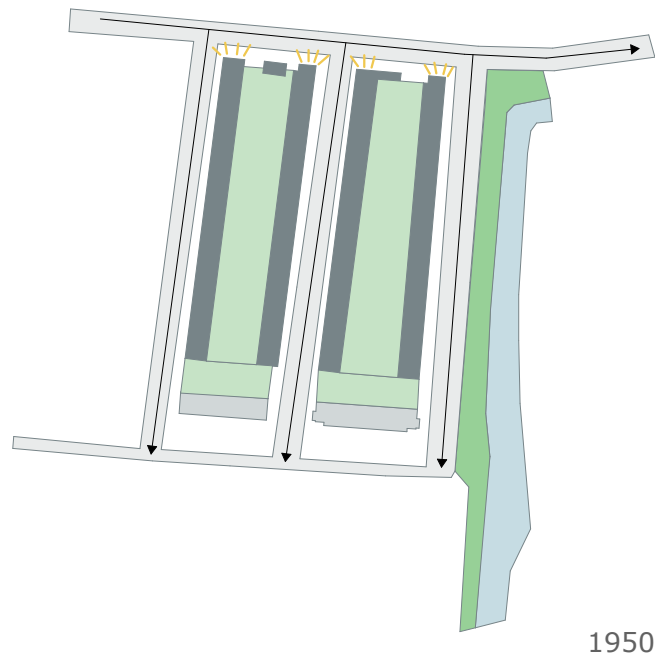


Tussenstraten

Van oudsher waren de tussenstraten bedoeld als ontmoetingsruimte, aansluitend aan de koppen die voorzieningen herbergen. Door de jaren heen is deze functie vervallen en heeft plaats gemaakt voor het parkeren van de auto's.

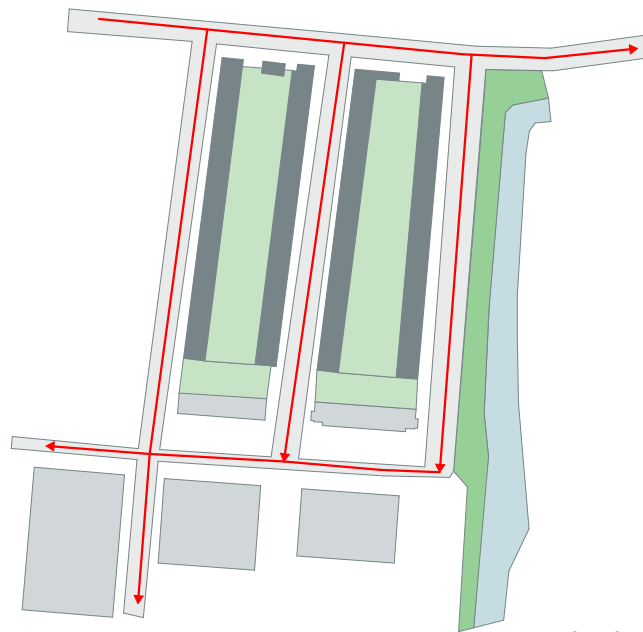
De auto's zijn voor veel bewoners een doorn in het oog, maar ze vinden het wel fijn om hun auto veilig en dicht bij huis te stallen.

Het parkeren en de straten worden inpandig opgelost. Hierdoor ontstaat er in de tussenstraten ruimte voor ontmoeting.



1950

- voorzieningen op de koppen
- stoepen functioneren als ontmoetingsruimte



heden

- koppen verwaarloosd
- auto dominant
- portieken vervallen



toekomst

- koppen weer belangrijk maken
- auto's inpandig parkeren
- straten worden ontmoetingsruimte
- groen doortrekken de wijk in
- schaalniveau: unit, portiek, gebouw, wijk

