TIER

ARCHITECTEN



20058 _ KLEIN STEDELIJK WONEN OP DE KOETSENDIJK

23 MAART 2022



OMKADEREN VAN DROMEN

FIER architecten

FIER
ARCHITECTEN

OPDRACHTGEVER

DHR.S.VAN BLOEMENDAAL
Slichtenhorsterweg 33
3862 NN Nijkerk

CONTACTPERSOON:
Dhr. S. van Bloemendaal
T. 06 53 93 66 00
svbloemendaal@gmail.com

ONTWERP

FIER ARCHITECTEN
Nieuwstraat 9
3861 AJ Nijkerk
033 - 247 11 20

contact@FIERarchitecten.nl
www.FIERarchitecten.nl

CONTACTPERSOON:
Willem Alex Jansen
T 033 - 247 11 20
willem-alex@FIERarchitecten.nl



SITUATIE _ LUCHTFOTO

hoekkavel koetsendijk torenstraat

definitief ontwerp

20058



BESTEMMING

wonen

2. Thema: Balans in vraag en aanbod

Onze ambitie:

- We willen meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden.
- We willen voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners en hebben oog voor de doelgroepen die in de knel zitten.
- We willen door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.

In enkele jaren tijd is de woningmarkt in een hoog tempo uit het dal geklommen. Door het achterblijven van woningbouw tijdens de crisis is een tekort aan woningen ontstaan. Dit met name in de stedelijke gebieden. Ook in de regio waarin de gemeente Nijkerk ligt, wordt deze schaarste aan woonruimte gevoeld. Door de fors toegenomen huizenprijzen is een koopwoning voor een grote groep lagere- en middeninkomens niet langer bereikbaar. Daarnaast zien we een toename van de wachttijden voor sociale huurwoningen.

2.1 Doelgroepen

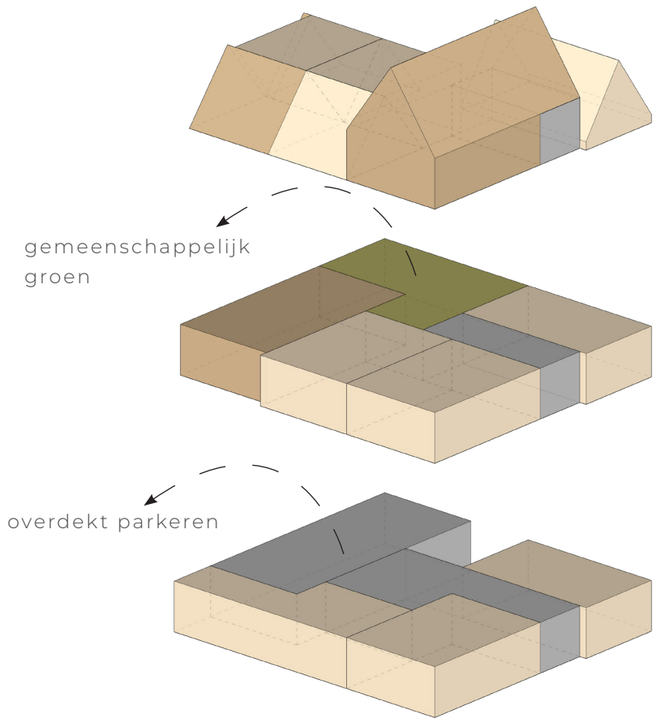
Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen – zowel huur als koop – sterk ervaren zijn starters, lage- en midden inkomens, spoedzoekers en senioren. In deze woonvisie kijken we hoe we deze doelgroepen kunnen ondersteunen. Het is niet vanzelfsprekend dat de markt volledig in de woningbehoefte van deze doelgroepen voorziet. Daarom analyseren we waar de knelpunten zitten en benoemen we wat oplossingen kunnen zijn.

Starters

Starters zijn veelal jongere personen of stellen die een eerste woning zoeken. Dat kan een huurwoning zijn, maar er zijn ook jongeren die willen starten met een koopwoning. De hoge prijzen maken het voor hen lastig om een start op de woningmarkt te maken. Ook de huidige strengere regels voor hypotheken maken het voor de huidige generatie lastiger om te beginnen met kopen. Jongeren blijven hierdoor tot een latere leeftijd thuis wonen, terwijl zij wel de wens hebben om uit huis te gaan. Om starters te kunnen helpen moet gekeken worden naar woningen die goedkoper te bouwen zijn, zoals kleinere en gestapelde woningen. Met de starterslening biedt de gemeente de mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden een bedrag te lenen, in aanvulling op de hypotheek.

Huishoudens met een laag – of middeninkomen

Hoewel dit een erg breed gedefinieerde doelgroep is, willen we in deze woonvisie uitgebreid stilstaan bij de huishoudens met een lager of modaal inkomen. Voor lage inkomens geldt dat een koopwoning in de huidige markt nauwelijks haalbaar is. Zij zijn hierdoor aangewezen op sociale huur. Maar ook voor middeninkomens zijn er steeds minder koopwoningen beschikbaar. Middeninkomens komen echter niet in aanmerking voor sociale huur, vanwege het overschrijden van de hiervoor geldende inkomensgrens. Met name huishoudens met een inkomen dat net boven de inkomensgrens voor sociale huur ligt, komen hierdoor knel te zitten. In plaats van het maken van een vervolgstap naar een volgende woning passend bij hun levensfase, zijn ze genoodzaakt te verhuizen naar regio's met een goedkoper aanbod of blijven ze langer dan gewenst in hun bestaande woning.



