



HAAGSE VERDICHTING

HAAGSE VERDICHTING

Onderzoek naar typologieën en strategieën voor binnenstedelijke verdichting, aan de hand van karakteristieke Haagse voorbeelden.

E19 architecten,

HAAGSE VERDICHTING

Onderzoek naar typologieën en strategieën
voor binnenstedelijke verdichting, aan de hand van karakteristieke
Haagse voorbeelden.

E19 architecten

VOORWOORD

Een praktische vraag bracht Stroom Den Haag en het Haags Monumenten Platform in 2008 bij elkaar om de stedelijke dichtheid van de stad Den Haag in beeld te brengen. Aanleiding is de gemeentelijke verdichtingsnota waarin de gemeente voorstelt hoe ze 30.000 meer woningen wil bouwen in de stad. Volgens Stroom en Monumentenplatform zouden bij een dergelijke transformatieopgave de vorm en eigenschappen van de bestaande stad het uitgangspunt moeten zijn.

De vraag naar verdichting is een vraag van alle tijden. Pas met de Vestingwet van 1874 mochten steden uitbreiden buiten hun singels en de oudere vestingwerken slopen. In de eerste helft van de 19e eeuw werden binnen de singels resterende binnenterreinen, moestuinen, bleekvelden, ramen en akkers verkaveld en volgebouwd. De groeiende bevolking werd door particuliere ondernemers ondergebracht in kelders, in sloppen en in gestapelde woningen. In Den Haag werden met de 'bouwboom' van 1880 (Schilderswijk, Archipel- en Zeeheldenbuurt) geheel nieuwe woning- en bebouwingstypes ontwikkeld om alle lagen van de groeiende middenklasse etagewoningen aan te bieden. In zekere zin zijn de in de stadsuitbreidingen van de jaren twintig en dertig ontwikkelde woonhotels van de Nieuwe Haagsche School – comfortabele en deftige appartementengebouwen met een 'groene voet' – hier een goed voorbeeld van.

Als elke Nederlandse stad is Den Haag dus ook een netwerk met clusters van 19e eeuwse uitbreidingen, uitbreidingen van de jaren twintig tot veertig en aanzienlijke wederopbouwgebieden. Dat repertoire is divers en veelal vitaal. Den Haag kent veel betrekkelijk intacte ensembles van buurten en wijken die het tot een aantrekkelijke woonstad maken. Die gevarieerde samenstelling en stadsvorm zijn bovendien gewaarborgd door gemeentelijk Welstandsbeleid en de aanwijzing van beschermde stadsgezichten. Deze stadsvorm levert zodoende een karakteristiek repertoire van de manier waarop de stad in de loop der tijd verkaveld is en dat vormt een rijk vertrekpunt voor trage transformatie van de stad, waaronder ook de verdichtingsopgave.

Stroom Den Haag heeft E19 architecten opdracht gegeven dit repertoire te analyseren en in kaart te brengen. Deze publicatie is enerzijds een 'pattern-book' dat karakteristieke Haagse woonstraten in beeld brengt en toont hoe wijk, straat en huis samenhangen. Door die woonstraten af te pellen op hun bebouwingstypologie worden ze losgemaakt van hun tijd – zoals een woningzoekende de kwaliteit van een nieuwbouwwoning nu afweegt tegen een woning uit bestaande voorraad. E19 architecten heeft daarbij de voorbeelden van een 'benchmark' voorzien: hoe scoren ze objectief (aantal woningen per hectare) maar ook hoe scoren ze op aspecten die je vandaag de dag voor een Haagse buurt van belang zou vinden (parkeren, groen, voorzieningen, woningdifferentiatie).

Het onderzoek van E19 is daarmee een aanpak van 'evidence-based-design' op basis waarvan gericht op verdichting, inpassing en vernieuwing kan worden gestuurd. Het vraagt immers om kennis van de stad om met nuance, precisie en creativiteit de stad te verrijken en te transformeren.

Peter Drijver, architect,
lid Haags Monumenten Platform

Francien van Westrenen, programmamaker
architectuur Stroom Den Haag

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Haagse verdichting	7
Schema met voorbeeldprojecten	8 - 9
Criteria en symbolen	10
Puntentelling	11
Typologieën	12
Stedelijk weefsel.....	14
1 - <i>Herenhuis</i>	14 - 15
2 - <i>Hofwoning</i>	16 - 17
3 - <i>Rug aan rugwoning</i>	18 - 19
4 - <i>Beneden - bovenwoning</i>	20 - 21
5 - <i>Staartwoning</i>	22 - 23
6 - <i>Portiekwoning</i>	24 - 25
7 - <i>Stadsvilla</i>	26 - 27
8 - <i>Woonhotel</i>	28 - 29
9 - <i>Flat</i>	30 - 31
Strategieën	33
In bestaand stedelijk weefsel.....	35
10 - <i>Van school naar woningen</i>	34 - 35
11 - <i>Herenhuizen worden appartementen</i>	36 - 37
12 - <i>Wonen boven winkels</i>	38 - 39
Aanpassen van bestaand stedelijk weefsel.....	41
13 - <i>Bouwen op binnenterreinen</i>	40 - 41
14 - <i>Bouwen in het groen</i>	42 - 43
15 - <i>Bouwen op infra</i>	44 - 45
16 - <i>Optoppen</i>	46 - 47
Vernieuwen van stedelijk weefsel.....	49
17 - <i>Middelhoogbouw</i>	48 - 49
18 - <i>Hoogbouw</i>	50 - 51
19 - <i>Van kantoor naar woningen</i>	51 - 52
Methode van meten	53 - 54
Nawoord	57
Colofon	58

HAAGSE VERDICHTING

De gemeente Den Haag verwacht dat het inwonersaantal in 2020 gegroeid zal zijn tot 505.000. Daarvoor zijn 30.000 extra woningen nodig die voornamelijk binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. Dat betekent dus verdichten.

Den Haag heeft een eigen geschiedenis op het gebied van verdichten en kent veel voorbeelden waar dichtheidsverhoging en typologische vernieuwing een stedelijke woonkwaliteit hebben geïntroduceerd. Bij de toekomstige verdichtingsopgave zouden deze voorbeelden de bouwstenen kunnen leveren. Om die reden is een analyse gemaakt van de specifieke kwaliteiten van deze typische Haagse woningen.

In deze analyse wordt onderscheid gemaakt tussen verdichtingstypologieën en verdichtingsstrategieën. De typologieën zijn Haagse woningtypes die oorspronkelijk op deze manier zijn gebouwd. Ze zijn geselecteerd omdat ze geschikt zijn om in een hoge dichtheid te bouwen. De strategieën zijn bewerkingen op bestaande binnenstedelijke gebieden die een verdichting hebben opgeleverd. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen verdichten in het stedelijk weefsel, het aanpassen van stedelijk weefsel en het vernieuwen van stedelijk weefsel.

De typologieën en strategieën zijn geanalyseerd op een aantal objectieve criteria die niet alleen de mate van verdichting meten, maar ook de bijdrage aan de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk leven bepalen. Verdichting gaat immers om meer dan alleen het toevoegen van woningen.

De criteria zijn onder meer het aantal woningen per hectare, het aantal inwoners per hectare, beschikbare parkeervoorzieningen, aanwezigheid van (privé) buitenruimte, groenvoorziening, woningdifferentiatie en stedelijke voorzieningen. Om de verschillende modellen met elkaar te kunnen vergelijken zijn ze uit hun context gehaald en richt de analyse zich uitsluitend op het project zelf binnen de grenzen van een hectare. Daarnaast is een puntensysteem ontwikkeld waarbij het project met de hoogste score op een bepaald criterium maatgevend is voor de andere projecten. Iedere typologie en strategie scoort op deze manier punten op de aanwezige criteria. Dit betekent logischerwijs dat het project met de hoogste score de meeste ingrediënten in zich heeft voor een succesvolle stedelijke verdichting.

De analyse toont niet alleen de verdichtingsgeschiedenis van Den Haag, maar wil ook een bijdrage leveren aan een bewuste kijk op de bestaande stad en een bruikbaar instrument vormen voor een geleidelijke transformatie van die stad.

Verdichtingstypologie	Methode
stedelijk weefsel	
basistypologie	rijwoning
verdichtingstypologieën	collectieve buitenruimte collectieve buitenruimte uitbreiden op privé terrein uitbreiden op privé terrein stapelen / gedeelde buitentrap clusteren collectieve voorzieningen stapelen

Verdichtingsstrategie	Methode
in bestaand stedelijk weefsel	
functiewijziging	van kantoor, fabriek, school naar woningen
transformatie in typologie	herenhuizen worden appartementen
leegstand opheffen	wonen boven winkels

aanpassen van bestaand stedelijk weefsel	
bouwen in restruimtes	bouwen op binnenterreinen bouwen in het groen
dubbel grondgebruik	bouwen op infra
meer massa maken	optoppen structureel

vernieuwen van stedelijk weefsel	
sloop - nieuwbouw bestaande woningen	middelhoogbouw hoogbouw
bestemmingswijziging	van kantoor naar woonbestemming

Woningtypes	Voorbeeldproject
herenhuizen	Zeeheldenkwartier
hofwoning rug aan rug woning beneden - bovenwoningen met achterhuis staartwoningen portiek woningen stadsvilla woonhotel flat	Heilige Geesthof Jacobastraat Regentesse kwartier Valkenbos Bomenbuurt Benoordenhout Boschzicht Nirwana

Woningtypes	Voorbeeldproject
woon-werkwoningen	De Grote Pyr
appartementen	Statenkwartier
appartementen, bovenwoningen	Spuistraat - Hoogstraat

hofwoning appartementen	Reyniershofje Dedemsvaartweg
appartementen, rijwoningen	Sijtwende
appartementen	Vrederust
appartementen studio's, appartementen	De Resident Het Strijkijzer
appartementen, penthouses, maisonnettes	De Driehoekjes

Bovenstaand overzicht laat de verschillende typologieën en strategieën zien met de voorbeeldprojecten die zijn geselecteerd.

CRITERIA

Stedelijke voorzieningen:
aansluiting op het OV, winkels en uitgaanscentra.

Differentiatie in woningtypes:
1 benedenwoning, 2 bovenwoning / maisonnette,
3 appartement / flat, 4 herenhuis / rijwoning,
5 atelierwoning / woon-werkwoning.

Openbare groenvoorziening in de wijk

Privé buitenruimte: tuin of balkon c.q. terras

Mate van toegankelijkheid tot de woning:
Van privé entree op straatniveau of met trap tot
gedeelde entree met trap / hal of met lift / hal.

