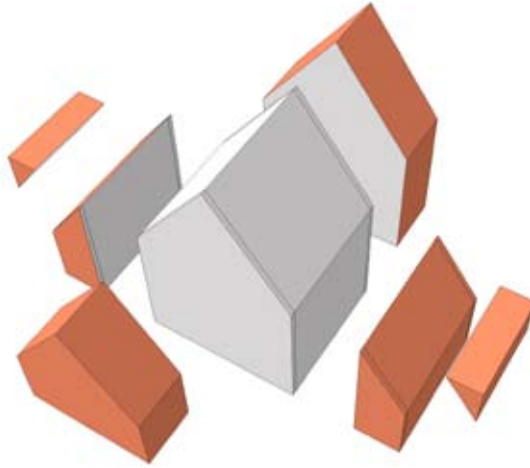




ideaalWONEN in OUD IJSSELMONDE

een ontwerpstrategie

Een Visie op de Ontwikkeling van de Koninginneweg e.o.



De nieuwe woningmarkt in Oud IJsselmonde

De crisis heeft binnen de volkshuisvesting flink toegeslagen. Vrijwel iedereen binnen de professie besteedt de meeste tijd aan reorganiseren en nadenken over de nieuwe rol en positie na deze crisis. Dit geldt voor gemeenten, politiek, woningbouwverenigingen, ontwikkelaars, bouwers, architecten, stedenbouwkundigen en alle andere, direct bij de volkshuisvesting betrokken partijen.

De branche is van slag net nu de schwung er zo goed in zat. Kwaliteit was de laatste jaren steeds beter geworden, duurzaamheid een steeds belangrijker thema, de betekenis van goed vormgegeven woonbuurten werd steeds meer erkent. En dan ziet de wereld er ineens heel anders uit. Nieuwbouwwoningen worden vrijwel niet meer verkocht. De woningmarkt zit op slot en gaat een nieuw tijdperk in.

Ook in Oud IJsselmonde zal de crisis niet ongemerkt voorbij gaan. Met **ideaalWONEN** in Oud IJsselmonde schetsen we een woonconcept waarmee wij denken in de huidige markt succesvol te kunnen zijn.



Obstakels

De nieuwe woningmarkt kent een aantal opvallende problemen:

A. projecten zijn moeilijk te financieren.

Financiële posities van ontwikkelaars en woningbouwverenigingen zijn verslechtert. Banken zijn voorzichtig geworden.

B. Kopers hebben minder te besteden en zijn onzeker.

Banken hebben strengere regels t.a.v de te verstrekken hypotheek. Een zwakke economie creëert onzekerheid over het te besteden inkomen. De discussie over de hypotheekrenteaftrek komt daar dan nog eens dunnetjes overheen.

Een nieuwbouwwoning vraagt de consument om inschatting te maken die (te) ver vooruit ligt.

C. Consument wordt kritischer t.a.v. het eindproduct.

Zomaar een woning kopen voor enkele jaren en daarna (met winst) verkopen is niet meer aan de orde. Locatie en de (groei) mogelijkheden van het product zullen een veel belangrijker rol gaan spelen. Er ontstaat een meer vraaggestuurde woningmarkt,

De problemen wordenesignaleerd. Maar veel oplossingen vanuit de markt zijn nog niet gegeven...



Ideaal WONEN

Oplossingen vanuit de markt zouden zich, gezien de geconstateerde obstakels, moeten richten op:

- flexibiliteit in het ontwikkelingsproces.
- flexibiliteit en snelheid in het bouwproces.
(bouwen in kleinere clusters/fasen)
- goedkope en duurzame (basis)woningen.
- meer invloed van de consument op het hele proces / eventueel als mede- of particulieropdrachtgever.
- het eindproduct (met bijbehorende kosten) moet een grote mate van keuzevrijheid hebben.

Ideaal WONEN combineert al de bovenstaande mogelijkheden in 3 strategieën.