Bruin : 3 appartementen groter dan 50m²
Geel : 8 appartementen circa 50m²

WOONVISIE NIJKERK 2020
BETAALBARE WONINGEN ZIJN SCHAARS

definitief ontwerp

20058

KLEINERE BETAALBARE APPARTEMENTEN
OP LOOPAFSTAND VAN DE STAD

historische lijnbebouwing
gericht aan de koetsendijk.
handelsroute vanuit de haven naar
het centrum



KAART NIJKERK 1920

bron: topotijdreis.nl

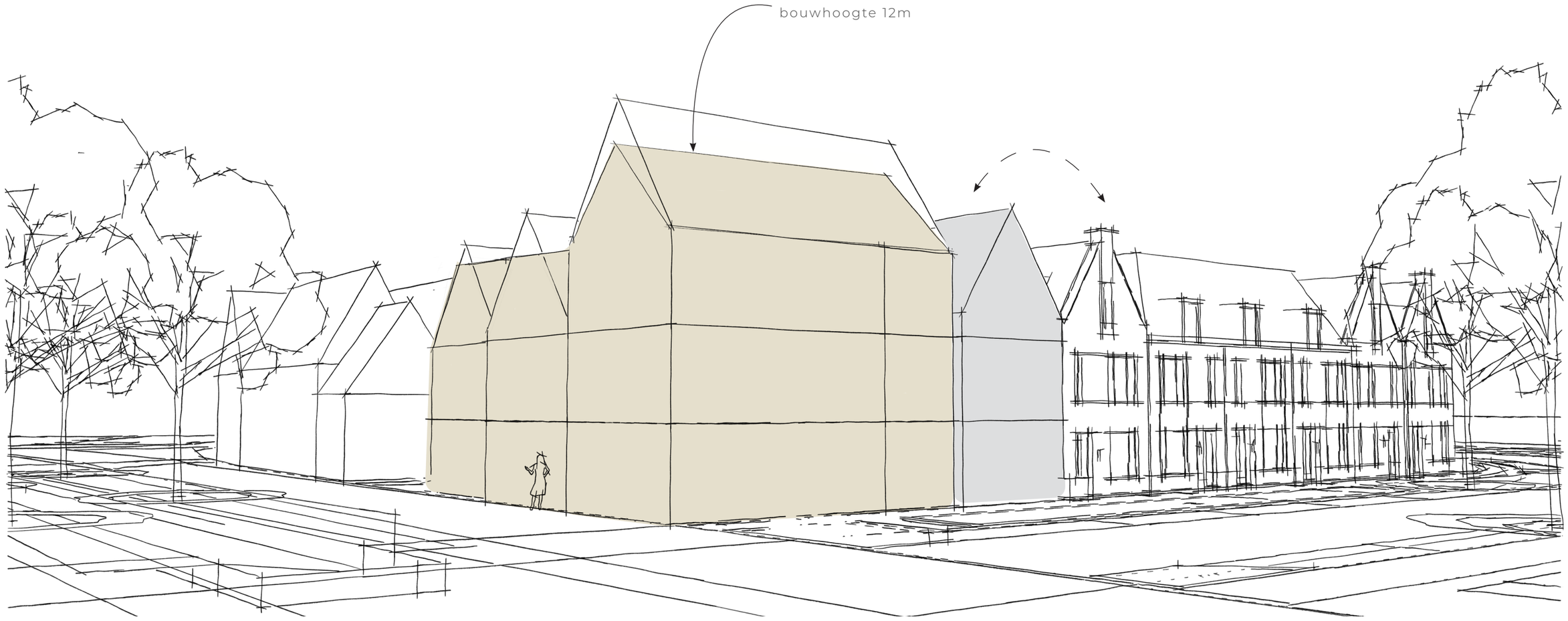


ZICHT OP DE HAVEN
VERLEUR ANDRIES 1929

kleinschalige stedelijke massa's voornamelijk opgetrokken
uit baksteen met relatief hoge goten en spitse kappen.