Parkeervoorziening in de wijk

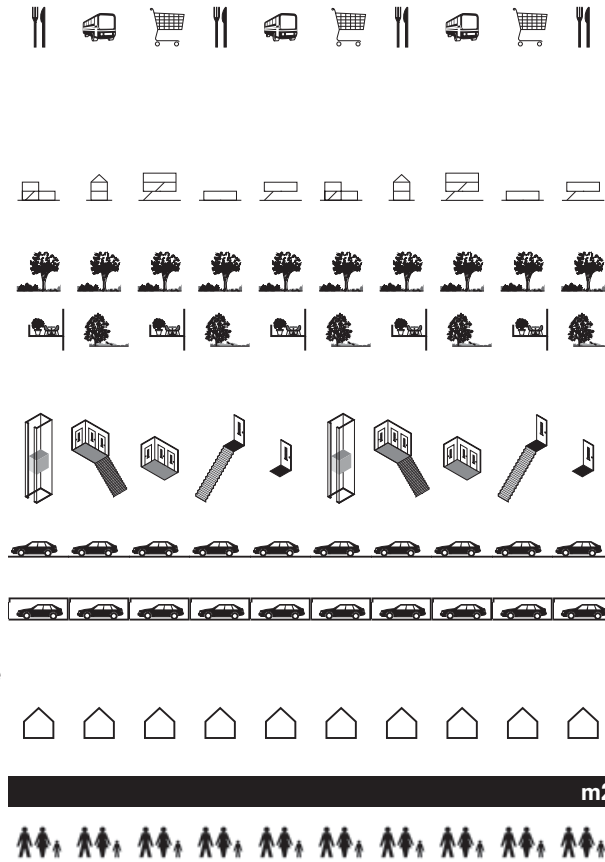
Parkeren op eigen terrein

Aantal woningen per hectare, ervan uitgaande dat de
betreffende strategie of typologie wordt verspreid
over de gehele hectare

Woninggrootte uitgedrukt in m²

Aantal bewoners per hectare

SYMBOLEN



Hierboven zijn de symbolen afgebeeld die het
betreffende criterium verbeelden. Elk symbool staat
voor één punt, er kunnen dus maximaal tien symbolen
aan een criterium worden toegekend.

PUNTENTELLING

Stedelijke voorzieningen	10
Differentiatie	10
Groenvoorziening	10
Privé buitenruimte	10
Toegankelijkheid	10
Parkeren	10
Privé parkeren	10
Woningen / ha	10
Woninggrootte	10
Aantal bewoners	10

Omdat het in deze verdichtingsstudie niet alleen gaat
om het toevoegen van woningen maar ook om de
kwaliteit van het wonen zijn tien objectieve criteria
gekozen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van
de wijk.

Criteria zoals stedelijke voorzieningen, woninggrootte,
parkeergelegenheid, buitenruimte en toegankelijkheid
dragen hiertoe bij. Criteria zoals aantal woningen en
aantal bewoners per ha. laten de mate zien waarin
wordt verdicht.

Op deze manier komt de nadruk te liggen op
het vergroten van het inwonersaantal en de
woningvoorraad van Den Haag. De geselecteerde
criteria zijn gelijkwaardig geïnclassificeerd en zijn elk
tien punten waard. Het project dat op een bepaald
criterium het hoogst scoort is maatgevend voor
dat criterium. Op deze manier wordt het mogelijk
de verschillende projecten onderling met elkaar te
vergelijken.

max 100



TYPLOGIEËN

Voor dit onderzoek is een selectie gemaakt van negen Haagse typologieën die verdichting opleveren.

Allereerst wordt het bestaand stedelijk weefsel van Den Haag geanalyseerd met de oorspronkelijke typologieën die ontwikkeld zijn om de stad in een hogere dichtheid te kunnen bebouwen.

Het basistype, het herenhuis, is van oorsprong het type woning waar Den Haag voor een groot deel uit bestaat. Omdat het veel kwaliteiten in zich heeft en nog steeds een actuele, geliefde woning is dient het ter referentie voor de andere typologieën.

Elke typologie is berekend over een oppervlakte van een hectare. De uitsnede is zodanig gekozen dat de gehele hectare is gevuld met de desbetreffende typologie. Omdat dit niet altijd mogelijk is, bijvoorbeeld in het geval van solitaire gebouwen zoals het woonhotel en de Nirwanaflat, is uitgegaan van een theoretische situatie waarbij de typologie gerepeteerd wordt binnen de grenzen van een hectare. Ook geldt dit voor het hof omdat deze typologie de hectare niet geheel vult.

- 1 - Zeeheldenkwartier
- 2 - Heilige Geesthof
- 3 - Jacobahof
- 4 - Regentessekwartier
- 5 - Valkenboskwartier
- 6 - Bomenbuurt
- 7 - Benoordenhout
- 8 - Boschzicht
- 9 - Nirwana



Zeelandkwartier

1 - HERENHUIS

Stedelijk weefsel

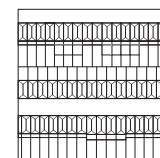
Stedelijke voorzieningen	2,7
Differentiatie	2
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	10
Toegankelijkheid	10
Parkeren	8,4
Privé parkeren	-
Woningen / ha	1,4
Woninggrootte	9,2
Aantal bewoners / ha	3,9



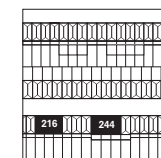
Basistypologie Rijwoning | **Bouwstijl** Neorenaissance | **Verkaveling** Per woning | **Bouwjaar** 1880 | **Bouwhoogte** 3 lagen + kap



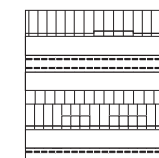
44% bebouwd
56% onbebouwd



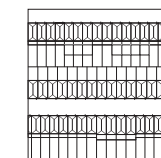
48 woningen / ha



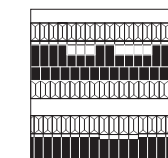
woninggrootte:
230 m²



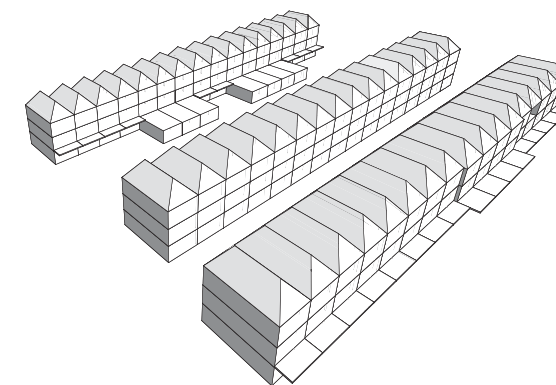
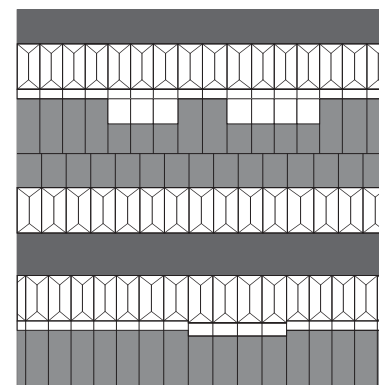
60 pp:
1,2 per woning



100%
privé entree



100% tuinen





25,6

Heilige Geesthof

2 - HOFWONING

Stedelijk weefsel

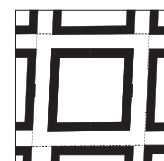
Stedelijke voorzieningen	2,7
Differentiatie	2
Groenvoorziening	4,2
Privé buitenruimte	-
Toegankelijkheid	10
Parkeren	-
Privé parkeren	-
Woningen / ha	3
Woninggrootte	1,6
Aantal bewoners / ha	2,1



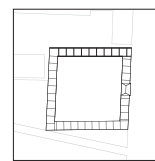
40 m²



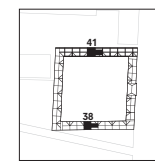
Methode Collectieve buitenruimte | **Bouwstijl** Traditioneel | **Verkaveling** Per hof | **Bouwjaar** 1616 | **Bouwhoogte** 1 laag + kap



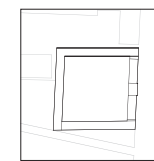
29% bebouwd
71% onbebouwd



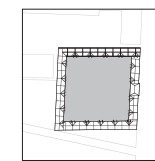
104 woningen / ha



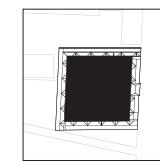
woninggrootte:
40 m²



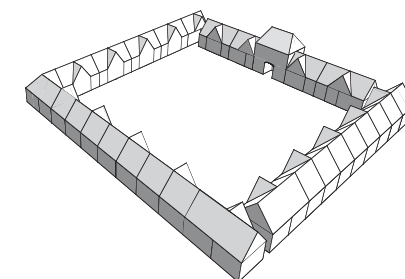
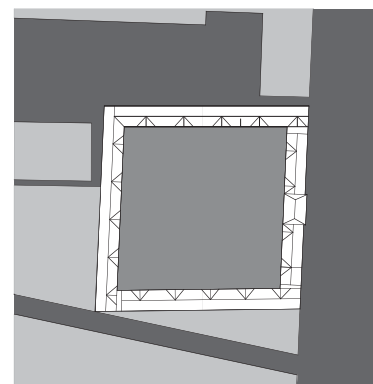
0 pp.

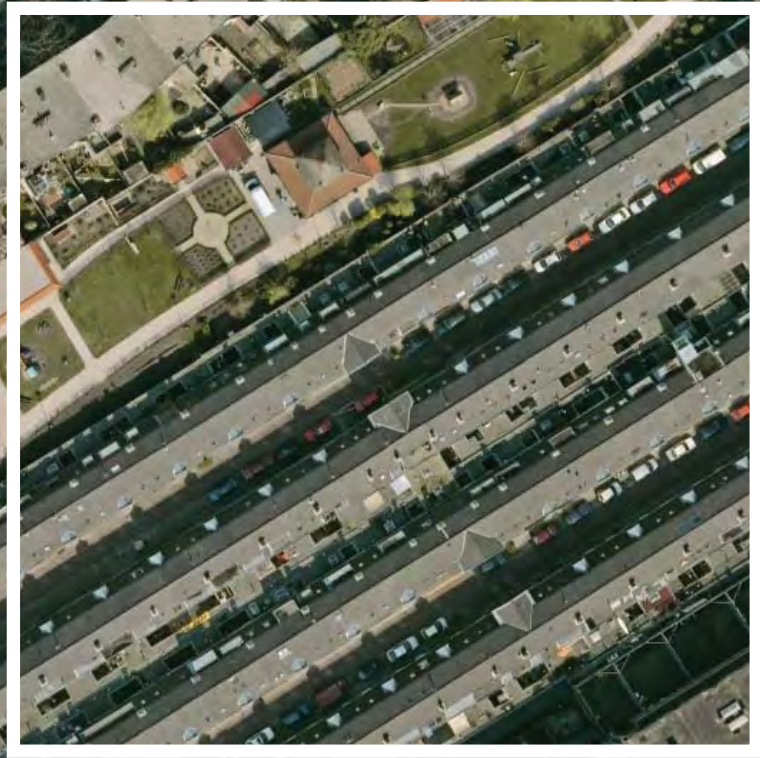


100%
privé entree



1.855 m²
binnentuin



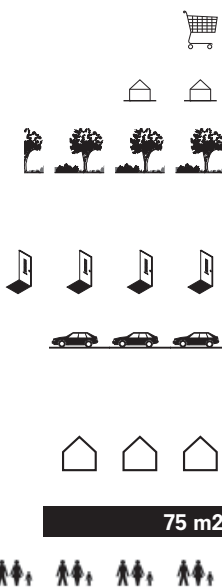


Jacobahof

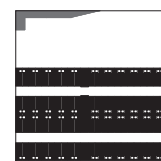
3 - RUG AAN RUGWONING

Stedelijke voorzieningen	0,9
Differentiatie	2
Groenvoorziening	3,4
Privé buitenruimte	-
Toegankelijkheid	10
Parkeren	3,2
Privé parkeren	-
Woningen / ha	3,1
Woninggrootte	3
Aantal bewoners / ha	4,4

