

EXPLORING THE POTENTIAL OF THE MICRORAYON

**URBAN FORUM 2016
KAUNAS**



ROTTERDAM, NL

ANTWERP, BE

| Johan De Wachter | www.jdwa.nl | [@jdwarchitects](https://www.instagram.com/jdwarchitects) | [facebook.com/jdwarchitects](https://www.facebook.com/jdwarchitects) |



Polderdorp Overijssel

Projectnaam: Polderdorp
Locatie: Den Haag, België
Opdrachtgever: Mijns van Zuid-West Vlaanderen Sociale WVM
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2012
Status: In plan (aanvang 2012)
Bruto bouwooppervlakte: 2.400 m²
Kostenprijs: € 2.385.000

Een modieuze mix van 14 koopwoningen & 10 huurappartementen aan de Polderdorp in Den Haag.



Polderdorp Overijssel

Projectnaam: Polderdorp
Locatie: Den Haag, België
Opdrachtgever: De Aa
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2012
Status: In plan (aanvang 2012)
Bruto bouwooppervlakte: 2.400 m²
Kostenprijs: € 2.385.000

18 appartementen & parking in een opvallend gebouw uit één stuk aan de Polderdorp in Overijssel. Tuinbouw, een park in de polder.



SHM Denderstreek Aalst

Projectnaam: SHM Denderstreek
Locatie: Aalst, België
Opdrachtgever: SHM
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 1.142 m²
Kostenprijs: € 545.000

Hoofdkantoor en appartementen voor SHM Denderstreek



SHM Denderstreek Aalst

Projectnaam: SHM Denderstreek
Locatie: Aalst, België
Opdrachtgever: SHM
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 1.142 m²
Kostenprijs: € 545.000

In dit renovatieproject worden vier gebouwen gerestoreerd met respect voor de bestaande historische en architectonische gegevens



SHM Denderstreek Aalst

Projectnaam: SHM Denderstreek
Locatie: Aalst, België
Opdrachtgever: SHM
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 1.142 m²
Kostenprijs: € 545.000

Nieuwe fabriek voor Deca Packaging Group brengt alle activiteiten samen op één plek



SHM Denderstreek Aalst

Projectnaam: SHM Denderstreek
Locatie: Aalst, België
Opdrachtgever: SHM
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 1.142 m²
Kostenprijs: € 545.000

In 2007 is Restaurant 11 opgeleverd - JONW's vide op de Chinese cultuur en onderdeel van het Jinhua Architectural Park, Jindong



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

20 woningen in voormalige breispedelek Heme Verhuur in Eindhoven, België



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

26 shed-woningen, hergebruik van praktijklokalen van voormalige Breda college te Doetinchem



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

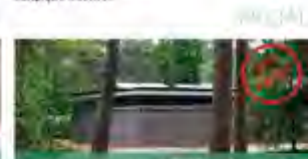
De Ark plant zo'n 50 gezinswoningen op het kavel De Boshoven, tussen de Jell Boukstraat en de Steenweg. Aan de overzijde ligt de groene Parkwijk.



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Kinderdagverblijf wordt een grote speelruimte die doorloopt van binnen naar buiten, iedereen heeft er een plek



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Het Helix paviljoen in natuur- & recreatiepark Park de Hoge Velden was toe aan een upgrade. Het nieuwe sanitair paviljoen is in juni 2011 opgeleverd



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Restauratie van een nieuw interieur brengen licht, lucht & ruimte terug in de Nederlands Hervormde Kerk van Groede



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Wonen aan het groen op een steekworp van het station, negentien woningen aan de Uitbreidingslaan in Antwerpen



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

26 shed-woningen, 24 woonzorgappartementen & een cultuureluster als onderdeel van het Stedebouwkundig Plan voor de locatie van het Breda college te Doetinchem



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Winkelen, wonen & voorzieningen op de Tivolistraat, herontwikkeling gebouwencluster aan de Marktgraven in Antwerpen



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Wonen boven de school: 5 woningen en een brede school op een wijde twaalf in Eindhoven



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Nieuwe Sportclub & buurtlounge in bestaande school. Voor scholieren, verenigingen en bewoners van de wijk



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Wij ontwikkelen met gebruikers een buurtclub: vierwiel (4) het Huis van Dordrecht, het nieuwe hart van Dordrecht, Dordrecht



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Ontwerp en opvoeding bouw van typewoningen voor verschillende percelen van Landvaars CVSA. Het is een economisch interessant aanbod vormen voor het publiek.



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

De 'Gemeentelounge' schat waarde erfgoed naar waarde & geeft het centrum van Wommelgem (België) een nieuw gezicht



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

De opzet van Het Dorp past niet meer bij de zorgconcepten van deze tijd. JONW werkt mee aan een concept voor 'Het Dorp' in Antwerpen



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Een nieuwe bloembuurt voor het Voorburgse en nieuwe bewoners die kiezen voor het beste uit twee werelden: stad én dorp



Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

Het doel is om in Westervoort-Zuid een ideale woonomgeving te creëren, ook voor mensen met een beperking