bron : collectiegelderland.nl/museumnijkerk

TIER

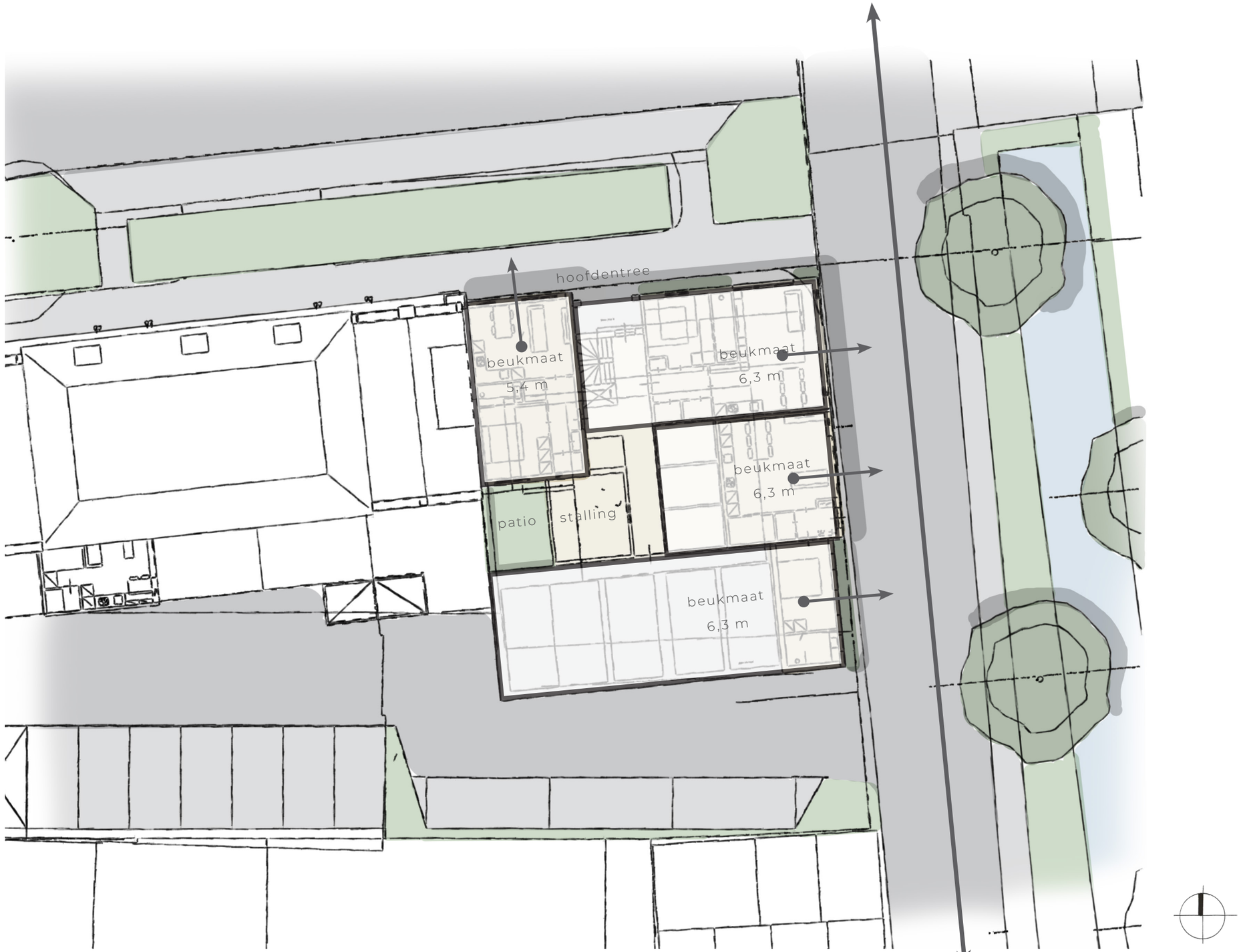


MASSA EN KORRELGROTE

korrelgrote van de stad met lijnbebouwing aan de koetsendijk
een volume wordt verdraaid en krijgt een kopgevel aan de torenstraat en zal als koppelstuk fungeren