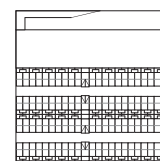
Stedelijk weefsel



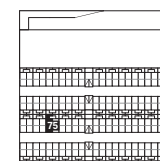
Methode Collectieve buitenruimte | **Bouwstijl** Traditioneel | **Verkaveling** Per woning | **Bouwjaar** 1882 | **Bouwhoogte** 1 laag + kap



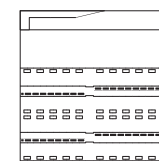
51% bebouwd
49% onbebouwd



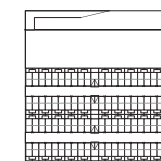
108 woningen / ha



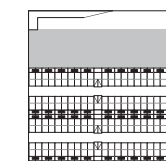
woninggrootte:
75 m2



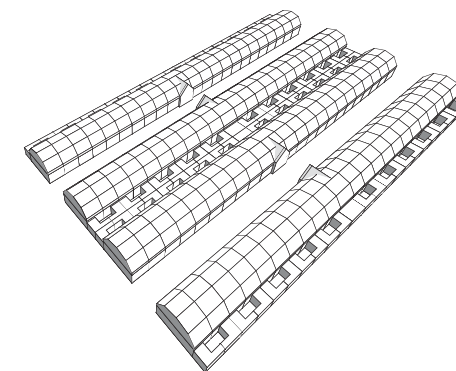
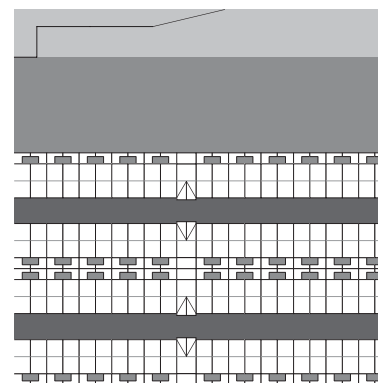
44 pp:
0,4 per woning



100%
privé entree



2.965 m2 gemeen-
schappelijk groen





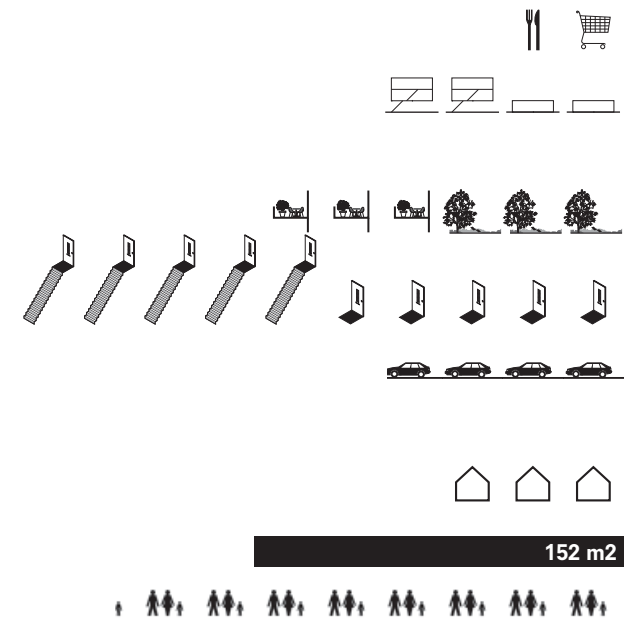
43,1

Regentessekwartier

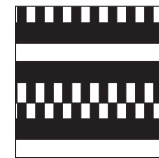
4 - BENEDEN - BOVENWONING

Stedelijk weefsel

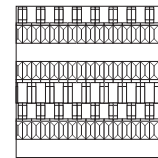
Stedelijke voorzieningen	1,8
Differentiatie	4
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	6
Toegankelijkheid	10
Parkeren	3,9
Privé parkeren	-
Woningen / ha	2,9
Woninggrootte	6,1
Aantal bewoners / ha	8,4



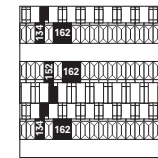
Methode Uitbreiden op privé terrein | **Bouwstijl** Neo-Renaissance | **Verkaveling** Per 2 woningen | **Bouwjaar** 1910 | **Bouwhoogte** 2 lagen + kap



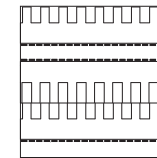
57% bebouwd
43% onbebouwd



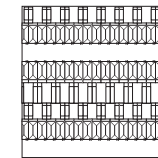
102 woningen / ha



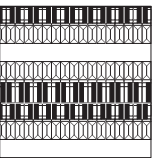
woninggrootte:
152 m2



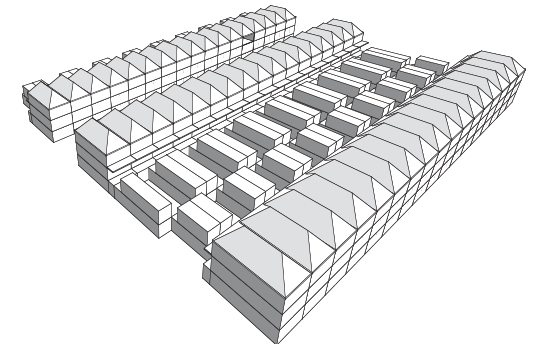
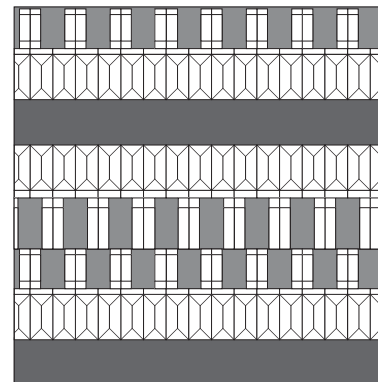
60 pp:
0,6 per woning



100% privé entree
(50% met trap)



50% tuinen
50% balkons



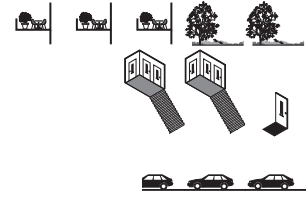
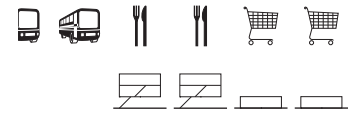


Valkenboskwartier

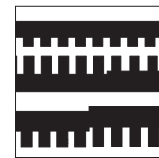
5 - STAARTWONING

Stedelijk weefsel

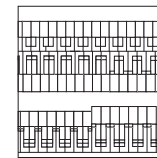
Stedelijke voorzieningen	5,5
Differentiatie	4
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	5
Toegankelijkheid	3,3
Parkeren	2,7
Privé parkeren	-
Woningen / ha	4,3
Woninggrootte	3,7
Aantal bewoners / ha	9,2



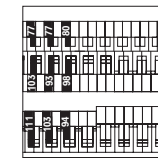
Methode Uitbreiden op privé terrein | **Bouwstijl** Traditioneel | **Verkaveling** Per 3 woningen |
Bouwjaar Vanaf 1920 | **Bouwhoogte** 3 lagen



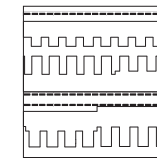
51% bebouwd
49% onbebouwd



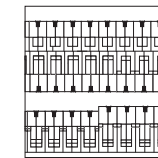
150 woningen / ha



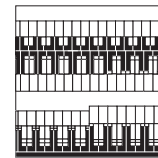
woninggrootte:
93 m²



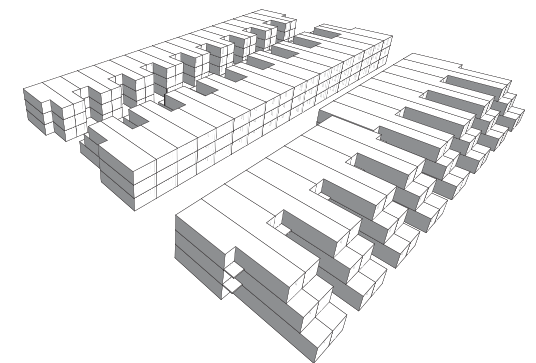
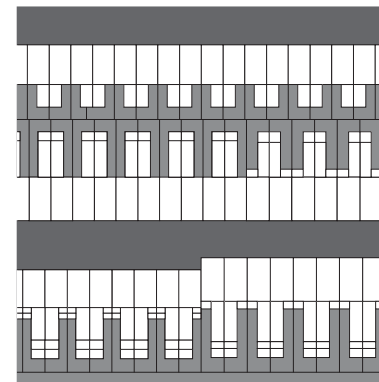
60 pp:
0,4 per woning



33% privé entree
67% portiek



33% tuinen
67% balkons

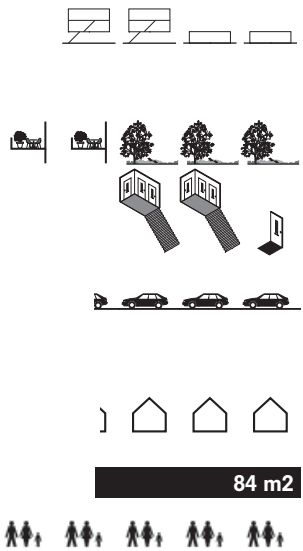




6 - PORTIEKWONING

Stedelijk weefsel

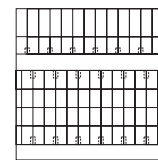
Stedelijke voorzieningen	-
Differentiatie	4
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	5
Toegankelijkheid	3,3
Parkeren	3,4
Privé parkeren	-
Woningen / ha	3,3
Woninggrootte	3,4
Aantal bewoners / ha	7,2



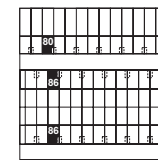
Methode Stapelen/gedeelde buitentrap | **Bouwstijl** Nieuwe Haagse school | **Verkaveling** Per 6 woningen | **Bouwjaar** 1920 | **Bouwhoogte** 3 lagen



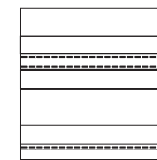
37% bebouwd
63% onbebouwd



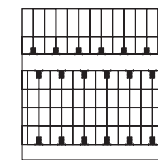
117 woningen / ha



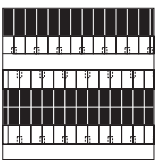
woninggrootte:
84 m2



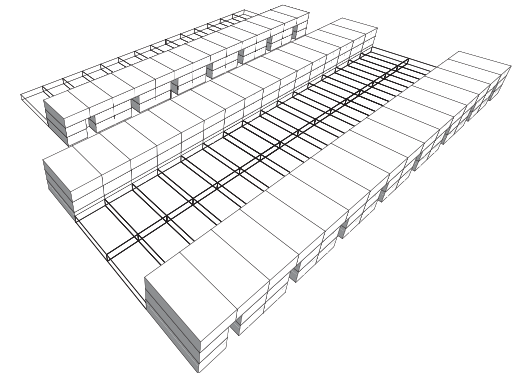
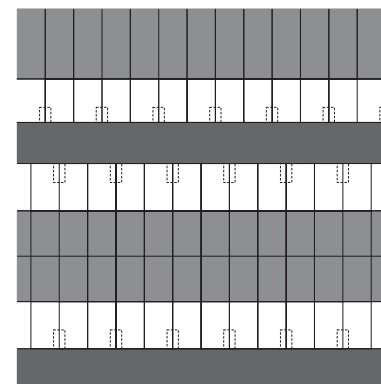
60 pp:
0,5 per woning