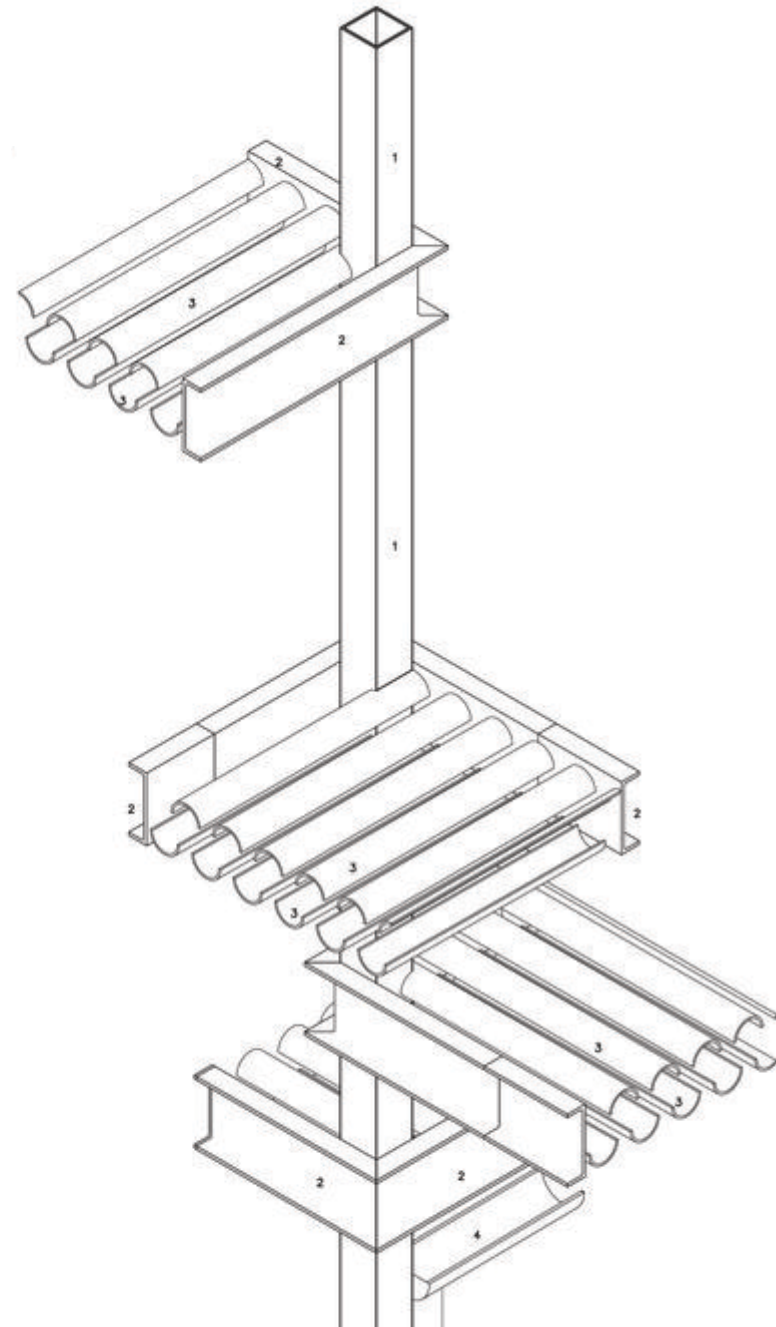
Woonfabriek Hogevecht Eindhoven

Projectnaam: Woonfabriek
Locatie: Hogevecht, België
Opdrachtgever: Dierckx
Team: JONW (JONW/AMBA)
Aanvang project: 2010
Status: In plan (aanvang 2010)
Bruto bouwooppervlakte: 2.015 m²
Kostenprijs: € 2.138.000

JONW wint de prijsvraag voor een kultuurhuis in Dordrecht. In december is het plan voor het Kultuurhuis 'var alle gebruikers' gerealiseerd