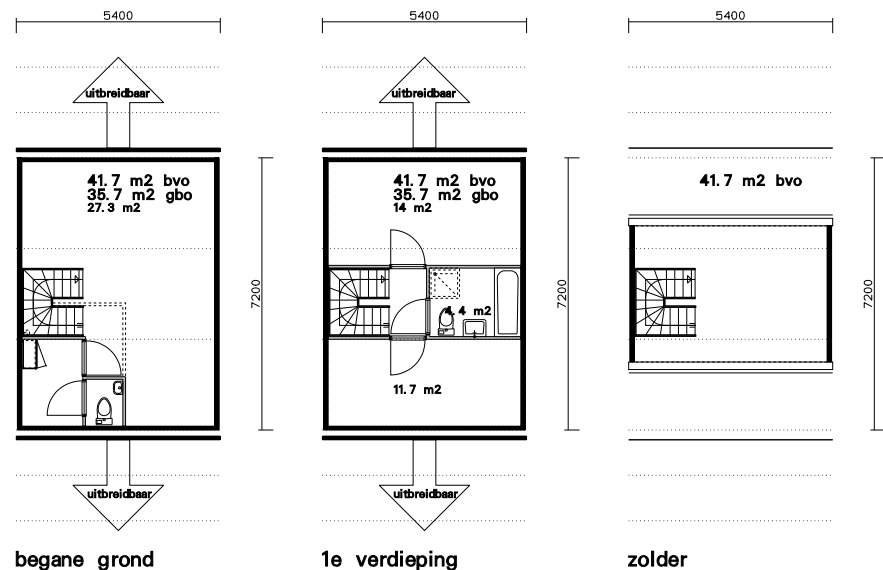
Gericht op ontwikkeling, ontwerp, en realisatie. De strategieën kunnen samen, maar ook afzonderlijk worden ingezet. Dit afhankelijk van de opgave en het type opdrachtgever.

Op de volgende bladzijde gaan wij u uitleggen hoe wij vinden dat de **ontwerpstrategie** voor deze opgave eruit zou kunnen zien.

‘Ideaal WONEN richt zich op: kwaliteit, flexibiliteit, snelheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en keuzevrijheid.’



Ontwerpstrategie



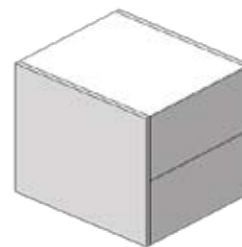
Een basiswoning

De kleinst mogelijke bruikbare eenheid vormt de basis voor alle woningtypen en schakelingen. Geoptimaliseerd in constructie, indeelbaarheid en installaties. De basiswoning heeft een uitgebreid en uitgekiend pakket aan energiebesparende toepassingen.

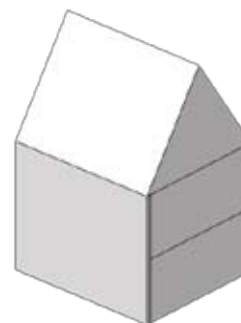
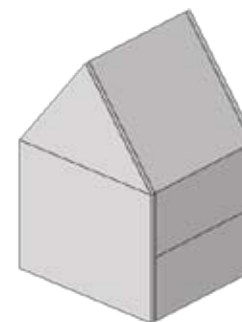
Hierboven een voorbeeld van een basiswoning met een maat van 5,4x7,2 m. De woning kan ook een kwartslag gedraaid worden en met een entree in de kopgevel worden uitgevoerd.



basiswoning



kapvorm

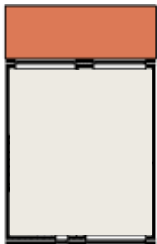


verschijningsvorm

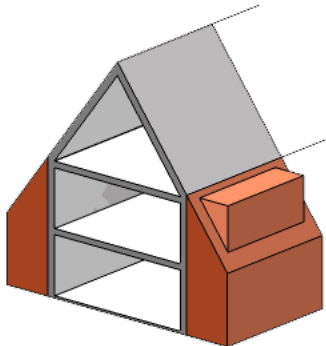
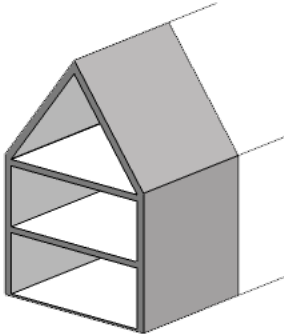


Ontwerpstrategie

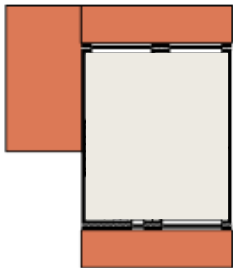
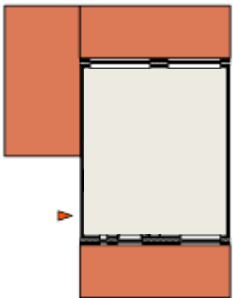
rijwoning