33% privé entree
67% portiek



67% tuinen
33% balkons

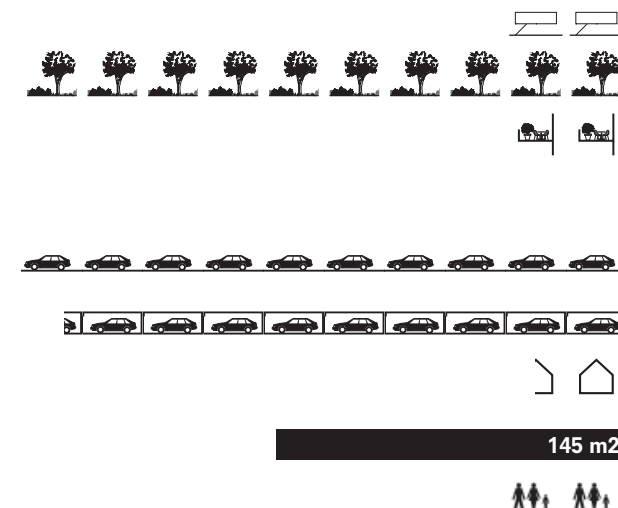




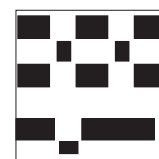
7 - STADSVILLA

Stedelijk weefsel

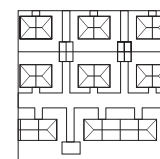
Stedelijke voorzieningen	-
Differentiatie	2
Groenvoorziening	10
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	-
Parkeren	9,9
Privé parkeren	9,3
Woningen / ha	1,5
Woninggrootte	5,8
Aantal bewoners / ha	2,2



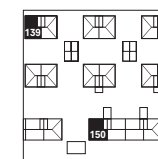
Methode Clusteren | **Bouwstijl** Nieuwe Haagse school | **Verkaveling** Per 6 woningen | **Bouwjaar** 1928 | **Bouwhoogte** 3 lagen + kap



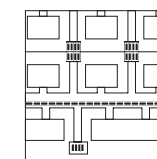
32% bebouwd
68% onbebouwd



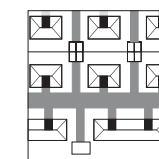
54 woningen / ha



woninggrootte:
145 m²



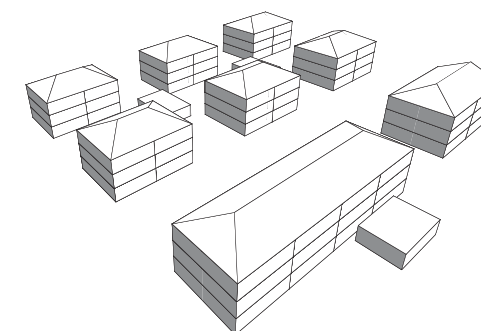
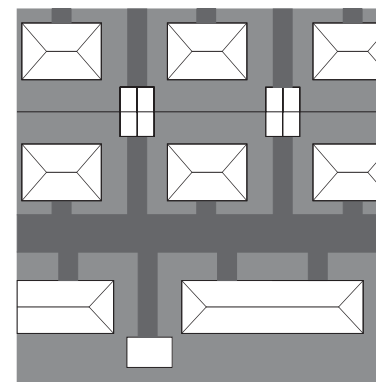
80 pp:
1,5 per woning

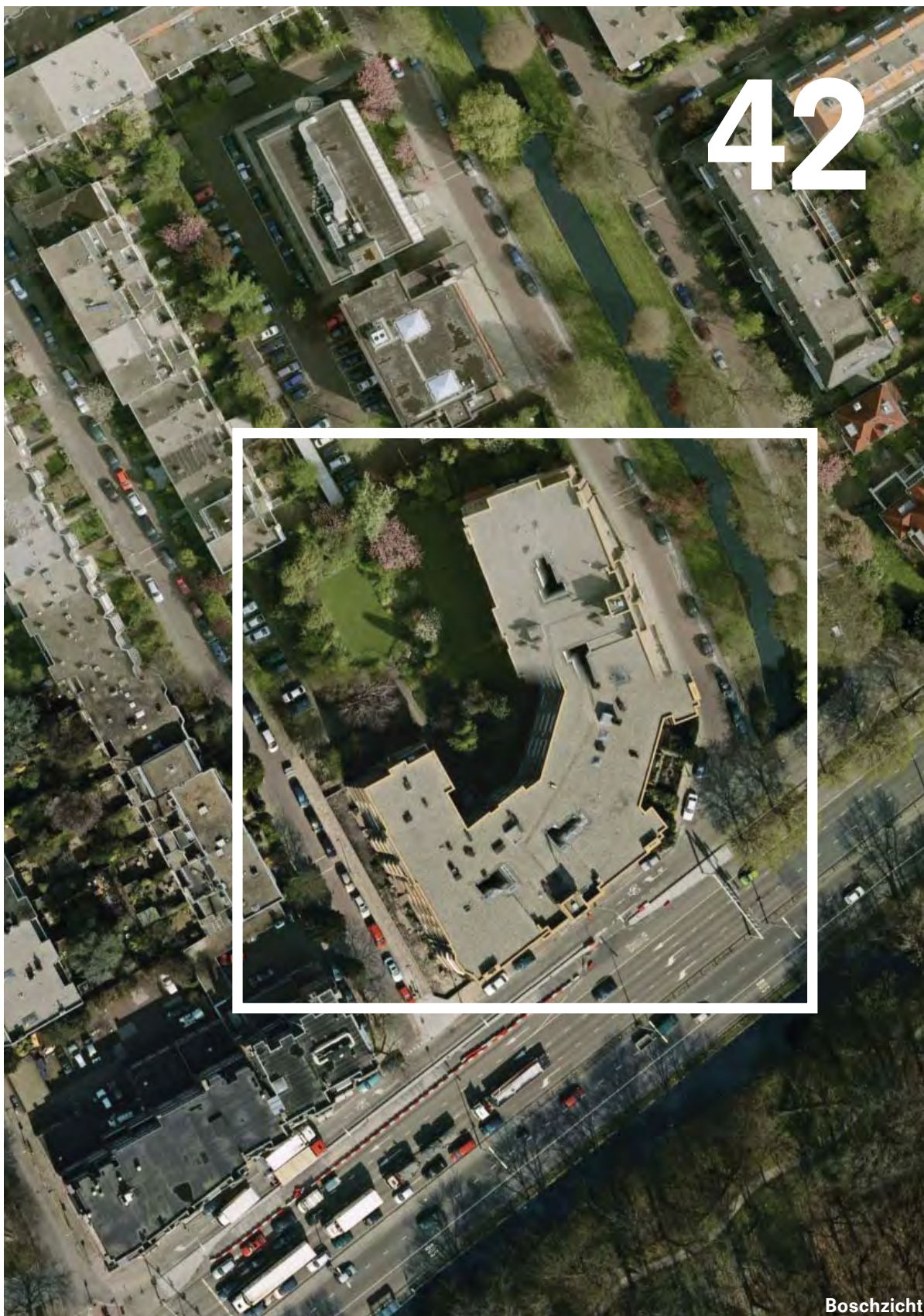


100%
gedeelde entree



5.178 m²
gezamenlijke tuin



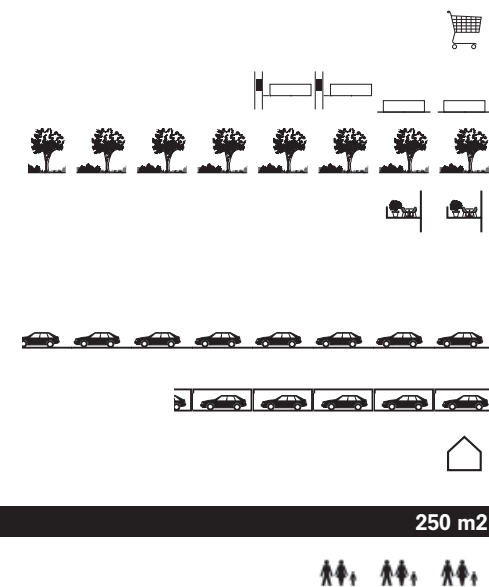


Boschzicht

8 - WOONHOTEL

Stedelijk weefsel

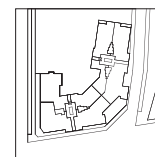
Stedelijke voorzieningen	1
Differentiatie	4
Groenvoorziening	7,7
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	-
Parkeren	7,8
Privé parkeren	5,3
Woningen / ha	1,1
Woninggrootte	10
Aantal bewoners / ha	3,1



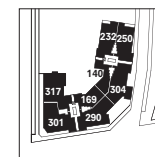
Methode Collectieve voorzieningen | **Bouwstijl** Nieuwe Haagse school | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 1920 | **Bouwhoogte** 4 lagen



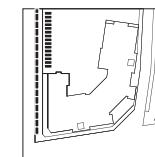
33% bebouwd
67% onbebouwd



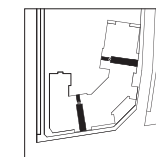
30 woningen / ha



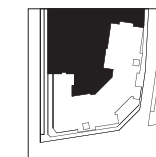
woninggrootte:
250 m²



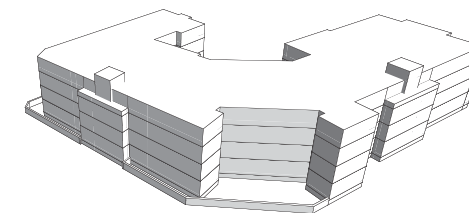
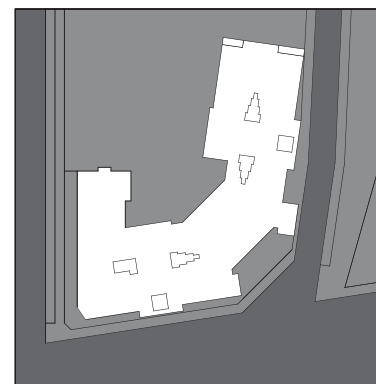
35 pp:
1,2 per woning



100% gedeelde
entree met lift



100% balkons
2.224 m²
gezamenlijke tuin





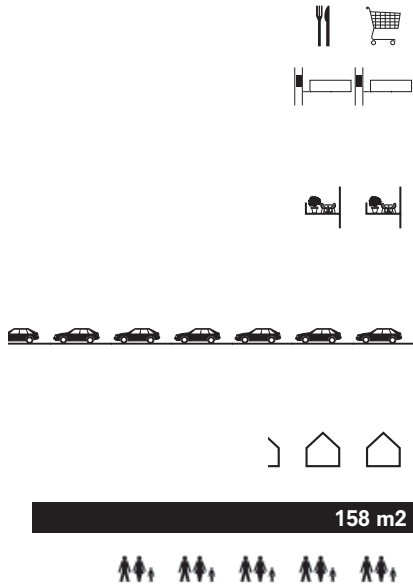
26,4

Nirwana

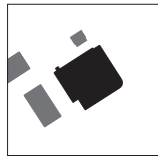
9 - FLAT

Stedelijk weefsel

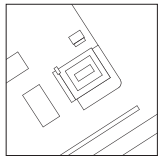
Stedelijke voorzieningen	1,8
Differentiatie	2
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	-
Parkeren	6,7
Privé parkeren	-
Woningen / ha	2,4
Woninggrootte	6,3
Aantal bewoners / ha	5,2