LARGE SCALE HOUSING PROJECTS | SOMERGEMPARK, AALST BE



NEW TYPOLOGY | RESTAURANT 13, JINHUA - CHINA



EXPLORING POSSIBILITIES | NEW HEADQUARTER DECA PACKAGING GROUP, HERENTALS - BE

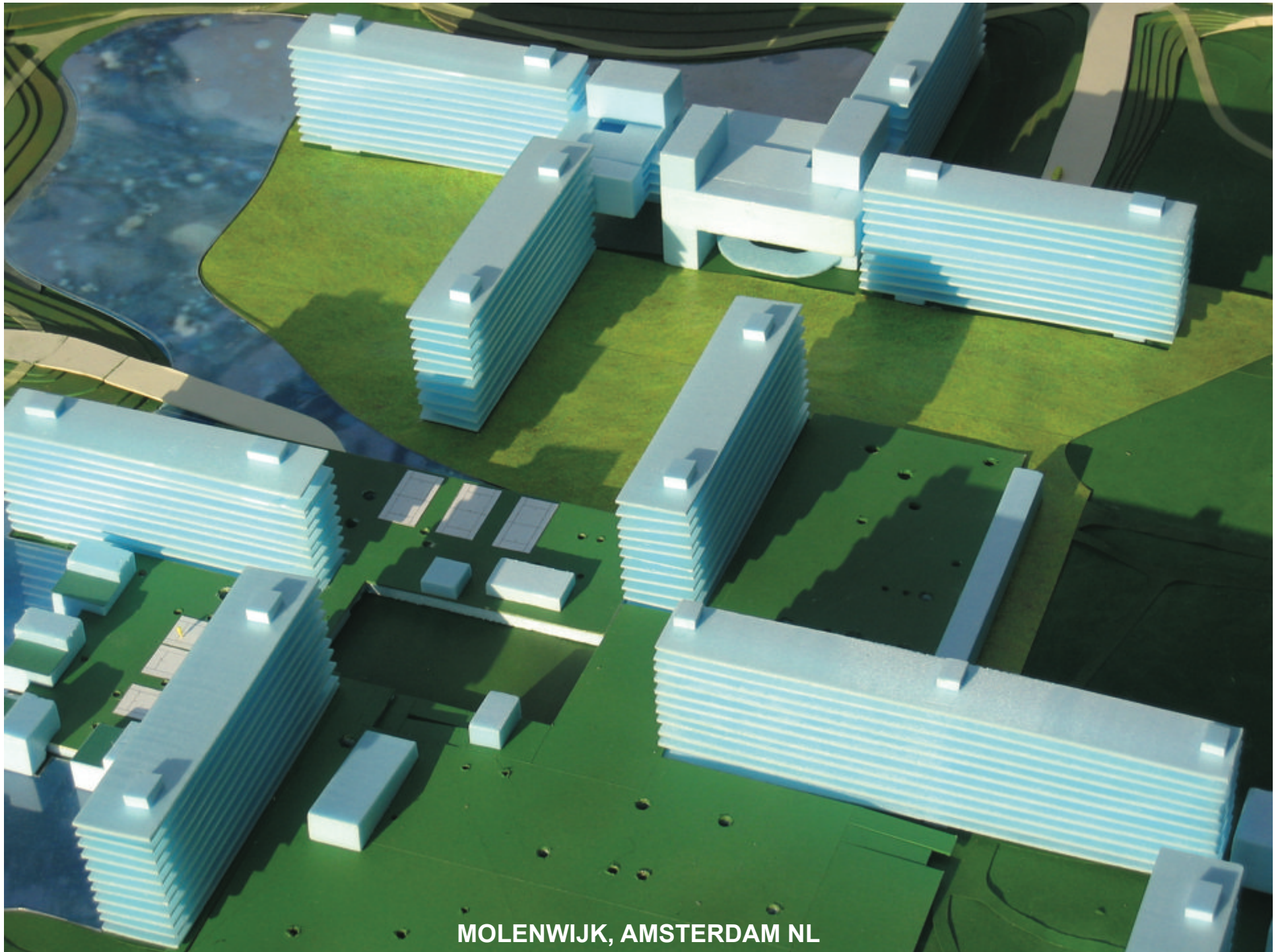
ALWAYS ABOUT PEOPLE

INTEREST IN TRANSFORMATION

TRANSFORMATION OF A FORMER FACTORY INTO HOUSING



MOLENWIJK, AMSTERDAM NL



MOLENWIJK, AMSTERDAM NL



55%

**POPULATION CHANGE WITHIN
LOCAL REGIONS IN % (2015 – 2016)**

MOVEMENT FROM THE COUNTRYSIDE TO THE CITYREGIONS

EVOLUTION OF THE POPULATION IN THE MAIN CITIES

AFTER 1993 PEOPLE WITH FINANCIAL MEANS STARTED TO LEAVE TO THE SUBURBS

THE DIVERSITY OF RESIDENTS IN THE MICRORAYON AREAS CHANGES

RESIDENTS RECEIVING FINANCIAL BENEFITS IN VILNIUS

LIMITED MOBILITY IN THE MICRORAYON

CONDITION OF THE BUILDINGS

Вот построен новый дом.
Все на месте в доме том.
Все отлично, только вот.



Вода из крана не течет.



А течет она пока
Через крышу, с потолка...



Дверь не закрывается.



Окно не открывается!

КАК, ПО-ТВОЕМУ, СТРОИТЕЛЬ,
ЭТО НАЗЫВАЕТСЯ?

Художник В. Жарinov

IN THE SEVENTIES THE FIRST PROBLEMS STARTED TO APPEAR

Книга ставит своей целью на основе обобщения передового опыта современной архитектурно-строительной практики выявить круг проблем повышения качества архитектуры. Она посвящена современной городской среде, и основным объектом анализа является массовая застройка городских жилых районов.

Проблема о качестве архитектуры, проблема его повышения, можно условно выделить, по крайней мере, четыре уровня, четыре аспекта архитектуры: архитектура как социальное явление; архитектура как среда того или иного конкретного процесса жизнедеятельности общества; архитектура как совокупность зданий и сооружений в их физической сущности (материальных тел, обладающих массой, прочностью, долговечностью и т. д.) и архитектура как объект эстетического восприятия. Каждый из этих уровней представляет собой самостоятельный объект оценки, на каждом из них изменяется также и субъект оценки, и ее основания; каждый

KIEV, "BUDIVELNIK", 1979

ALREADY IN 1979 SOVIET ARCHITECTS STARTED TO DISCUSS NECESSITY OF RENOVATION

TECHNICAL STATE OF THE BUILDINGS

NECESSITY TO COLLABORATE

INITIATIVES: FACADE RENOVATION

RIMAVSKA SOBOTA, SLOVAKIA

INDIVIDUAL INITIATIVES: TRANSFORMATION OF THE BUILDING

RENOVATION IS (TO OFTEN) LIMITED TO THE FACADE



BRATISLAVA, SLOVAKIA (STUDENT INITIATIVE)

ALSO (OFTEN TEMPORARY) INITIATIVES IN THE PUBLIC SPACE

ISOLATED TRANSFORMATION INITIATIVES WITH LIMITED IMPACT

MOVEMENT TO THE CITIES AND CITY REGIONS

NEW BUILDING PERMITS (2012 -2016) (%)

INNERCITY DEVELOPMENTS (VILNIUS)

INNERCITY DEVELOPMENTS IGNORING THE MICRORAYON AREAS

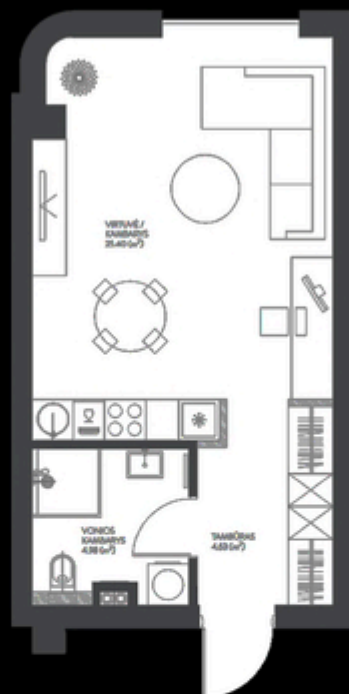
EXCEPTIONS ALONG THE INFRASTRUCTURE

Photo TO BE MADE COS ITS
BUILT

“HOW IS THIS ANY BETTER?