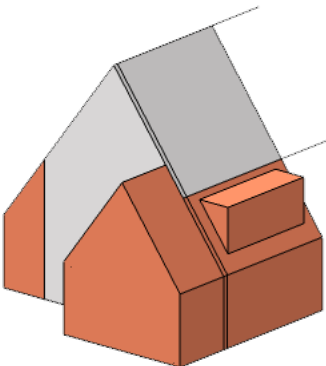
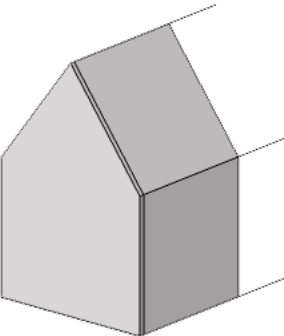
- Uitbreidbaar:
- Voorkant
 - Achterkant



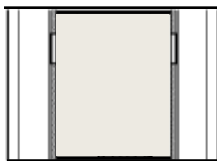
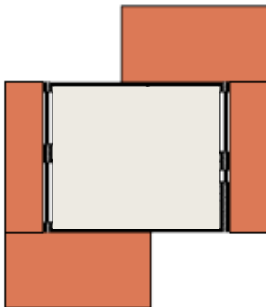
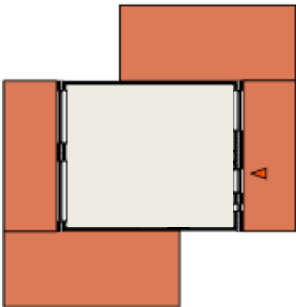
2 onder 1 kap



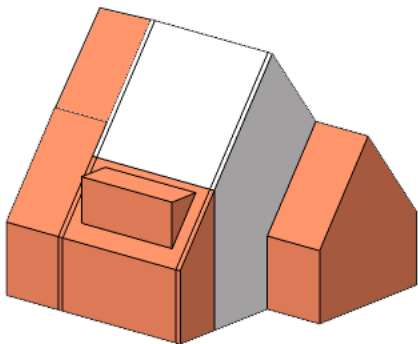
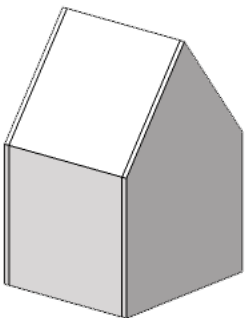
- Uitbreidbaar:
- Voorkant
 - Achterkant
 - Linker- of rechterzijgevel



vrijstaand



- Uitbreidbaar:
- Voorkant
 - Achterkant
 - Linker- en rechterzijgevel



begane grond

verdieping 1

verdieping 2

basisvolume

maximaal volume

Ontwerpstrategie

Maximal keuzevrijheid in omvang programma / kosten van de individuele woning

De basiswoning kan afhankelijk van de schakeling op verschillende manieren worden uitgebreid. De koper heeft maximale keuzevrijheid in volume en oppervlak van zijn woning. Keuzevrijheid tijdens ontwikkelingstraject maar ook daarna! Een koper moet eenvoudig kunnen sturen in de uitgaven. En niet gedwongen worden om meteen voor de hoofdprijs te gaan.

De gebruiksoppervlakte van basiswoning tot uitgebouwde woning moet kunnen variëren tussen +/- 100m² en 180m².

Alle onderdelen kunnen zelfstandig uitgewerkt worden: materiaal / kleur / principedetails. En naderhand gecomponeerd worden tot 1 woning. Architectuur en vormgeving staan los van het totaal concept een kunnen per opgave bepaald worden.

‘De consument bepaalt zelf de grootte cq omvang van zijn / haar woning.’

Ontwerpelementen Oud IJsselmonde Koninginneweg e.o.



Koninginneweg e.o.

De crisis heeft binnen de volkshuisvesting flink toegeslagen. Vrijwel iedereen binnen de professie besteedt de meeste tijd aan reorganiseren en nadenken over de nieuwe rol en positie na deze crisis. Dit geldt voor gemeenten, politiek, woningbouwverenigingen, ontwikkelaars, bouwers, architecten, stedenbouwkundigen en alle andere, direct bij de volkshuisvesting betrokken partijen.

Het in dit boekje gepresenteerde woonconcept voor de Koninginneweg e.o. wil een antwoord zijn op het gewijzigde consumentengedrag, en een bijdrage leveren aan de mogelijke richting waarin dat antwoord zich kan ontwikkelen. Veel aandacht voor de keuzemogelijkheden van de consument, maar ook veel aandacht voor de stedenbouwkundige context, de architectuur en de details.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen ook voor de nieuwe woonconcepten moeten gelden. Anderszijds zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden gewijzigd consumentengedrag niet kunnen negeren.