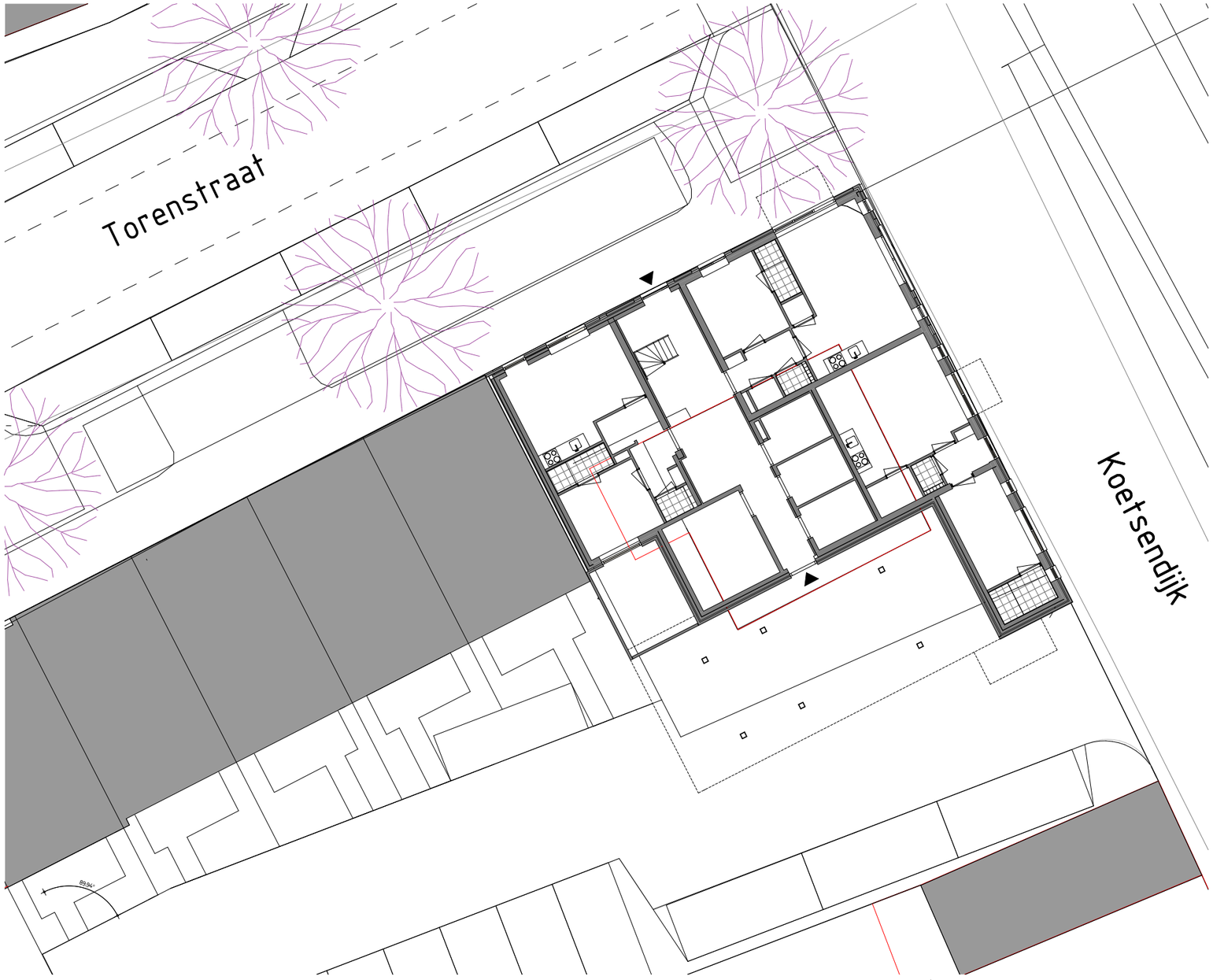
definitief ontwerp

20058



SITUATIE

schaal 1:200



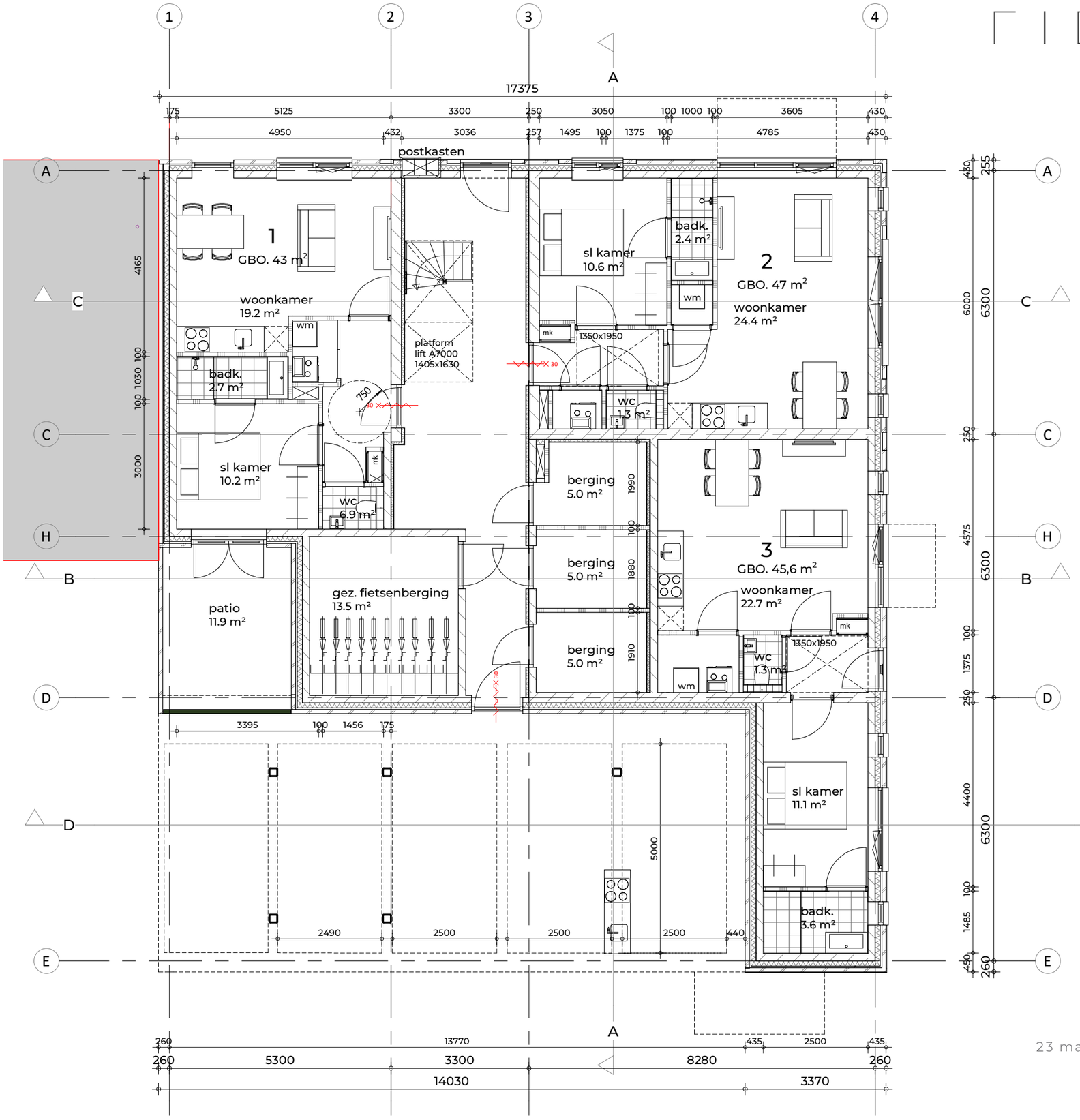
SITUATIE

schaal 1:200

definitief ontwerp

20058

- 5 overdekte parkeerplaatsen
- gemeenschappelijke berging
- 3 privatie bergingen