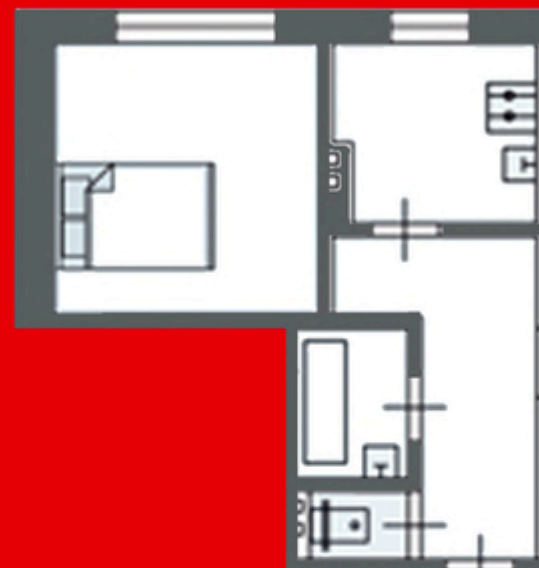
APARTMENTS ARE GETTING SMALLER

NEW CONSTRUCTION



	2014	2016
VILNIUS	1500 EURO/m ²	1650 EURO/m ²
KAUNAS	1150 EURO/m ²	1250 EURO/m ²

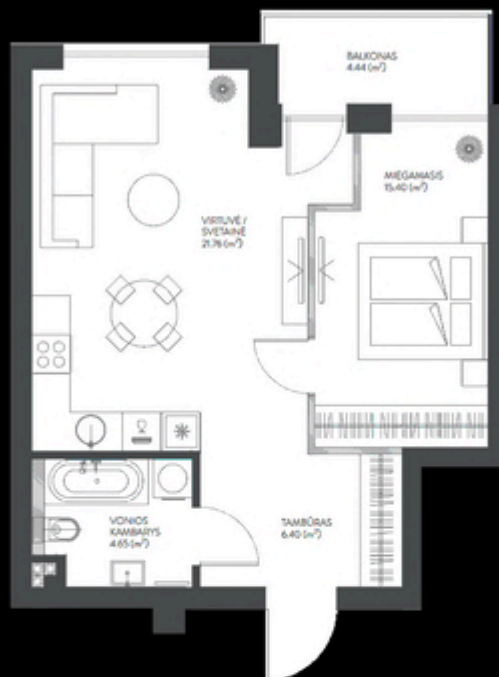
MICRORAYON APARTMENT



	2014	2016
VILNIUS	1170 EURO/m ²	1200 EURO/m ²
KAUNAS	860 EURO/m ²	900 EURO/m ²

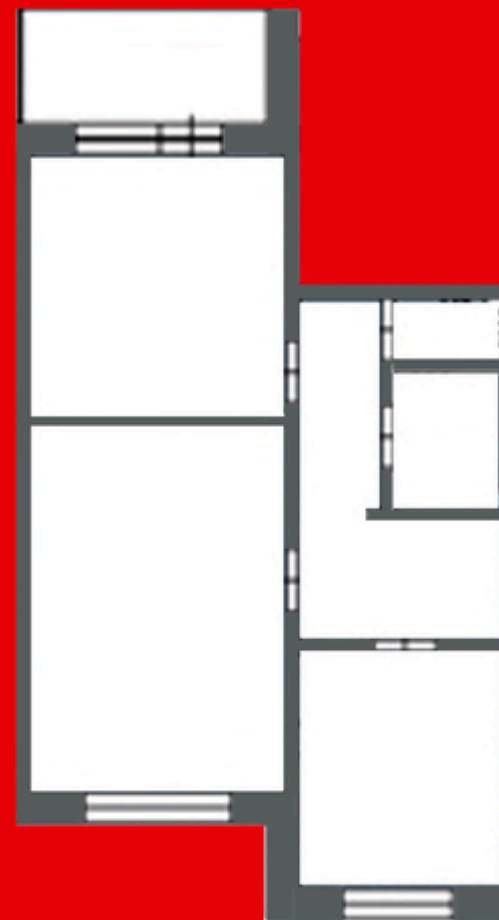
PRICE COMPARISON. 1 ROOM APARTMENT

NEW CONSTRUCTION



	2014	2016
VILNIUS	1450 EURO/m ²	1700 EURO/m ²
KAUNAS	1130 EURO/m ²	1220 EURO/m ²

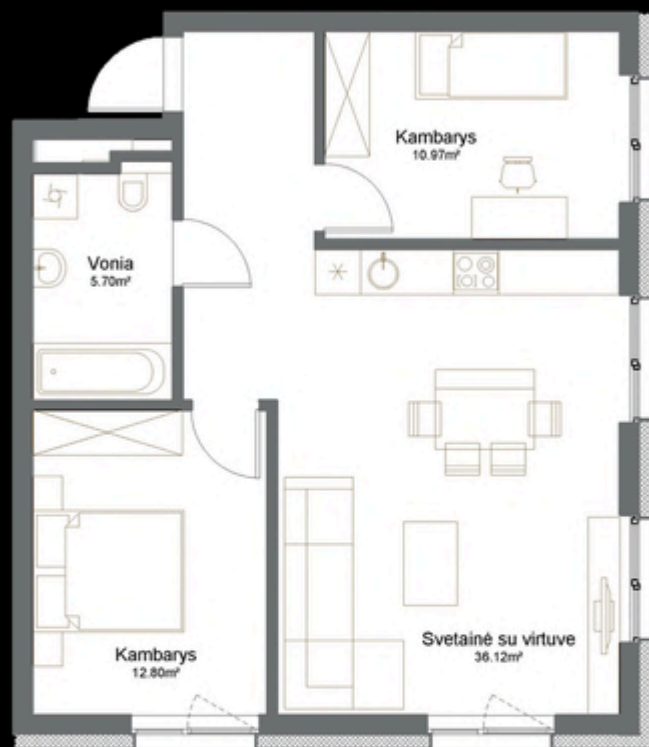
MICRORAYON APARTMENT



	2014	2016
VILNIUS	970 EURO/m ²	1050 EURO/m ²
KAUNAS	800 EURO/m ²	850 EURO/m ²

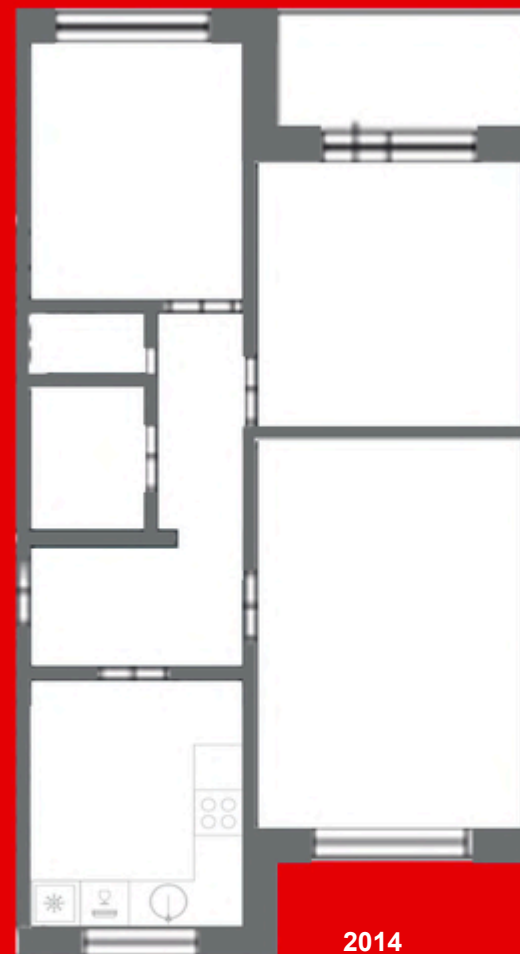
PRICE COMPARISON. 2 ROOM APARTMENT

NEW CONSTRUCTION



	2014	2016
VILNIUS	1400 EURO/m²	1600 EURO/m²
KAUNAS	1050 EURO/m²	1250 EURO/m²

MICRORAYON APARTMENT



	2014	2016
VILNIUS	910 EURO/m²	980 EURO/m²