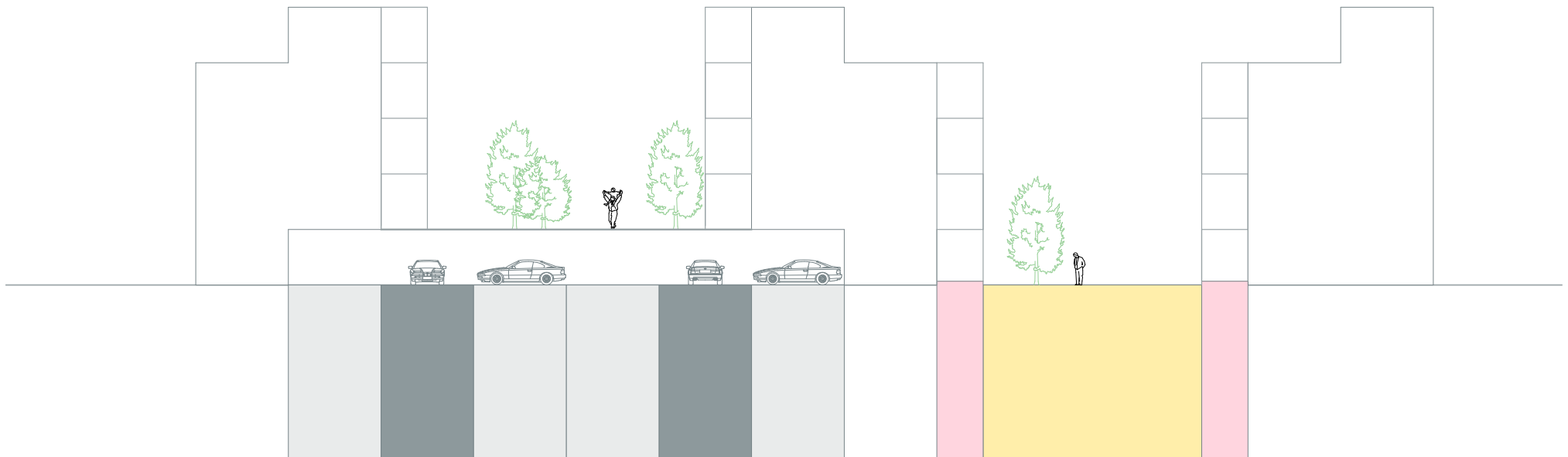
Inpandige straten

Het parkeren en de tussenstraten worden verlegd het gebouw in. Hierdoor ontstaan er gescheiden verkeersstromen en een autovrije zone tussen de woonblokken in. Op deze manier ontstaat er meer ruimte voor ontmoeting op straat.

Boven het parkeren wordt een dek gerealiseerd die de functies van privé tuinen en openbare ruimte herbergen.



Referentie



Zones

Voor de openbare ruimte is het van belang om de kwaliteiten van de omgeving te versterken en de wensen van de bewoners tot uiting te brengen. Per doelgroep is geanalyseerd welke behoefte zij hebben. Daaruit kwamen algemeen aspecten zoals zicht op de straat voor sociale controle of gescheiden verkeersstromen voor meer ruimte voor ontmoeting.

Als we specifiek gaan kijken zijn er 4 hoofdthema's te onderscheiden die ook weer verbanden met elkaar hebben. Bewoners die op zoek zijn naar de drukte, rust, een besloten ruimte voor kinderen om te spelen en het park.