- appartement 1:
- appartement 2:
- appartement 3:



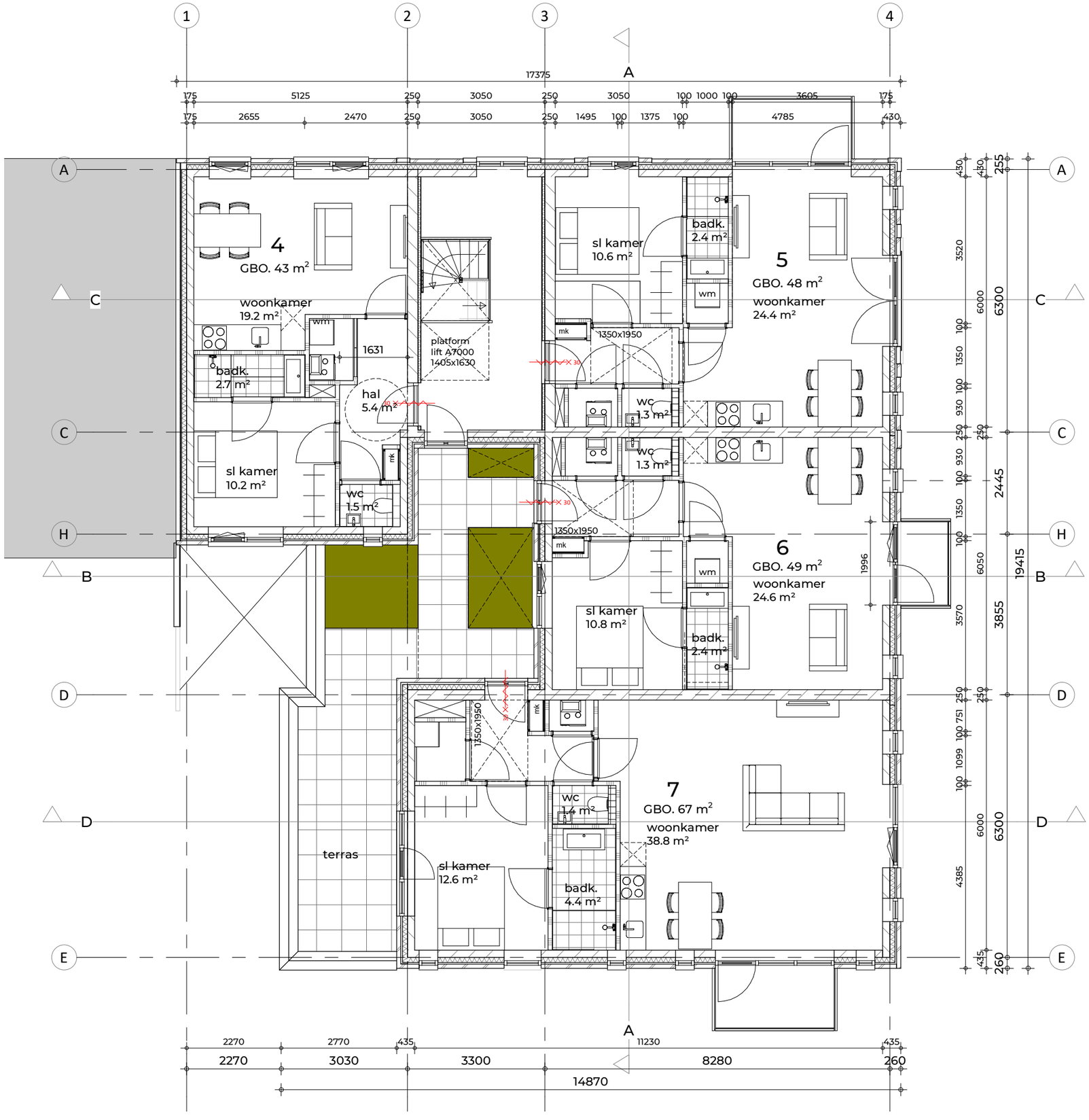
BEGANE GROND

schaal 1:100

23 maart 2022

TIER

- gemeenschappelijke buitenruimte
- appartement 4:
- appartement 5:
- appartement 6:
- appartement 7:



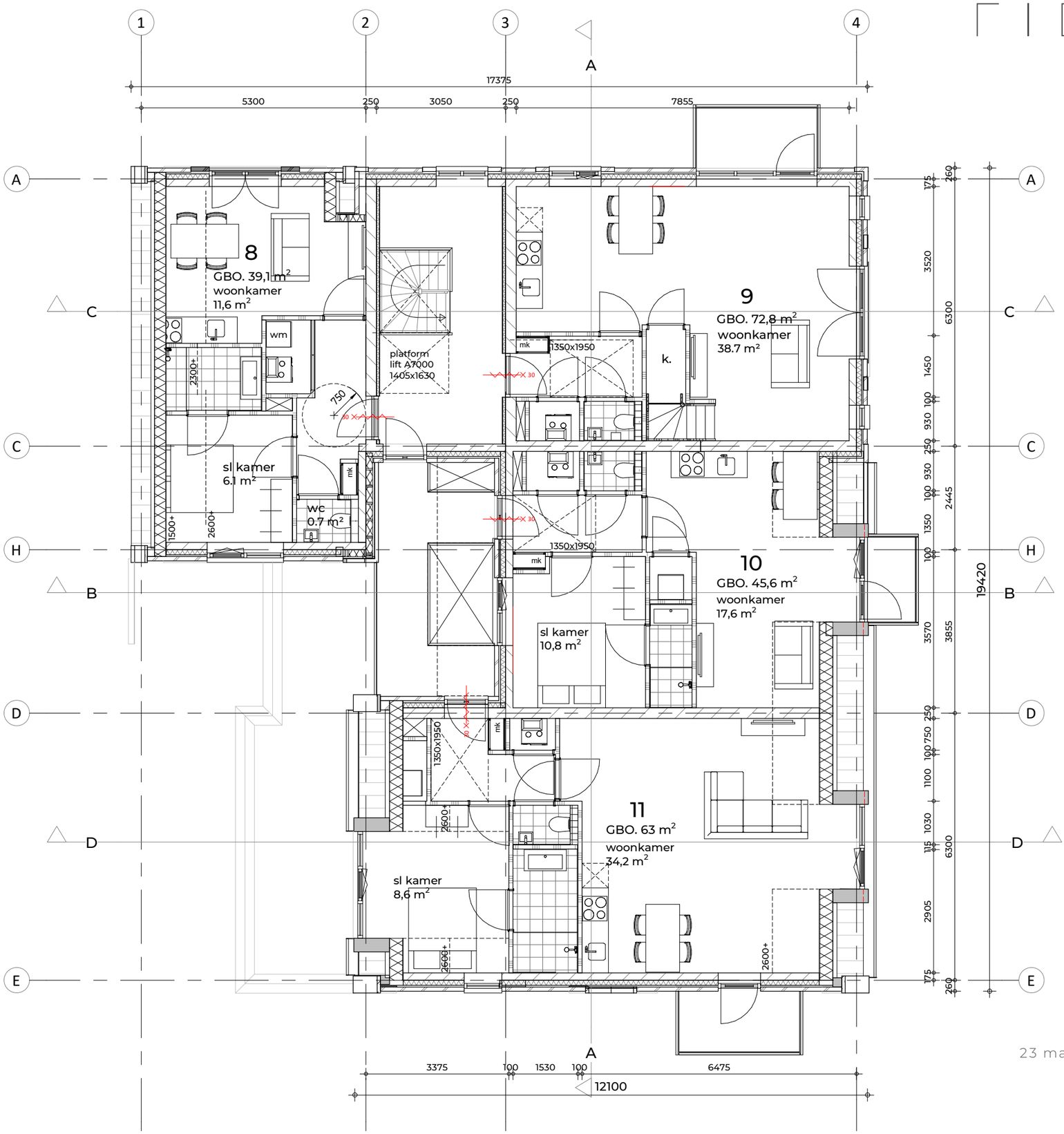
EERSTE VERDIEPING

schaal 1:100

definitief ontwerp

20058