KAUNAS	770 EURO/m²	840 EURO/m²

PRICE COMPARISON. 3 ROOM APARTMENT

INNERCITY PENTHOUSES

GATED COMMUNITIES

GATED COMMUNITIES

(ALMOST) NO DEVELOPMENT IN MICRORAYON AREAS

NEW CONSTRUCTIONS AND TRANSACTIONS

Source: Kaunas General Plan, 2011, author – Ieva Lendraityte

DEMOGRAPHIC CHANGES INSIDE THE CITY

LANDUSE CHANGES FROM ARGICULTURAL TO BUILDABLE LAND

SOCIALIST HOUSING AND NEW CONSTRUCTION IN KAUNAS

SUBURBAN DEVELOPMENT

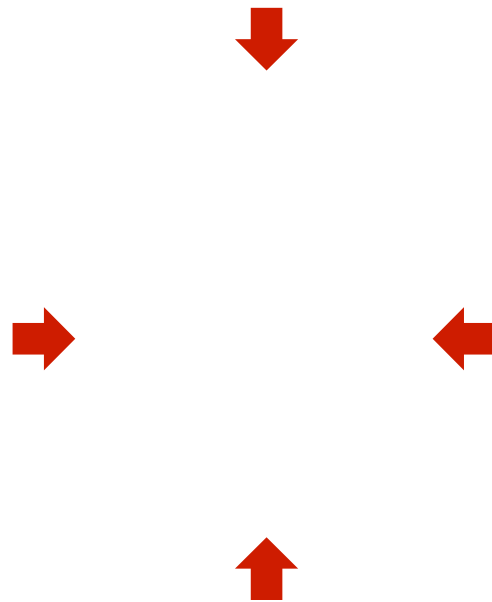
NO DEVELOPMENT IN MICRORAYON AREAS

CURRENT REAL ESTATE ACTIVITY IGNORES THE MICRORAYON AREAS

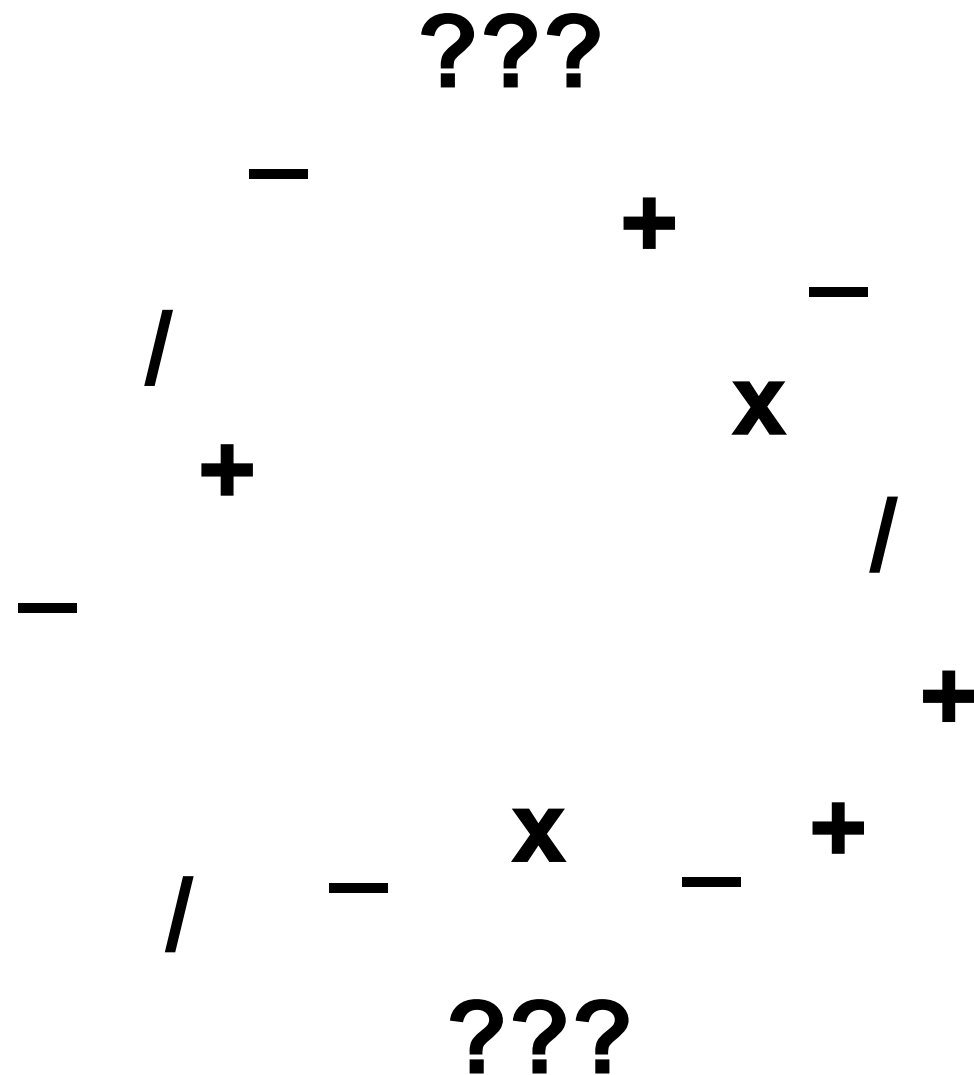
THE IMPACT OF THE RENOVATION PROGRAMS IS LIMITED

CURRENT OR PAST INVESTMENT
INITIATIVES BY RESIDENTS FOR
RENOVATIONS

3.7% (923) OF THE BLOCKS IS RENOVATED OR PLANNED TO BE RENOVATED SOON



WHO IS RESPONSIBLE?



COMPLEX FINANCING SOLUTIONS AND DECISION MAKING PROCESS

??

??

??

??

??