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden



De Locatie

Kleinschalig, dorps, besloten, met af en toe wat kleine bedrijvigheid die qua schaal weer net even groter zijn dan de woningen.

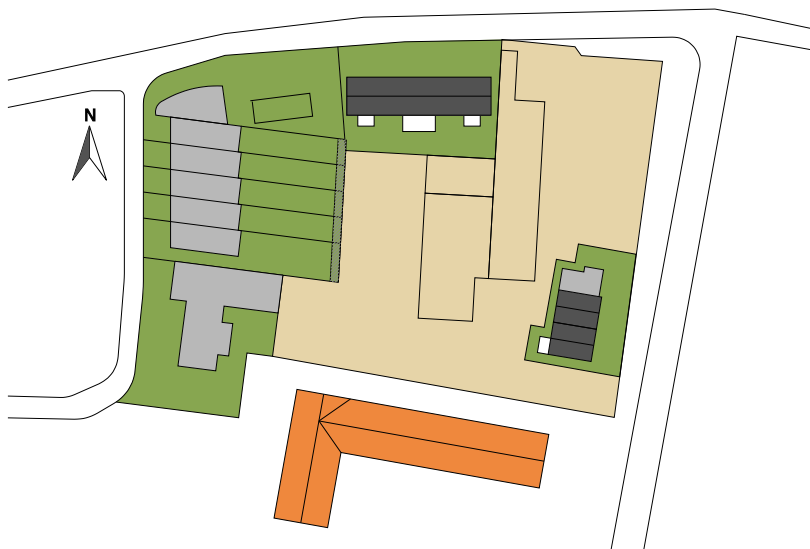
Dit is zo een bedrijfsterrein.

Rommelig, aan alle kanten anders van uitstraling.

Bedrijf moet plaats maken voor woningbouw.

De schaal van de woningen moet aansluiten op de schaal van het oude dorp. Op enkele plaatsen is het bij deze locatie al mis gegaan.

Wij willen aansluiten op de schaal van het oude dorp. Kleinschalig wonen in een dorpse setting.



Model 1

Model 1 sluit het meest aan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Behoudt ook de mogelijkheid om een nieuwe ontsluitingsweg langs de school te creëren.

VOGELVLUCHT



Model 2

Model 2 ontsluit vanaf de Benedenstraat.

Er ontstaat op deze wijze een binnenhof waaraan gewoond kan worden. De woningen evenwijdig aan de school hebben de tuin keurig op het zuiden.

Aan de Hof bevindt zich ook een Quadrant woning.

VOGELVLUCHT



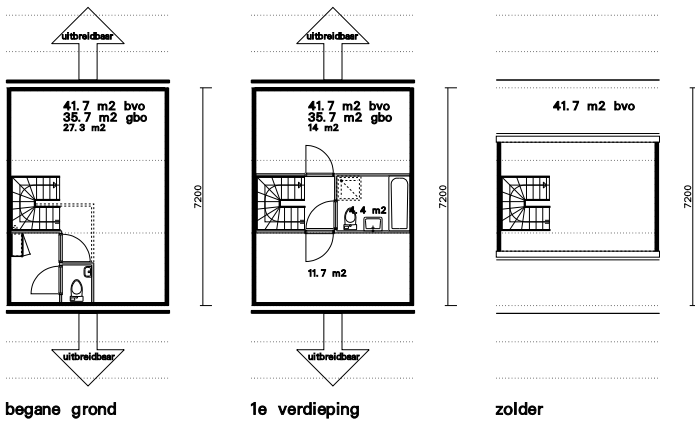
Model 3

Model 3 ontsluit vanaf de Koninginneweg.

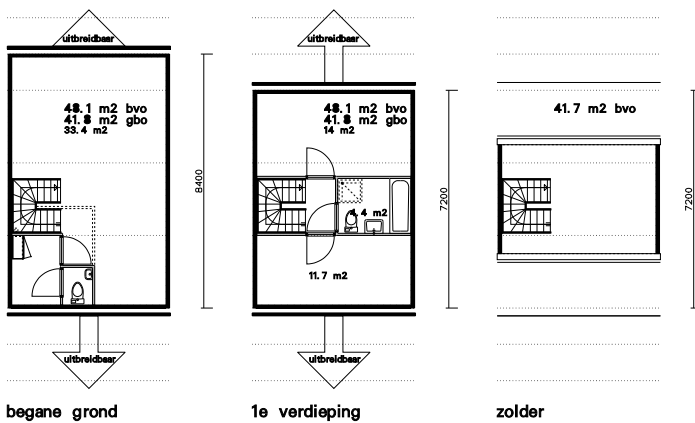
Op het binnenterrein staan 2 Quadrant woningen.