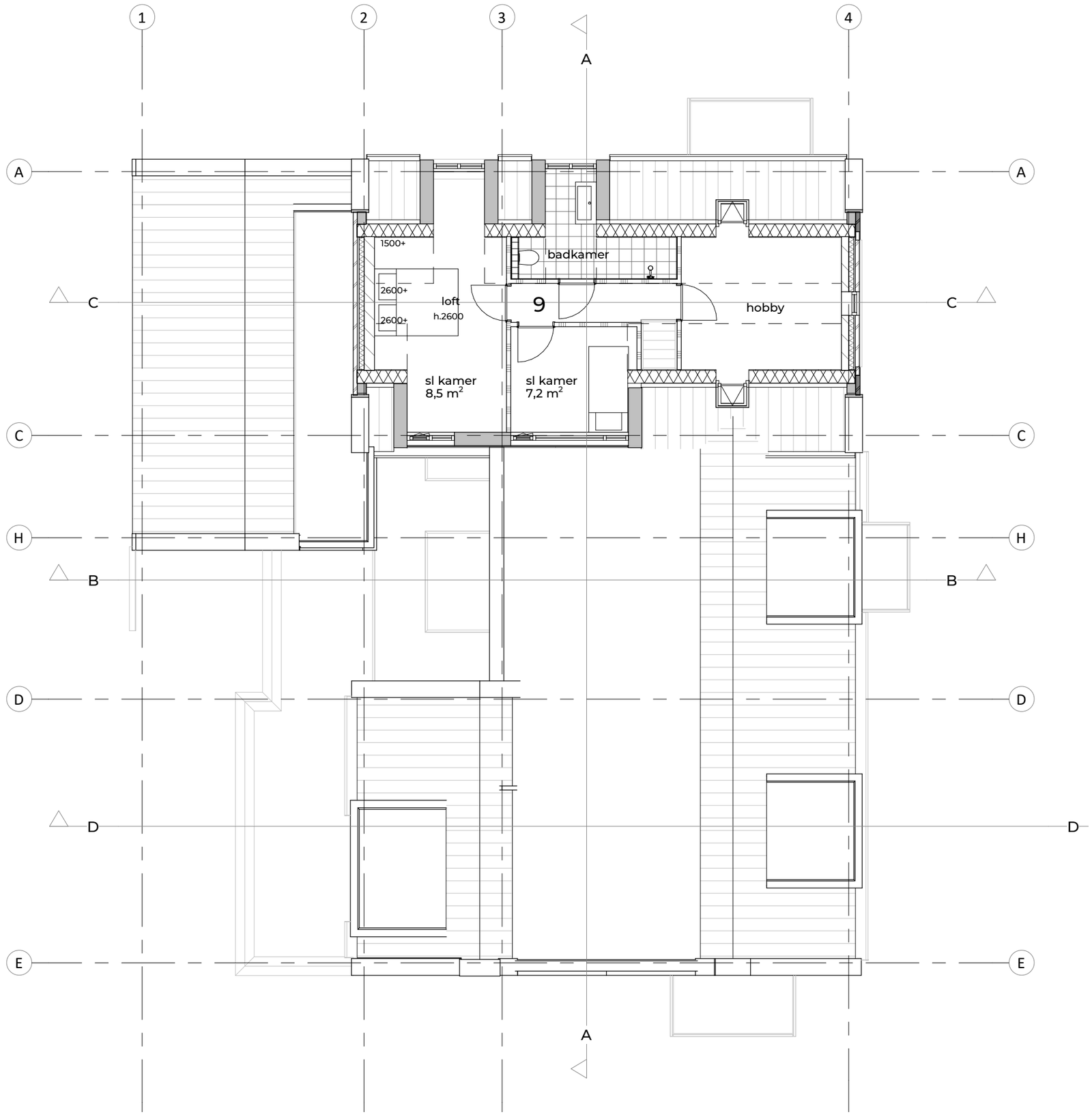
- appartement 8:
- appartement 9:
- appartement 10:
- appartement 11:



2E VERDIEPING

schaal 1:100

23 maart 2022

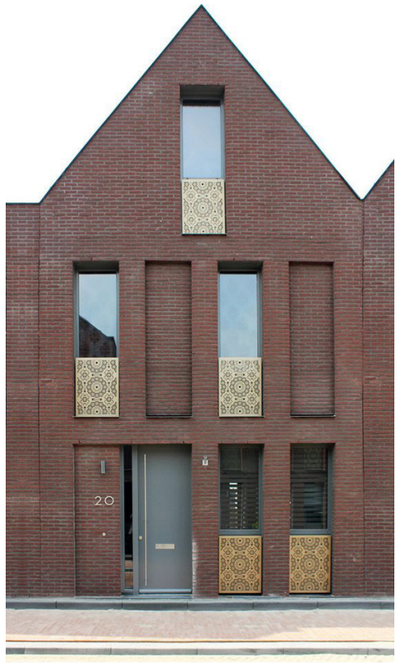


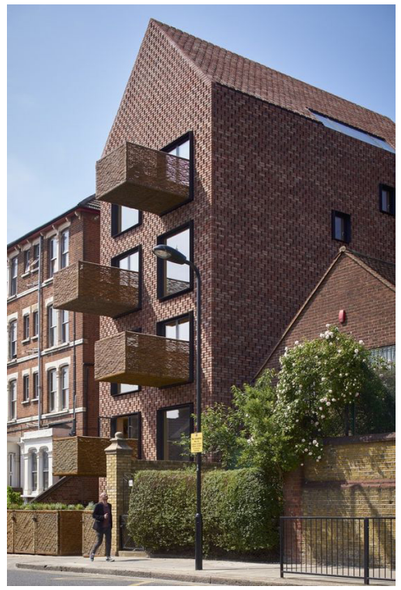
3E VERDIEPING

schaal 1:100

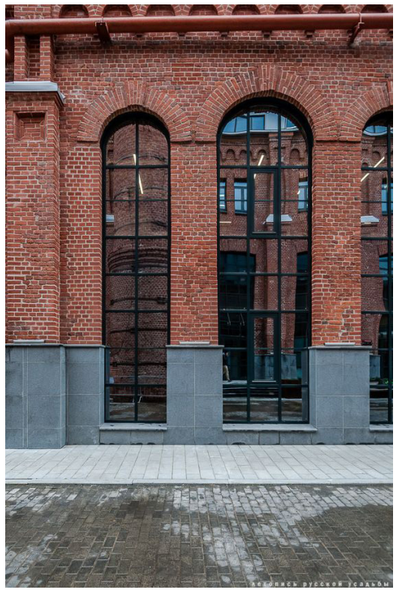
definitief ontwerp

20058











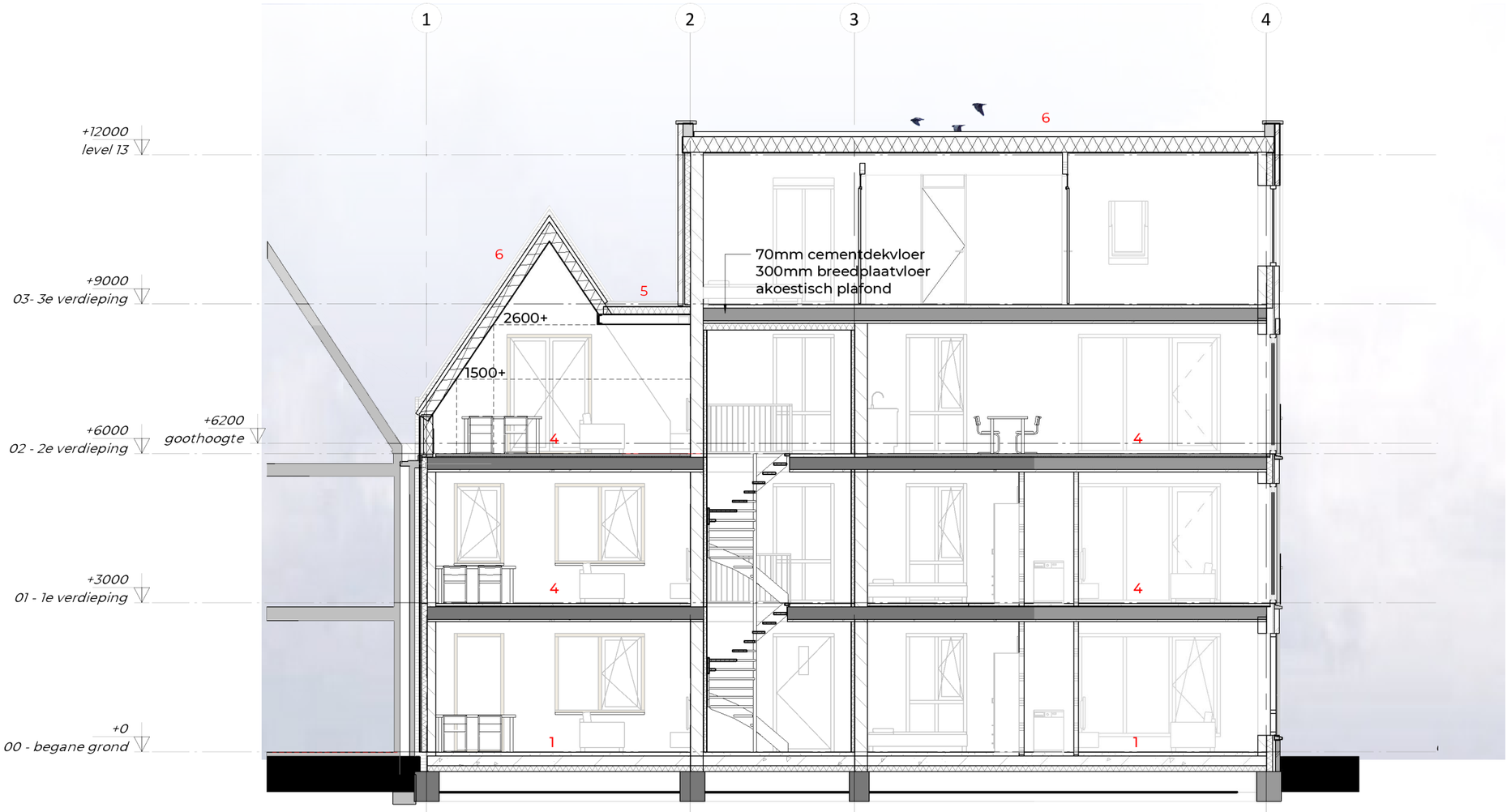






SFEER EN REFERENTIE

een kleinstedelijke korrel die aansluit op de historische binnenstad, woonarchitectuur uitstraalt en ook de relatie kan leggen met de meer industrieële architectuur van de haven



DWARSDOORSNEDE

klein stedelijk wonen aan de koetsendijk

definitief ontwerp

20058



GEVELAANZICHT KOETSENDIJK

schaal 1:100

TIER



GEVELAANZICHT TORENSTRAAT

schaal 1:100

definitief ontwerp

20058



IMPRESSIE

klein stedelijk wonen aan de Torenstraat



IMPRESSIE

klein stedelijk wonen aan de howk Torenstraat / Koetsendijk

definitief ontwerp

20058



IMPRESSIE

klein stedelijk wonen aan de Koetsendijk



IMPRESSIE

klein stedelijk wonen aan de Torenstraat