INTERIORS AND PUBLIC SPACE ARE NOT (OFTEN) CONSIDERED

LACK OF IDENTITY

LACK OF IDENTITY

UNDEFINED PUBLIC SPACE



UNCLEAR PARKING SOLUTIONS

- Visualization from xavi

POOR TECHNICAL QUALITY

LIMITED TYPOLOGICAL DIVERSITY

DIVERSITY IN TYPOLOGIES = DIVERSITY IN RESIDENTS

TYPOLOGICAL POTENTIAL: DIY INTERVENTIONS

TYPOLOGICAL POTENTIAL: 2 ROOM APARTMENT BECOMES 2 ROOM OPEN PLAN APARTMENT

TYPOLOGICAL POTENTIAL: 2 X 2-ROOM APARTMENT BECOMES 1 X 4-ROOM FAMILY APARTMENT

POTENTIAL OF THE MICRORAYON AREAS = SPACE

EXISTING MICRORAYON

190.000 m²

DEVELOPMENT POTENTIAL WITHIN THE MICRORAYON

TRANSFORMATION THROUGH CLEAR DEFINITION OF PRIVATE AND PUBLIC SPACE

1. ADDING

3. COURTYARDS

2. TWINNING

POSSIBLE STRATEGIES FOR NEW CONSTRUCTION

GENERIC MICRORAYON

EXTENSIONS AND FUNCTIONS

TRANSFORMING EXISTING BUILDINGS



REORGANIZING PARKING



DEFINING PRIVATE COLLECTIVE SPACE



DEFINING PUBLIC SPACE



PASSIVE ROLE
LANDOWNERSHIP
DEFINING THE PLANNING CONTEXT



DEVELOPER

ACTIVE ROLE
CREATES IDEAS & PROJECTS
INVESTS MONEY

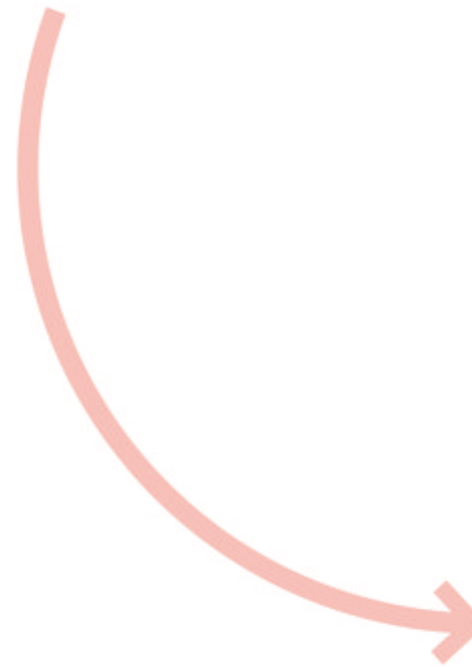


RESIDENT

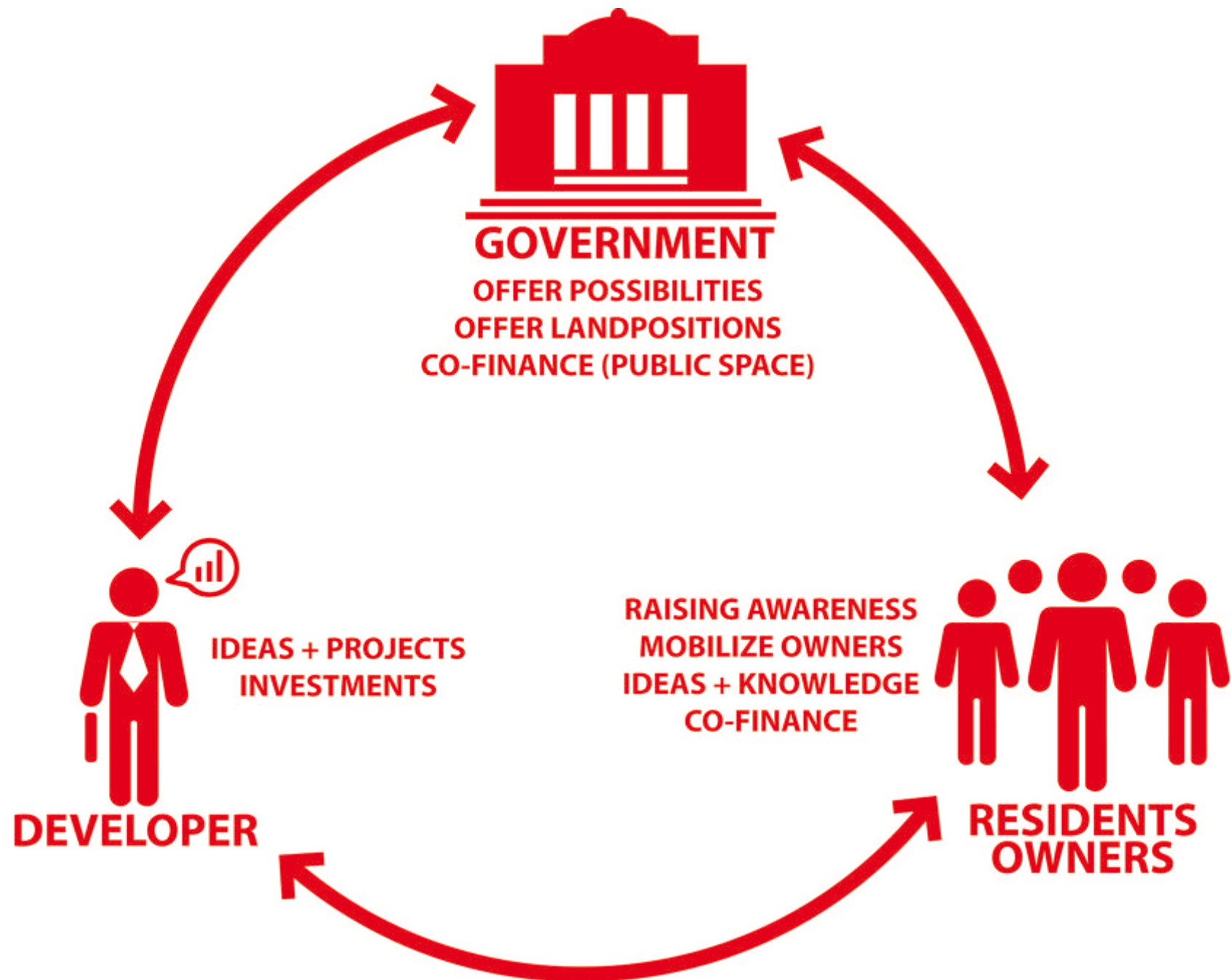
= BUYER

CURRENT COALITIONS IN THE REAL ESTATE MARKET

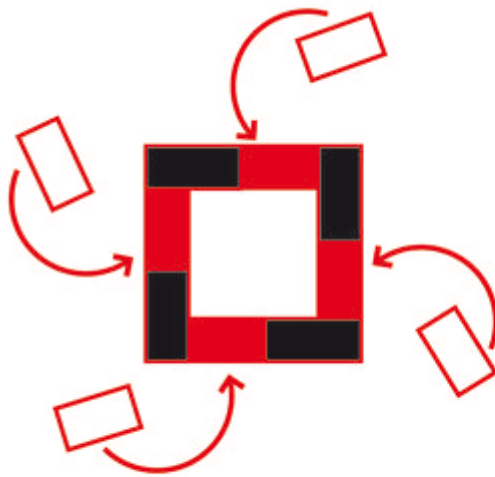
PASSIVE ROLE
DEFINING THE PLANNING CONTEXT
FINANCE