PARK

SPEEL-
PLEKEN

DOOR-
ZICHTEN

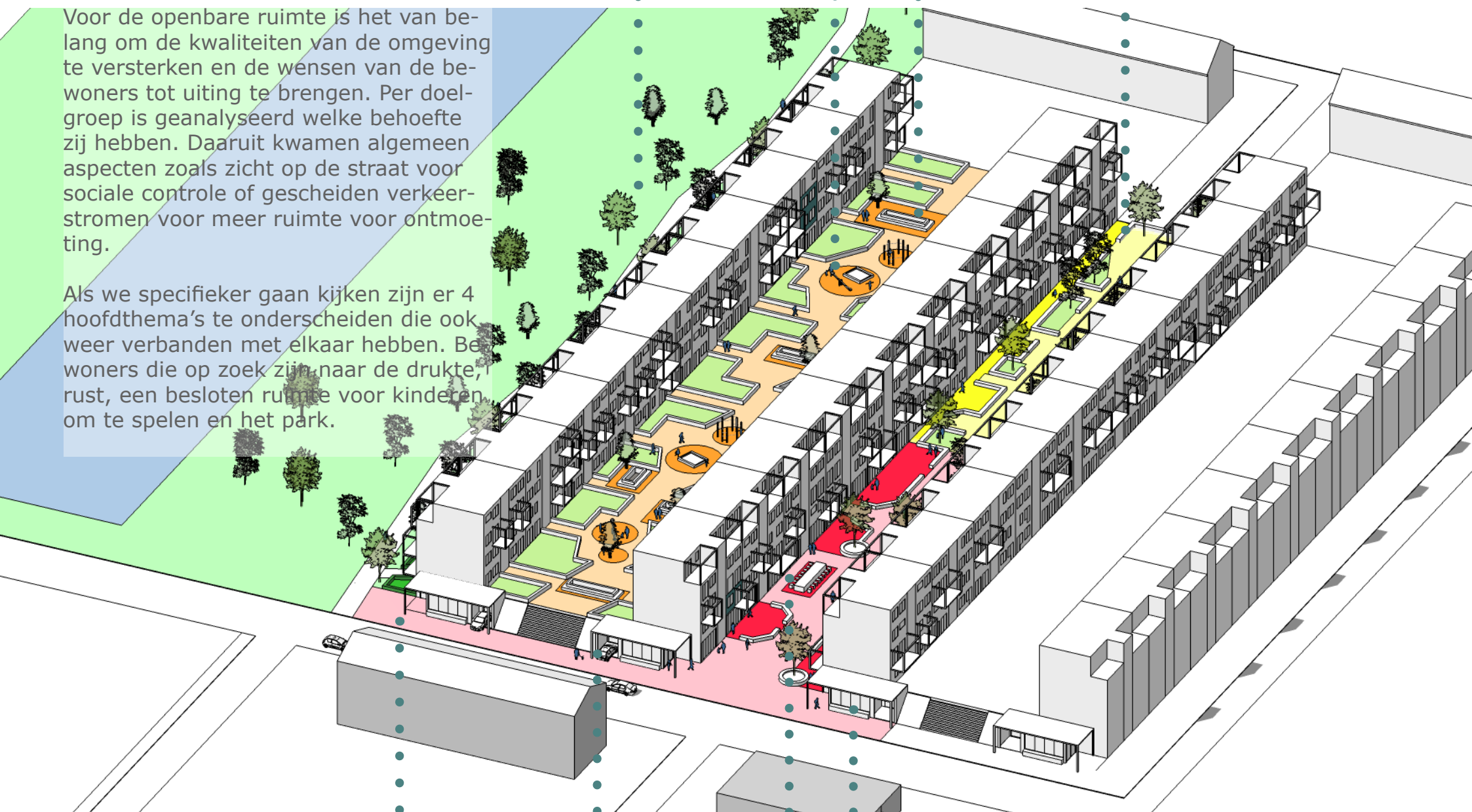
PRIVÉ
GROEN

RUIL
WINKEL

PARKEREN
ONDER DEK

HUIS-
KAMER

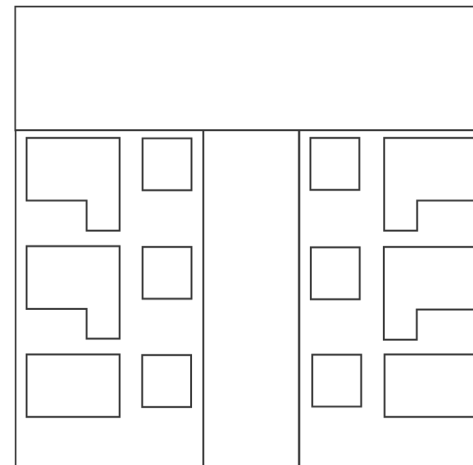
SNACKBAR



Gevels

Voor de gevel is er gekozen om de eenvoud en de gelaagdheid door balkons van de huidige bebouwing als uitgangspunt te nemen. Er zijn verschillende scenario's denkbaar die aansluiten op bewoners in de wijk. De behoeften van deze bewoners reflecteren in de gevel en de relatie met de openbare ruimte.

De gevels zijn gekoppeld aan de zones. Hierdoor kennen zij onderling verschillen met betrekking tot de relatie met de openbare ruimte, de invulling van de plint en de oriëntatie van de tuinen/balkons.