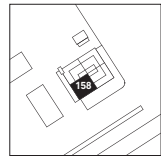
Methode Laag stapelen | **Bouwstijl** Nieuwe Zakelijkheid | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 1929 | **Bouwhoogte** 7 lagen



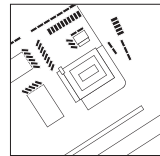
46% bebouwd
54% onbebouwd



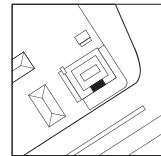
28 woningen / ha



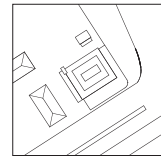
woninggrootte:
158 m2



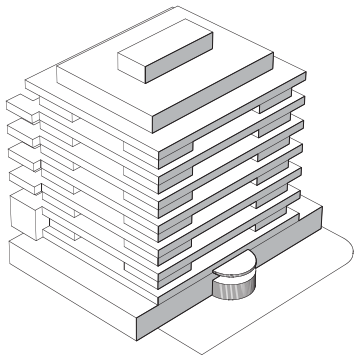
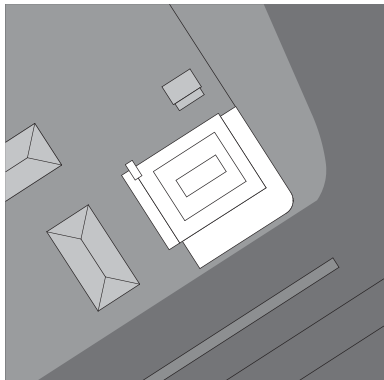
52 pp:
1,9 per woning



100% gedeelde
entree met lift



100% balkons





STRATEGIEËN

De verdichtingsstrategieën houden een bewerking in van bestaande binnenstedelijke gebieden die een hogere dichtheid heeft opgeleverd. In totaal zijn er tien strategieën geselecteerd. Voor de strategieën geldt hetzelfde als voor de typologieën dat de uitsnede van een hectare zodanig is gekozen dat deze geheel wordt gevuld met de desbetreffende strategie. Alleen in het geval van de Grote Pyr is het gebouw gerepeteerd binnen de grenzen van een hectare.

De strategieën die weinig uiterlijke consequenties hebben voor de stad, namelijk het verdichten binnen het bestaande weefsel, komen het eerst aan bod. Daarna volgen de strategieën die aanpassingen van het stedelijk weefsel tot gevolg hebben en tot slot de strategieën die een volledige vernieuwing inhouden van het stedelijk weefsel.

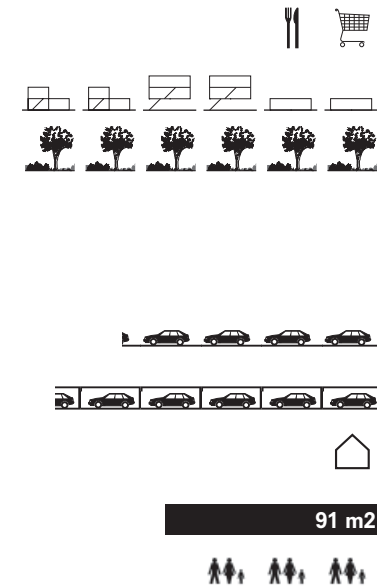
- 10 - De Grote Pyr
- 11 - Statenkwartier
- 12 - Spuistraat
- 13 - Reyniershof
- 14 - Dedemsvaartweg
- 15 - Sijtwende
- 16 - Vrederust
- 17 - De Resident
- 18 - Strijkijzer
- 19 - Driehoekjes



10 - VAN SCHOOL NAAR WONINGEN

In bestaand stedelijk weefsel

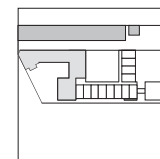
Stedelijke voorzieningen	1,8
Differentiatie	6
Groenvoorziening	5,9
Privé buitenruimte	-
Toegankelijkheid	-
Parkeren	4,3
Privé parkeren	5,4
Woningen / ha	1,1
Woninggrootte	3,6
Aantal bewoners / ha	3,1



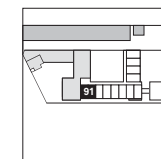
Strategie Functiewijziging | **Bouwstijl** Traditioneel | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 1907 | **Bouwhoogte** 4 lagen + kap



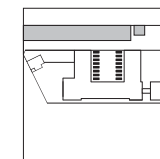
36% bebouwd
64% onbebouwd



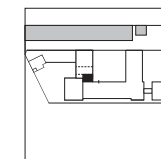
25 woningen / ha



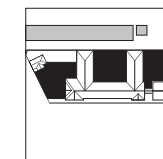
woninggrootte:
91 m2



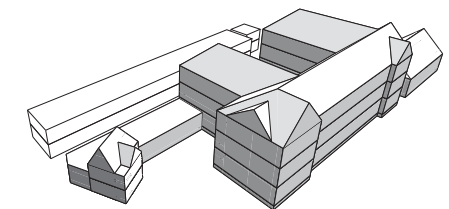
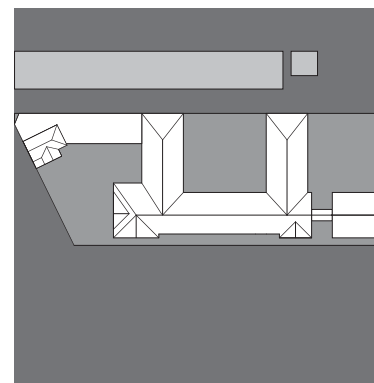
16 pp:
0,6 per woning



100% gedeelde
entree



1.410 m2
binnentuin





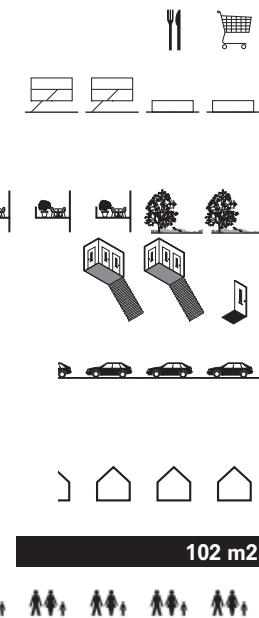
32,4

Statenkwartier

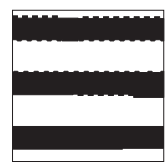
11 - HERENHUIZEN WORDEN APPARTEMENTEN

In bestaand stedelijk weefsel

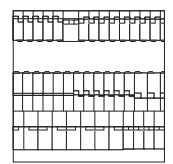
Stedelijke voorzieningen	1,8
Differentiatie	4
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	5
Toegankelijkheid	3,3
Parkeren	3,4
Privé parkeren	-
Woningen / ha	3,4
Woninggrootte	4,1
Aantal bewoners / ha	7,4



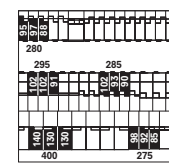
Strategie Transformatie in typologie | **Bouwstijl** Art Nouveau | **Verkaveling** Per 3 woningen | **Bouwjaar** 1912 | **Bouwhoogte** 3 lagen



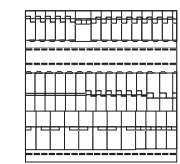
44% bebouwd
56% onbebouwd



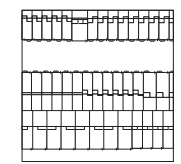
120 woningen / ha



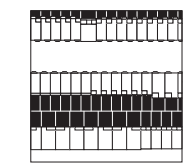
woninggrootte:
102 m2



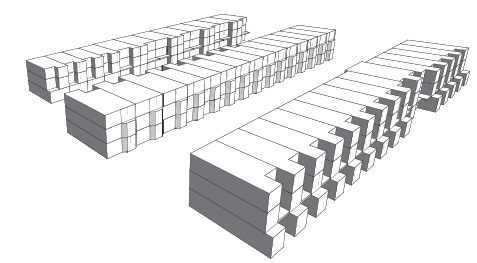
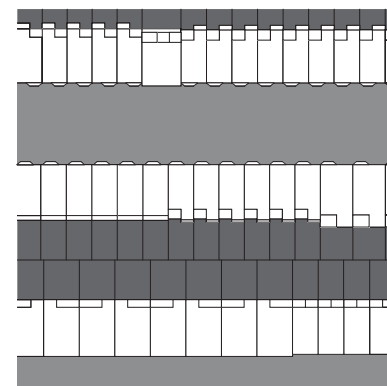
60 pp:
0,5 per woning



33% privé entree
67% gedeelde entree



33% tuinen
67% balkons

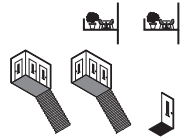
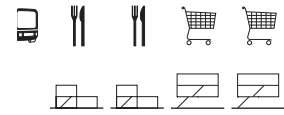




12 - WONEN BOVEN WINKELS

In bestaand stedelijk weefsel

Stedelijke voorzieningen	4,5
Differentiatie	4
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	3,3
Parkeren	-
Privé parkeren	-
Woningen / ha	1,2
Woninggrootte	6,6
Aantal bewoners / ha	1,7



165 m2



Strategie Leegstand opheffen | **Bouwstijl** Traditioneel | **Verkaveling** Per winkel | **Bouwjaar** Vanaf 1750 | **Bouwhoogte** 3 lagen + kap



86% bebouwd
14% onbebouwd



42 woningen / ha



woninggrootte:
165 m2



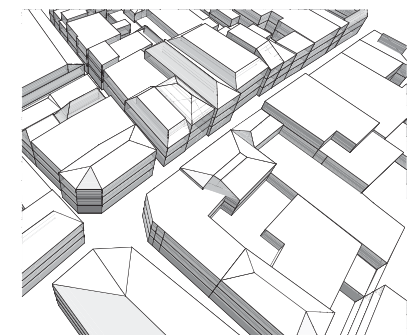
0 pp



33% privé entree
67% gedeelde entree



100% balkons
1.610 m2 daktuin





40,5

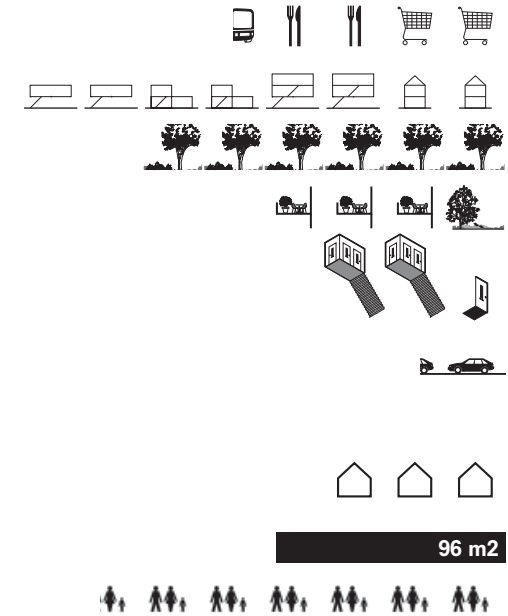


Reyniershof

13 - BOUWEN OP BINNENTERREINEN

Aanpassen van bestaand stedelijk weefsel

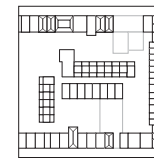
Stedelijke voorzieningen	4,5
Differentiatie	8
Groenvoorziening	6,1
Privé buitenruimte	4
Toegankelijkheid	2,9
Parkeren	1,4
Privé parkeren	-
Woningen / ha	3,1
Woninggrootte	3,8
Aantal bewoners / ha	6,7