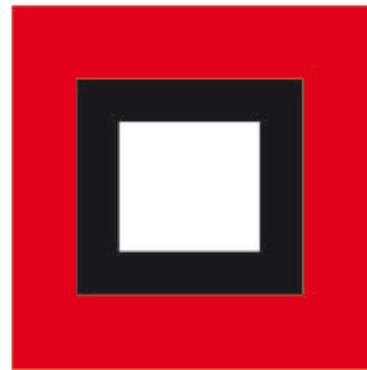
CURRENT COALITIONS FOR MICRORAYON TRANSFORMATION



NECESSARY COALITIONS FOR SUSTAINABLE MICRORAYON TRANSFORMATION



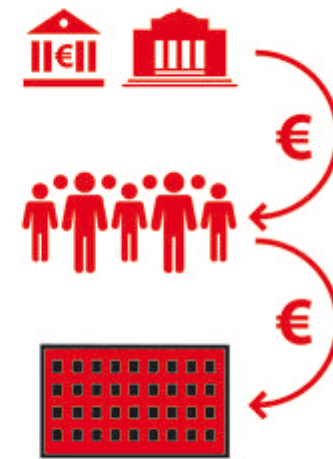
OFFER DEVELOPMENT POSSIBILITIES THROUGH
CHANGING PLANNING CONTEXT
OFFER LAND UNDER CERTAIN CONDITIONS



INVEST IN PUBLIC SPACE

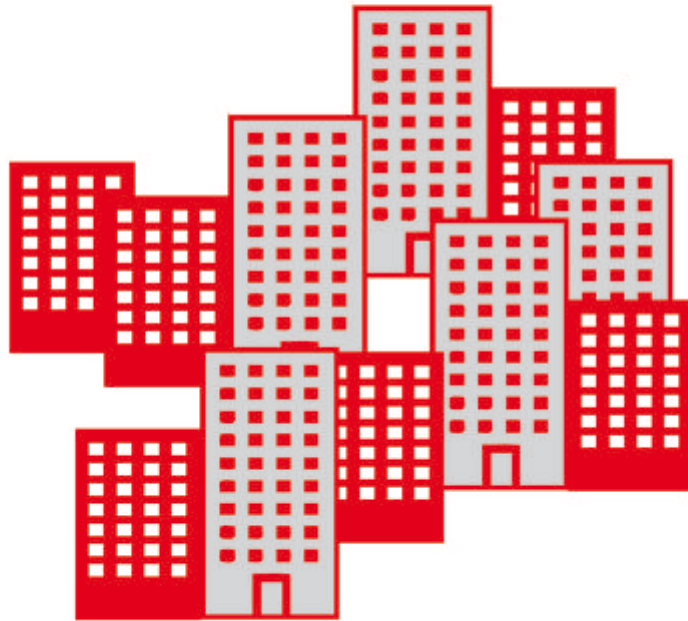


ASSIST RESIDENTS /
OWNERS

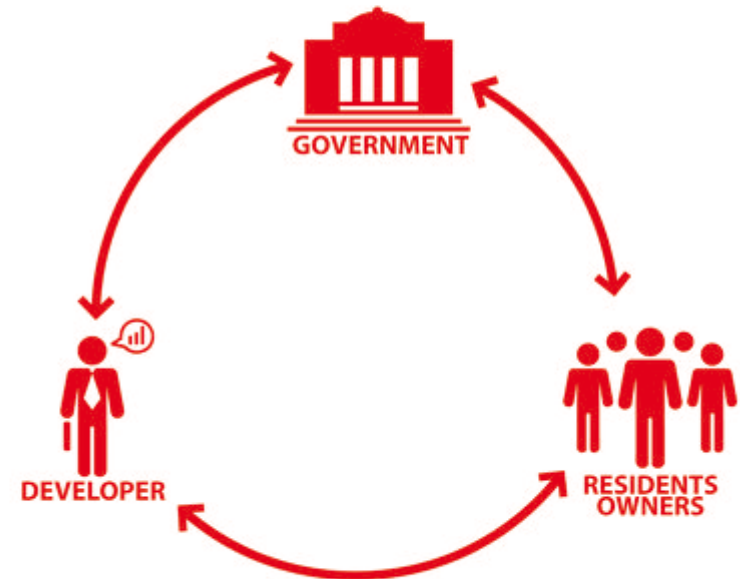


STIMULATE PRIVATE INVESTMENT THROUGH
NEW FINANCIAL INSTRUMENTS

THE ACTIVE ROLE OF THE GOVERNMENT



**UNDERSTAND THE DEVELOPMENT POTENTIAL OF THE
MICRORAYON AREAS
DEVELOP AN INTEGRAL STRATEGY FOR
NEW CONSTRUCTION AND RENOVATION**