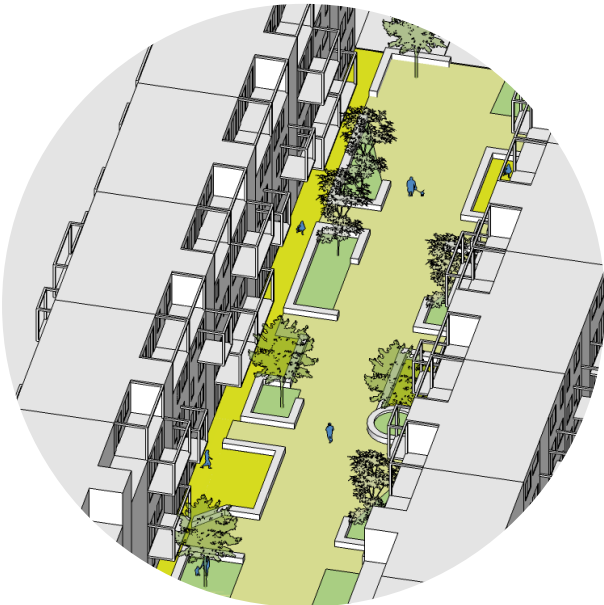


Openbare ruimte



Drukte

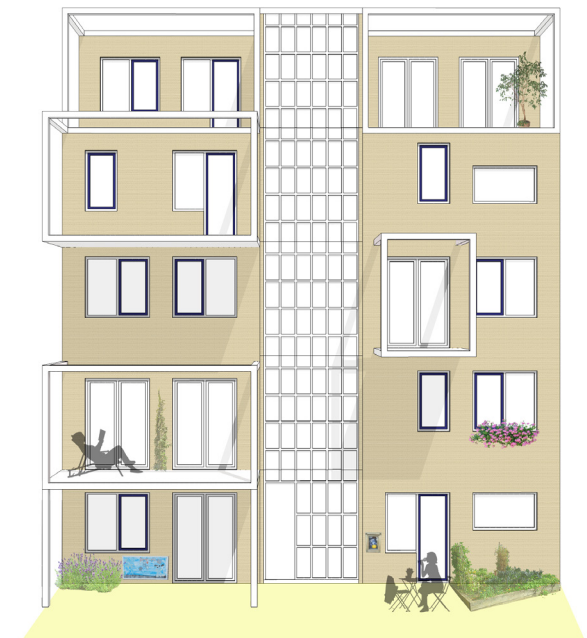
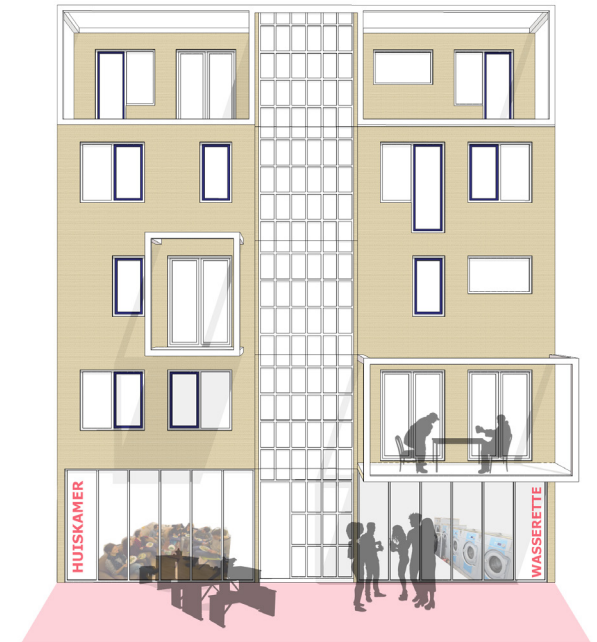
Bedoeld voor bewoners die op zoek zijn naar meer reuring en drukte. Dit is gelegen nabij de Wielewaalstraat en zal wat betreft de voorzieningen daar ook op aansluiten. De gemeenschappelijke voorzieningen van het woonblok worden hier in opgenomen. Er zijn kleinere pleintjes gecreëerd die de ruimte laten voor de bewoners of de ondernemers om in te vullen en doorzetten op de huidige initiatieven van de bewoners om op straat samen te komen en zelf stoeltjes en tafeltjes te plaatsen.

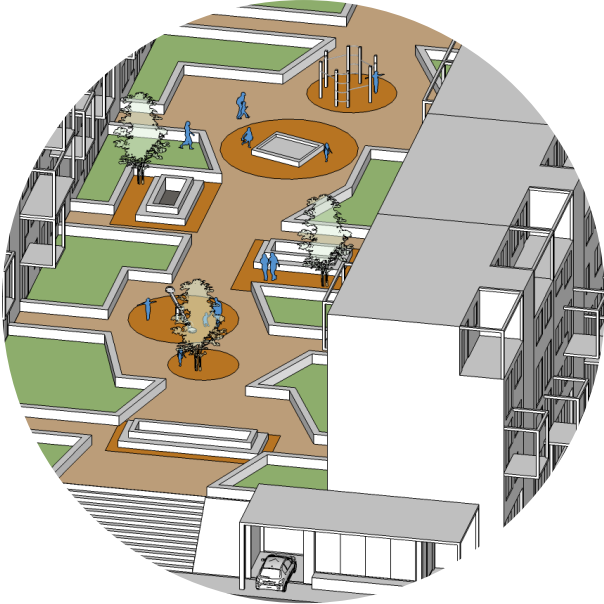


Rust

De rustige zone is ver weg van de drukke straat gelegen en bevat enkel de functie wonen. Momenteel in de vogelbuurt zie je veel bewoners geveltuintjes aanleggen. Een groene lijn wordt onderbroken door kleinere pleintjes wat de looproute scheidt van semi privé tuintjes. Bewoners kunnen de ruimte voor hun toe-eigenen en indelen.