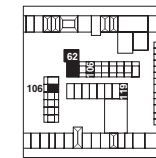
Strategie Bouwen in restruimtes | **Bouwstijl** Recent | **Verkaveling** Per woning - per blok | **Bouwjaar** 2004 | **Bouwhoogte** 3 en 4 lagen



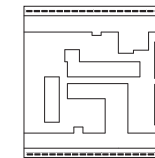
53% bebouwd
47% onbebouwd



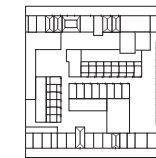
109 woningen / ha



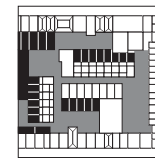
woninggrootte:
96 m²



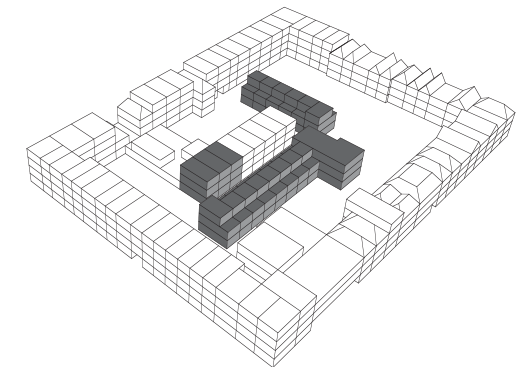
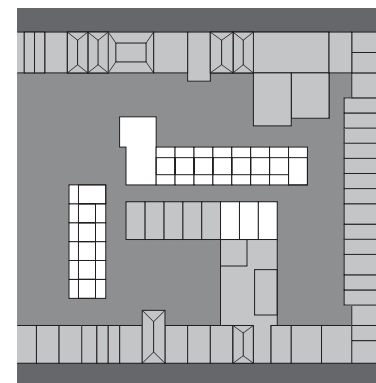
54 pp:
0,5 per woning

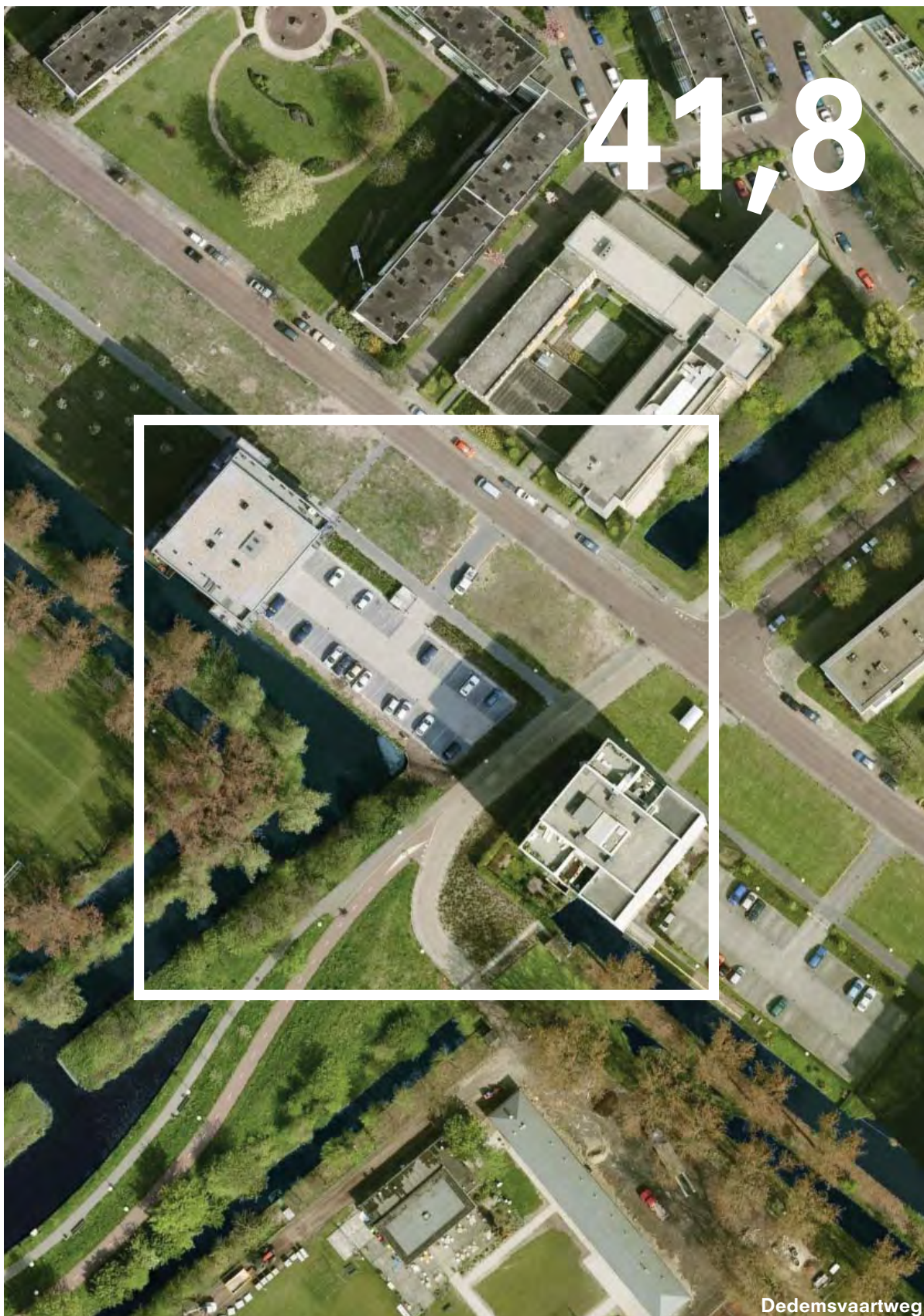


29% privé entree
71% gedeelde entree met lift



27% tuinen
73% balkons





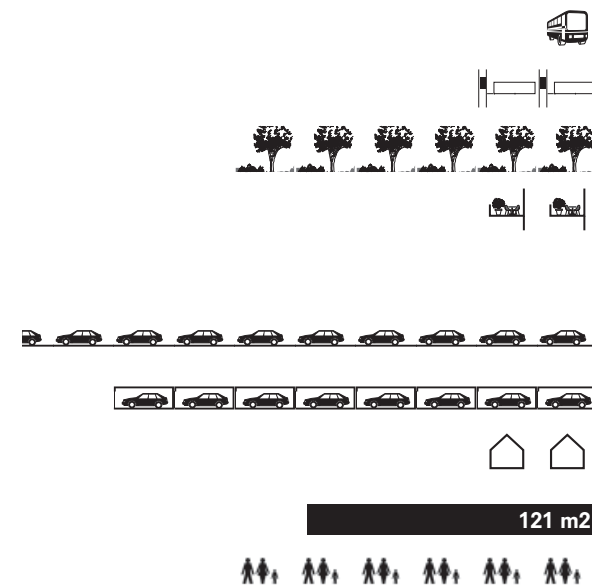
41,8

Dedemsvaartweg

14 - BOUWEN IN HET GROEN

Stedelijke voorzieningen	0,9
Differentiatie	2
Groenvoorziening	6,2
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	-
Parkeren	9,5
Privé parkeren	8
Woningen / ha	2,2
Woninggrootte	4,8
Aantal bewoners / ha	6,2

Aanpassen van bestaand stedelijk weefsel



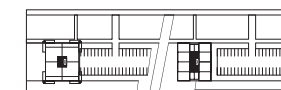
Strategie Bouwen in restruimtes | **Bouwstijl** Recent | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 2003 | **Bouwhoogte** 10 lagen



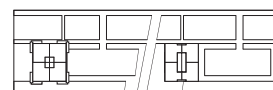
11% bebouwd
89% onbebouwd



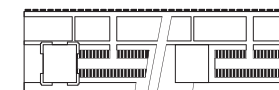
woninggrootte: 121 m2



76 woningen / ha



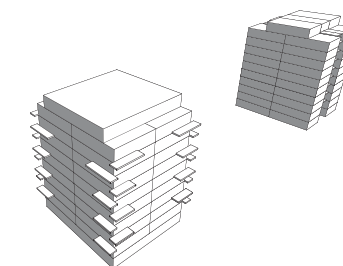
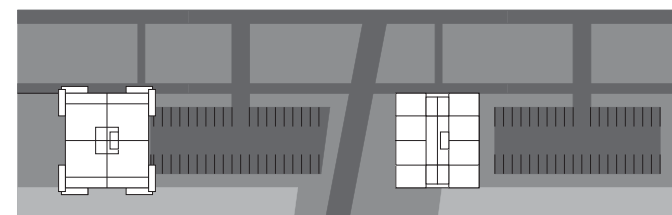
100% gedeelde entree met lift