VOGELVLUCHT

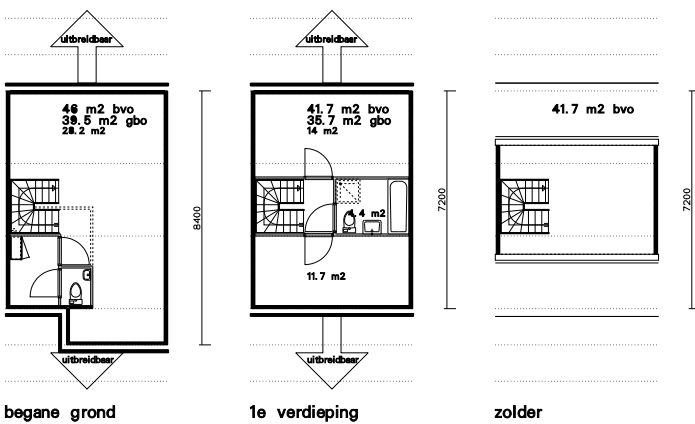




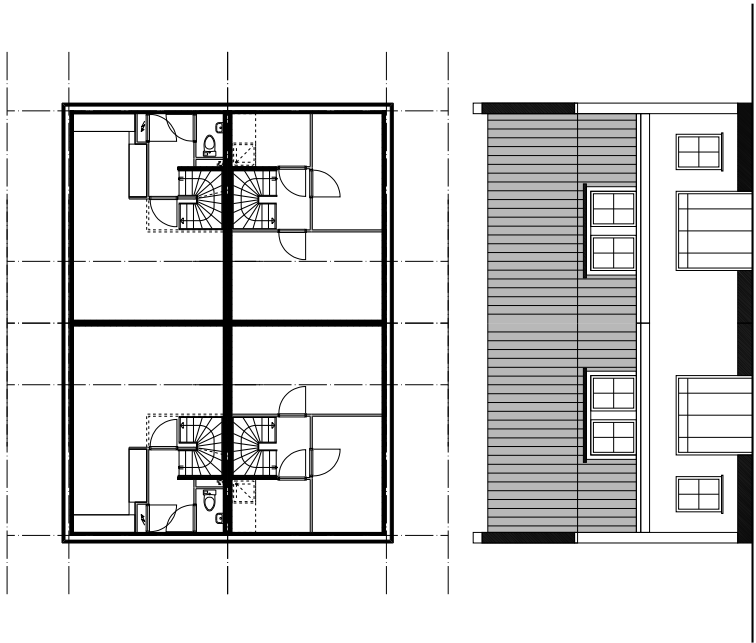
Basiswoning 300 m3



Varianten Achterzijde



Varianten Voorzijde



Variant Quadrant woningen

Akropolis Architecten

Akropolis Architecten bundelt jarenlange ervaring aan praktische architectuur voor creatieve projecten.

Zowel corporaties als commerciële partijen weten de weg naar Akropolis met succes te vinden.

Akropolis blinkt uit in strategisch ontwerp en vertaalt de wensen van haar opdrachtgevers in toegevoegde waarde. De liefde voor het vak van duurzaam creëren in combinatie met ambachtelijke kennis en heel veel praktijkervaring zorgen dat Akropolis (opgericht in 1976) keer op keer 'de spijker op zijn kop slaat'.

In een hecht team, waarbij de kennis van de oprichters Theo Verstralen en Leo Kathman dagelijks wordt gedeeld met aanstormend talent, is Akropolis maximaal in staat in te spelen op nieuwe ontwikkelingen in de markt. De mens centraal vormt samen met esthetische waarden stevast het centrale uitgangspunt bij het functioneel ontwerp.

Modern



Klassiek



Romantisch



Moderne Retro





ideaalWONEN in OUD IJSSELMONDE

een ontwerpstrategie

Een Visie op de Ontwikkeling van de Koninginneweg e.o.



TOVERSTRALEN

Stedenbouw - Landschap - Architectuur