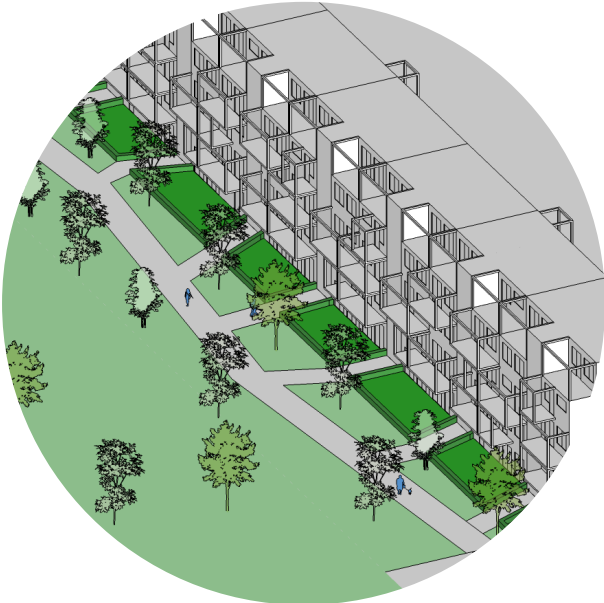
Gevel





Beschut

Op het dek ontstaat er een beschut binnengebied tussen de blokken. Hierin zullen tuinen worden opgenomen voor de bewoners die de behoefte hebben aan een tuin. Deze tuinen zullen variëren in grootte, nagelang de behoefte. Hierdoor ontstaan er kleinere plekken voor speelplekken. Kinderen kunnen hier veilig en weg van het verkeer spelen, maar met zicht van ouders vanuit de woningen ongeacht waar zij wonen. Tevens zijn er doorzichten gemaakt vanaf het dek naar de parkeergarage.



Park

Aan de Lepelaarsingel wordt het aangrenzende park doorgetrokken en komen de woningen in het groen te liggen. Veel mensen trekken naar de wijk vanwege de ligging nabij het Zuiderpark en dit is ook een van de grote beweegredenen om aan deze straat te gaan wonen. Op de begane grond is er ruimte voor privé tuinen. Aan deze zijde van het gebouw zijn meer balkons georiënteerd.



Hoogte bebouwing

Om de sfeer en uitstraling van de wijk te behouden zal de gebouwhoogte van nieuwbouw overeen komen met de bestaande bouw.

De voorzijde heeft 5 lagen met een setback, hierdoor is de gebouwhoogte vanaf de straat gezien 4 lagen en dus ca. 12m hoog.

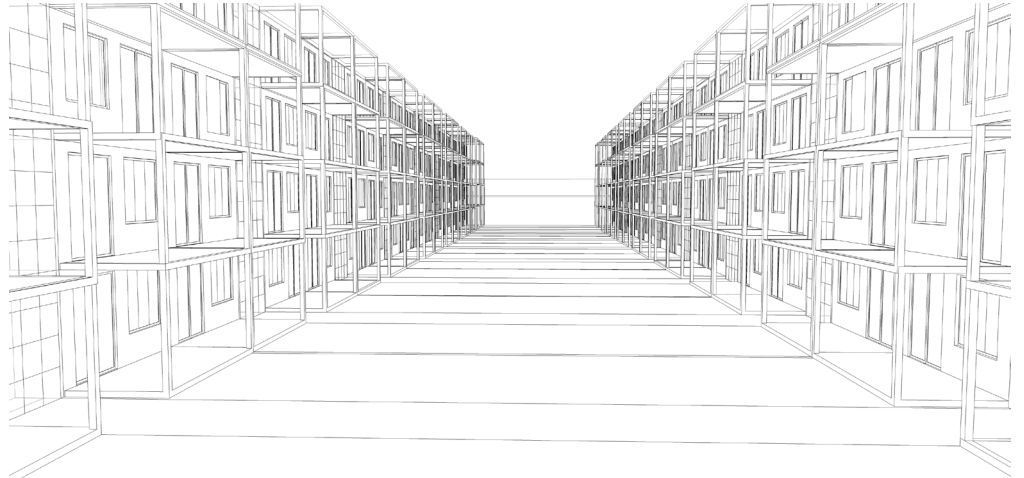
De achterzijde van het gebouw heeft in totaal 5 lagen. Het parkeerdek zorgt ervoor dat er in de binnenplaats slechts 4 lagen waarneembaar zijn.