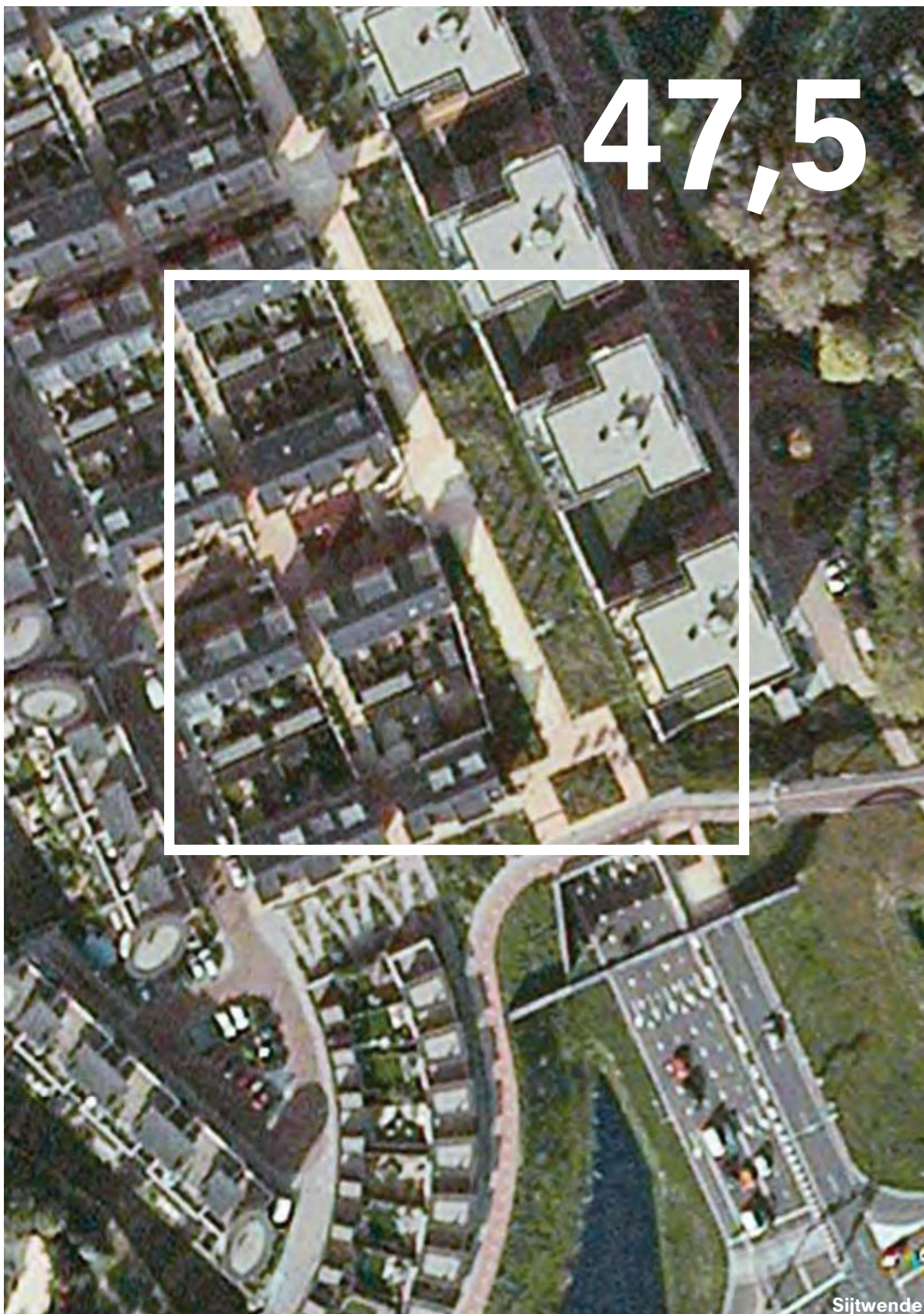


108 pp: 1,4 per woning



100% balkons,
4.483 m2 groenvoorziening





47,5

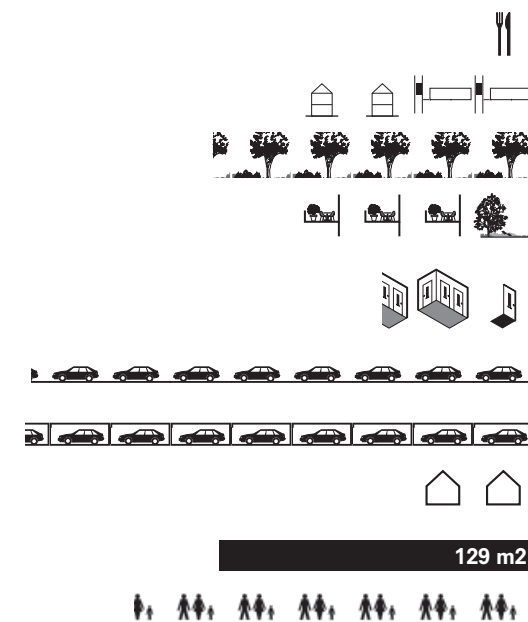


Sijtwende

15 - BOUWEN OP INFRA

Stedelijke voorzieningen	0,9
Differentiatie	4
Groenvoorziening	5,3
Privé buitenruimte	4
Toegankelijkheid	2,5
Parkeren	8,3
Privé parkeren	8,4
Woningen / ha	2,3
Woninggrootte	5,2
Aantal bewoners / ha	6,6

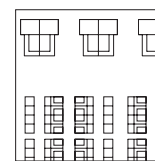
Aanpassen van bestaand stedelijk weefsel



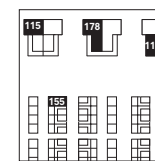
Strategie Dubbel grondgebruik | **Bouwstijl** Recent | **Verkaveling** Per woning - per blok | **Bouwjaar** 2003 | **Bouwhoogte** 3 en 6 lagen



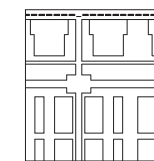
43% bebouwd
57% onbebouwd



80 woningen / ha



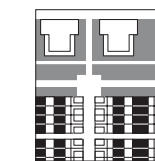
woninggrootte:
129 m²



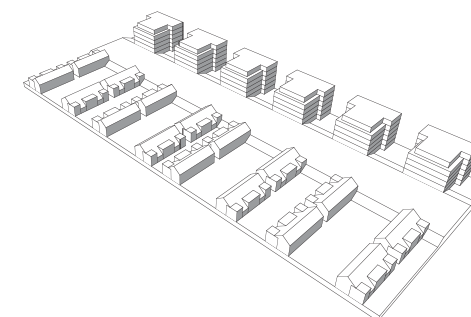
99 pp:
1,2 per woning



25% privé entree
75% gedeelde
entree met lift



25% tuinen
75% balkons

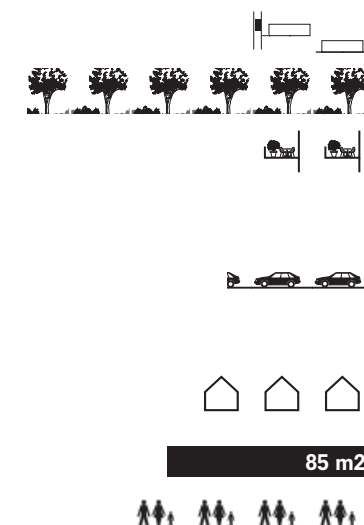




16 - OPTOPPEN

Aanpassen van bestaand stedelijk weefsel

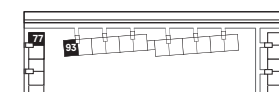
Stedelijke voorzieningen	-
Differentiatie	2
Groenvoorziening	5,7
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	-
Parkeren	2,4
Privé parkeren	-
Woningen / ha	2,9
Woninggrootte	3,4
Aantal bewoners / ha	4,2



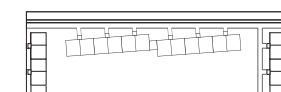
Strategie Meer massa maken | **Bouwstijl** Wederopbouw | **Verkaveling** Per blok | **Bouwjaar** 2001 | **Bouwhoogte** 5 lagen



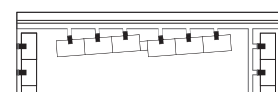
21% bebouwd
79% onbebouwd



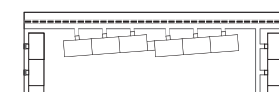
woninggrootte: 85 m²



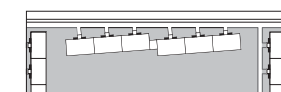
100 woningen / ha



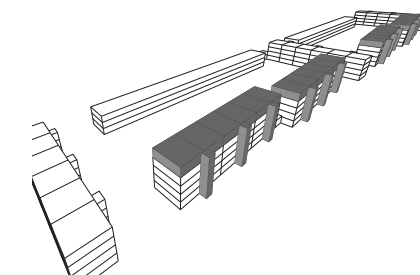
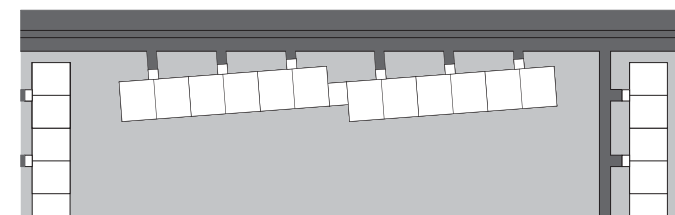
100% gedeelde entree met lift