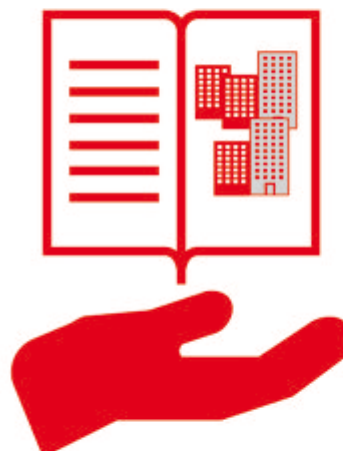


**COLLABORATE ON A COMPREHENSIVE AND
SUSTAINABLE STRATEGY FOR THE WHOLE**

THE ACTIVE ROLE OF THE REAL ESTATE DEVELOPER



**ORGANIZE & MOBILIZE OWNERS
WILLINGNESS TO COLLABORATE WITH
EXTERNAL EXPERTS**



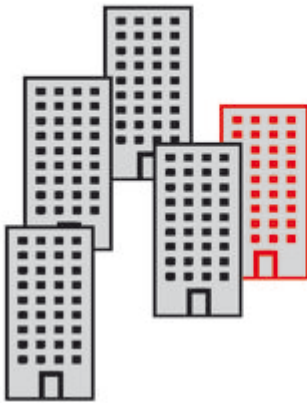
**ACTIVELY PARTICIPATE IN THE
CREATION OF IDEAS AND CONDITIONS**



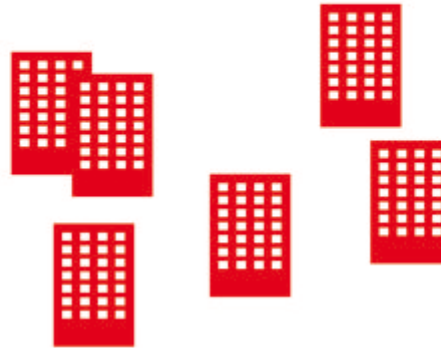
WILLINGNESS TO CO-FINANCE

THE ACTIVE ROLE OF THE OWNERS & RESIDENTS

CURRENT SITUATION



MICRORAYON = STATIC



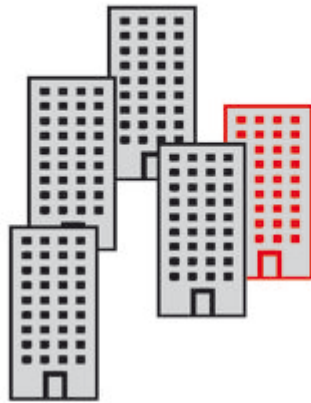
NEW INNERCITY DEVELOPMENT = ACTIVE



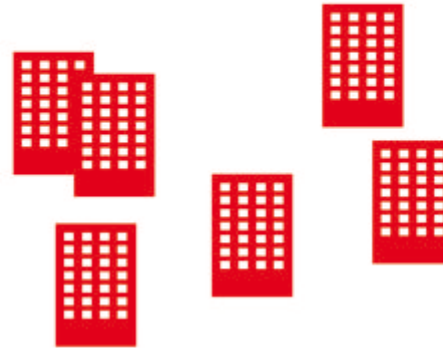
SPRAWL / SUBURBAN DEVELOPMENT = ACTIVE

CURRENT ACTIVE REAL ESTATE DEVELOPMENTS

CURRENT SITUATION



MICRORAYON = STATIC



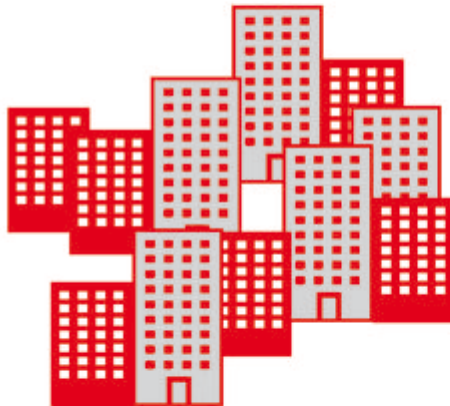
NEW INNERCITY DEVELOPMENT = ACTIVE



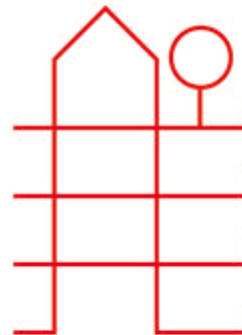
SPRAWL / SUBURBAN DEVELOPMENT = ACTIVE



FUTURE SITUATION



MICRORAYON ALLOWS INNERCITY DEVELOPMENT



NEW INNER CITY TYPOLOGY TO COMPETE
WITH THE SUBURBAN DEVELOPMENT



CONTROL SPRAWL / SUBURBAN DEVELOPMENT

ACTIVATING THE MICRORAYON + CONTROLLING SUBURBAN DEVELOPMENT

SHORT-TERM RESULTS

PILOT PROJECTS BASED ON LOCAL URGENCIES, INITIATIVES AND KNOWLEDGE



RESIDENTS / OWNERS



GOVERNMENT



DEVELOPER

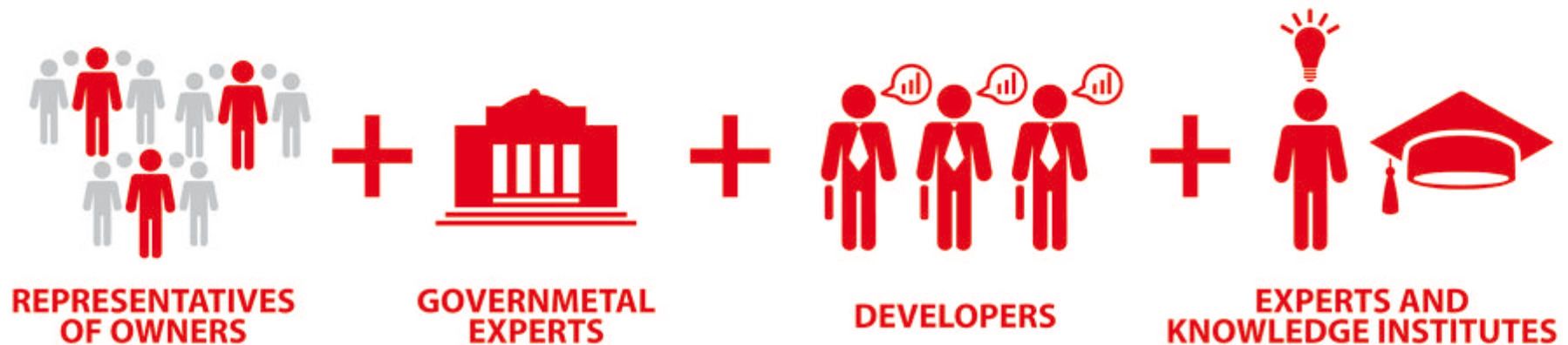


EXPERT

PILOT PROJECTS WILL RAISE AWARENESS AND SHOW THE POTENTIAL

LONG-TERM VISION

BASED ON THE NATIONAL (OR REGIONAL) AGENDAS AND SCIENTIFIC RESEARCH & DATA



A LONG-TERM INCLUSIVE STRATEGY IS NECESSARY

**EXPLORING
THE
POTENTIAL
OF THE
MICRORAYON**

TO OFFER THIS AMBITIOUS VISION THE SECOND LIFE IT DESERVES