Voorzijde nieuwbouw, naast bestaande bouw



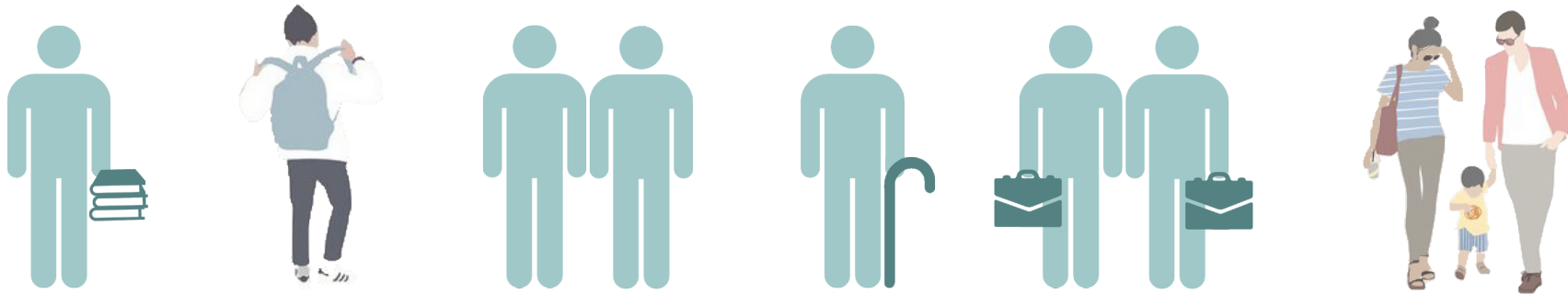
Bestaande bebouwing



Nieuwbouw gezien vanaf het dek

Specifiek per individu

De woningen en openbare ruimte kan in geabstraheerde zin worden ingedeeld, waarin alle doelgroepen globaal aan bod komen. Waarin er dieper ingezoomd wordt, worden alle individuele bewoners zichtbaar in het plan. Deze specifieke wensen en behoeften zijn uitgewerkt voor tweetal bewoners; een bewoners die slechts voor korte tijd in de wijk zal verblijven en een gezin die graag naar de Vogelbuurt verhuisd.





samenstelling: alleen
leeftijd: 25 jr.
verblijfsduur: kort,
werk

WONINGEN

WOONWENSEN

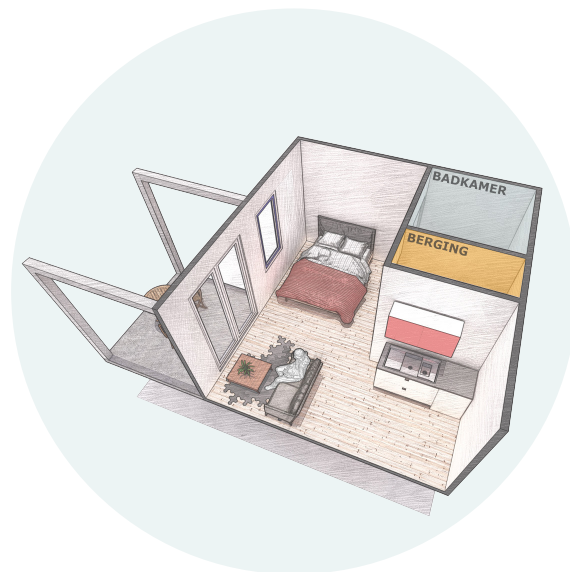
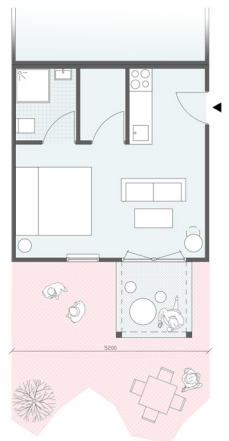
klein appartement
of studio



kleine buitenruimte



1 slaapkamer



OPENBARE RUIMTE





samenstelling: gezin
leeftijd: 4-40 jr.
verblijfsduur: lang

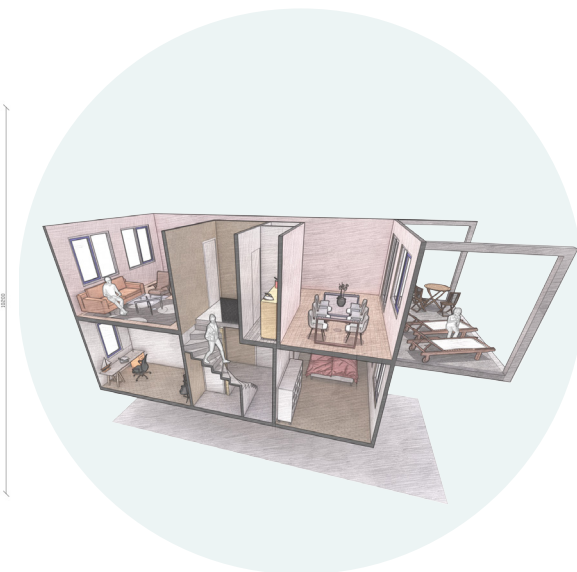
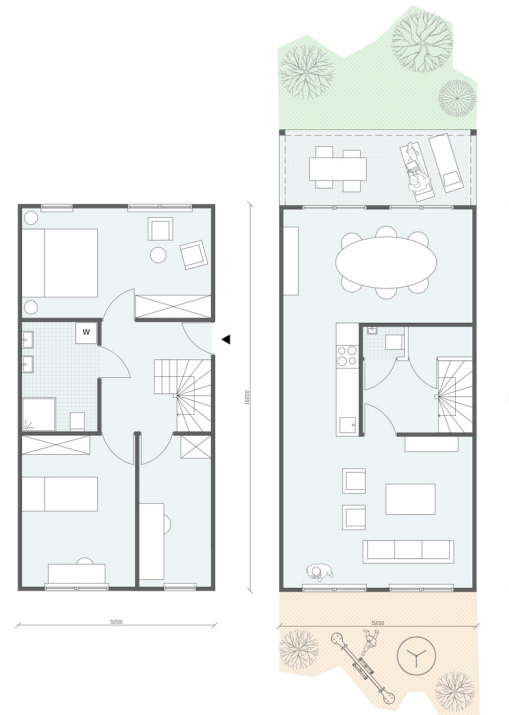
WONINGEN

WOONWENSEN

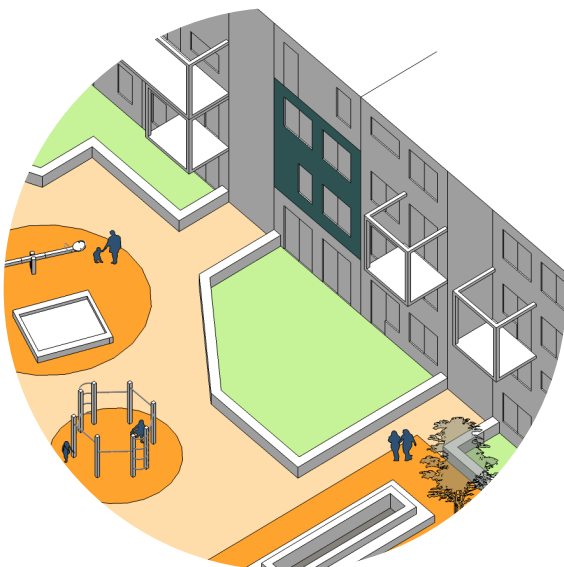
mogelijkheid tot
doorgroeien of
uitbreiden

tuin of balkon

3 slaapkamers



OPENBARE RUIMTE



Toelichting jongen

Een voorbeeld is een jonge man die maar voor korte tijd woonachtig is in de Vogelbuurt vanwege werk. Hij is op zoek naar een woning die snel eigen gemaakt kan worden. Wat betreft de woning is hij op zoek naar een studio met een kleine buitenruimte.

Voor de openbare ruimte is hij op zoek naar voorzieningen dicht bij zijn studio, drukte en mensen het ontmoeten. Zijn woning ligt aan de drukte om zo in connectie te staan de levendigheid op de straat. De woning kijkt uit op het pleintje voor de gezamenlijke huiskamer, waar bewoners zelf picnic tafels hebben weggezet, die ook weer eenvoudig ergens anders zijn aan te sluiten. In de huiskamer kan hij buurtbewoners ontmoeten, samen eten. Zodra hij uit het portiek loopt, komt hij andere buurtbewoners tegen, waarmee hij gezamenlijk activiteiten kan ondernemen.

Toelichting gezin

Een gezin met een kindje is op zoek naar een woning binnen Rotterdam. Zij zijn nog niet woonachtig in de wijk, maar willen er graag komen wonen vanwege de ligging en de voorzieningen. Zij zijn op zoek naar een woning die de mogelijkheid biedt tot uitbreiden, een balkon en minimaal 3 slaapkamer. De woonkamer is op de verdieping gelegen omdat zij op zoek zijn naar een weidser uitzicht over het park.

Voor de openbare ruimte zijn zij op zoek naar een groene omgeving en genoeg speelfaciliteiten met zicht vanuit de woning. Hun woning kan liggen aan het beschutte binnen gebied en het park. Hun balkon grenst aan het park en de woonkamer aan het binnengebied. Zo kan er vanuit de woning gemakkelijk zicht worden gehouden op de spelende kinderen. De speelplekken spelen in de op de parkachtige omgeving.

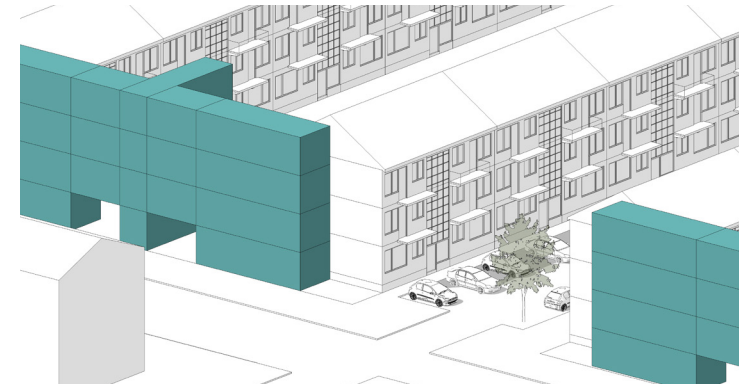
Fasering

Voor nieuwbouw is vaak tijdelijke huisvesting nodig, ten tijde van de bouw. Bewoners moeten hierdoor tijdelijk uit de wijk verhuizen, naar verschillende plekken. Voor het plan is het belangrijk dat bewoners gezamenlijk de wijk aanpakken en ontdekken wat zij aan elkaar hebben en wat elkaars behoeften zijn. Tevens groeit de wijk dan niet natuurlijk en er ontstaat een directe omschakeling voor de bewoners van bestaand naar de nieuwe situatie. De nieuwbouw zal gefaseerd en per portiek aangepakt worden, zodat de wijk langzaam en vanuit de bewoner wordt ontwikkeld.

In fase 1 worden de momenteel niet gebruikte koppen volgebouwd en dienen als buffer. Hierna kunnen de bewoners van de eerste portiek kunnen dan naar deze woningen verhuizen, waarna deze portiek gesloopt kan worden.

In de volgende fasen volgen sloop, realisatie en verhuizen elkaar op en repeteert dit tot alle woningen zijn gebouwd.

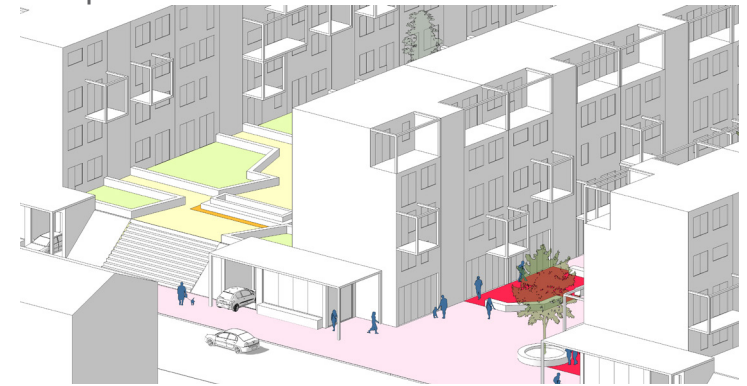
Wanneer alle woningen zijn gebouwd worden de bufferwoningen verdeeld over de portieken, waarna de koppen worden gerealiseerd. De lage koppen herbergen, net als op het huidige moment, voorzieningen en zorgen als tussenstap in de schaa sprong naar de woonblokken. Vanuit de koppen wordt ook het binnenterrein toegankelijk.



FASE 1
koppen als buffer



FASE #
sloop - bouw - verhuizen



FASE "eind"
invulling openbare ruimte + voorzieningen

Toekomst

Het proces stopt niet bij het opleveren van de woningen en de openbare ruimte. De maatschappij verandert continu en bewoners krijgen wellicht andere behoeften in de toekomst. Het plan kent dan ook een grote mate van flexibiliteit en kan zich aanpassingen een de veranderende vraag. De bewoners zijn aan zet om de wijk te blijven ontwikkelen en hun behoeften tot uiting te laten komen in hun omgeving. Zo kunnen bewoners hun woningen aanpassen en uitbreiden, ondernemingen starten, tuinen uitbreiden of kleiner maken, ect.