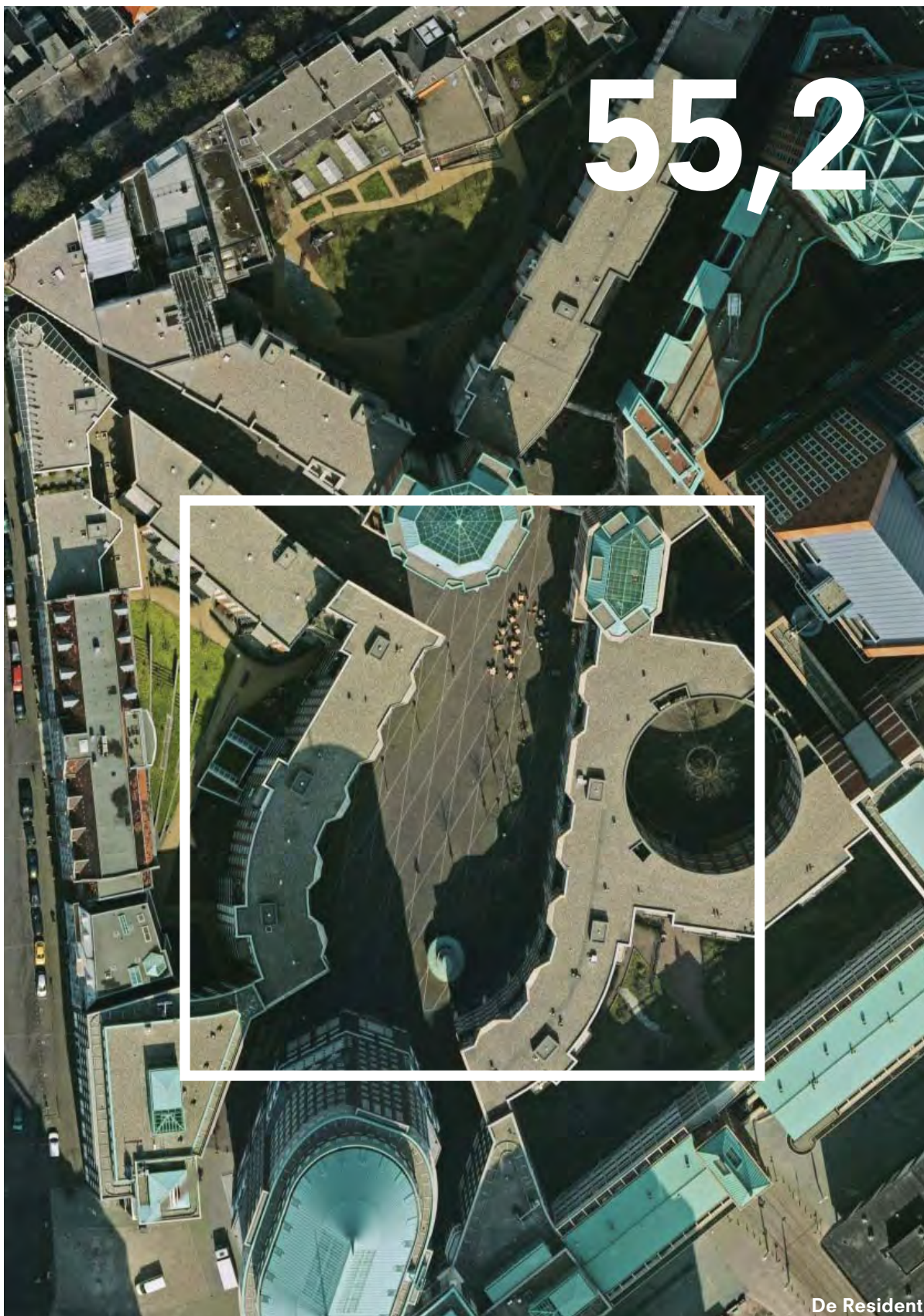


36 pp: 0,4 per woning



100% balkons,
5.531 m² groenvoorziening





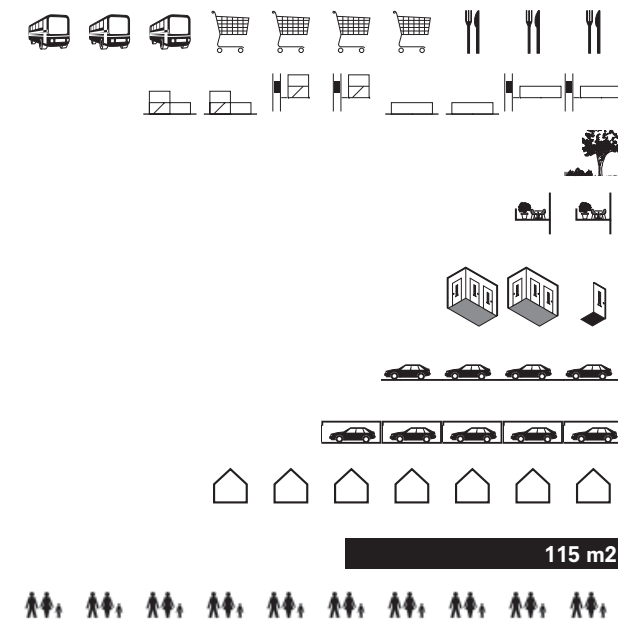
55,2

De Resident

17 - MIDDELHOOGBOUW

Vernieuwen van stedelijk weefsel

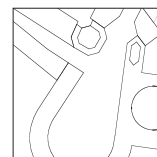
Stedelijke voorzieningen	10
Differentiatie	8
Groenvoorziening	1,1
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	3,3
Parkeren	4,1
Privé parkeren	5,1
Woningen / ha	7
Woninggrootte	4,6
Aantal bewoners / ha	10



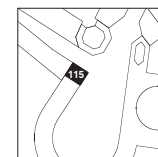
Strategie Sloop - nieuwbouw | **Bouwtijl** Recent | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 2002 | **Bouwhoogte** 6 en 7 lagen



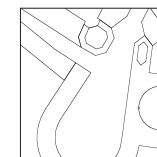
40% bebouwd
60% onbebouwd



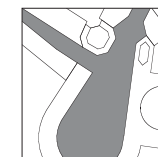
244 woningen / ha



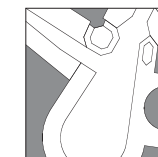
woninggrootte:
115 m2



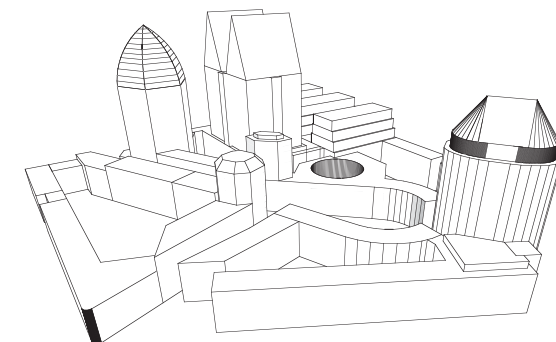
149 pp:
1,5 per woning



33% privé entree
67% gedeelde
entree met lift



100% balkons
2.458 m2
binnentuin



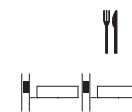


Strijkijzer

18 - HOOGBOUW

Vernieuwen van stedelijk weefsel

Stedelijke voorzieningen	0,9
Differentiatie	2
Groenvoorziening	-
Privé buitenruimte	-
Toegankelijkheid	-
Parkeren	-
Privé parkeren	-
Woningen / ha	10
Woninggrootte	1,8
Aantal bewoners / ha	7,2



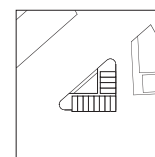
44 m²



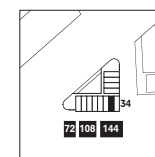
Strategie Sloop - nieuwbouw | **Bouwstijl** Recent | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 2007 | **Bouwhoogte** 42 lagen



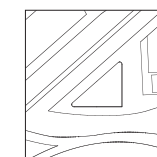
47% bebouwd
53% onbebouwd



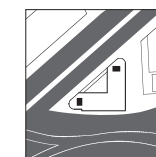
351 woningen / ha



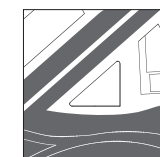
woninggrootte:
44 m²



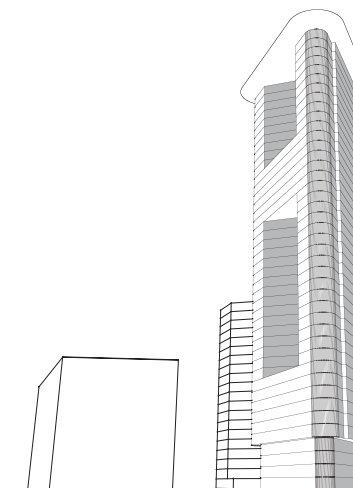
0 pp



100% gedeelde
entree met lift



geen buitenruimte





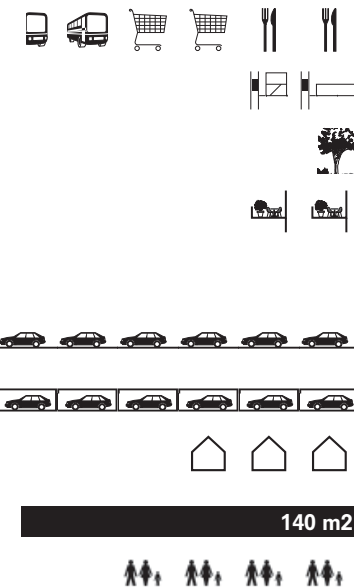
44,8

De Driehoekjes

19 - VAN KANTOOR NAAR WONINGEN

Vernieuwen van stedelijk weefsel

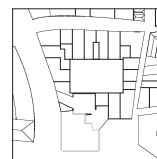
Stedelijke voorzieningen	5,5
Differentiatie	4
Groenvoorziening	0,7
Privé buitenruimte	2
Toegankelijkheid	-
Parkeren	10
Privé parkeren	10
Woningen / ha	2,9
Woninggrootte	5,6
Aantal bewoners / ha	4,1



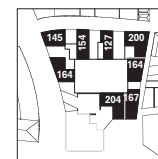
Strategie Bestemmingswijziging | **Bouwstijl** Recent | **Verkaveling** Per gebouw | **Bouwjaar** 2003 | **Bouwhoogte** 8 lagen



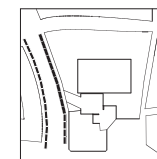
57% bebouwd
43% onbebouwd



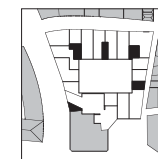
100 woningen / ha



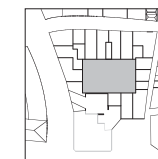
woninggrootte:
140 m²



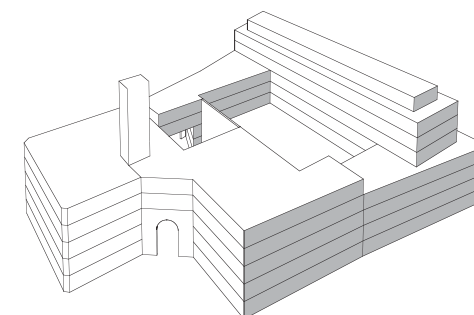
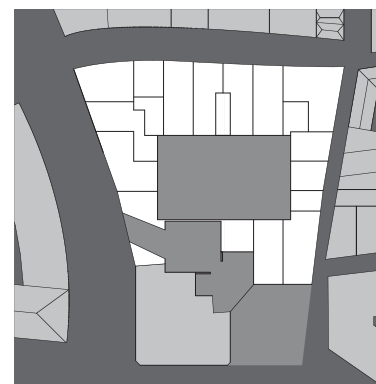
149 pp:
1,5 per woning



100% gedeelde
entree met lift



100% balkons
625 m² daktuin



METHODE VAN METEN

Toelichting op de criteria

Er zijn tien criteria geselecteerd die direct betrekking hebben op de effecten van verdichting.

Ze kunnen worden ingedeeld in drie groepen:

De eerste groep gaat over de effecten van verdichting op wijkniveau met als criteria: stedelijke voorzieningen, openbare groenvoorziening, parkeervoorziening en differentiatie.

De tweede groep gaat over de kwaliteit van de individuele woning met als criteria: privé buitenruimte, toegankelijkheid van de woning, parkeren op eigen terrein en woninggrootte.

De laatste groep gaat puur en alleen over de mate waarin wordt verdicht met als criteria: aantal woningen per hectare en aantal inwoners per hectare.

Wanneer in binnenstedelijk gebied woningen worden toegevoegd ontstaat vaak onmiddellijk een parkeerprobleem, mits het parkeren direct betrokken wordt in de planvorming. De parkeervoorziening is dus als criterium geselecteerd omdat het een bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van wonen.

Wanneer een verdichtingsproject wordt gerealiseerd aan de rand van de stad dan is het voorzieningenniveau meestal laag en heeft dus ook invloed op de kwaliteit van wonen, er dient immers een grote afstand worden afgelegd naar het dichtsbijzijnde winkelcentrum.

Het voorzieningenniveau wordt dus ook aangemerkt als een criterium, het onderzoeksgebied voor dit criterium is vergroot naar twee hectaren.

De openbare groenvoorziening is in dit soort gebieden gemiddeld weer hoger.

Woningdifferentiatie is ook een criterium omdat met een grote variatie aan woningtypes een grotere groep mensen kan worden aangesproken, waarmee als vanzelfsprekend het bereik van een bepaald project groter wordt. Voor de kwaliteit van de individuele woning is uiteraard de grootte van de woning meegerekend, de aanwezigheid van een tuin of balkon en de mate waarin de toegang tot de woning moet worden gedeeld met medebewoners. Een privé-toegang op straatniveau wordt als hoogste geclassificeerd.

Toelichting op de beoordeling

Voor elk criterium kan maximaal tien punten worden behaald. Het project dat het hoogst scoort krijgt tien punten voor dat criterium en is dan maatgevend voor de rest. Dit geldt voor alle criteria.

De criteria

Stedelijke voorzieningen

Binnen de grenzen van twee hectaren worden de stedelijke voorzieningen geteld. De Resident scoort op dit criterium het hoogst en krijgt tien punten.

De andere projecten hebben hier een percentage van, dit percentage wordt omgerekend naar het aantal punten.

Differentiatie

Het totaal aan woningtypes is gereduceerd tot vijf wezenlijk van elkaar verschillende types:

benedenwoning, bovenwoning / maisonette, appartement / flat, herenhuis / rijwoning, de atelierwoning / woon-werkwoning.

Per aanwezig type worden dus twee punten toegekend.

Groenvoorziening

Binnen de grenzen van een hectare wordt het openbaar groen geteld, uitgedrukt in vierkante meters. De stadsvilla scoort op dit criterium het hoogst en krijgt tien punten. De andere projecten hebben hier een percentage van, dit percentage wordt omgerekend naar het aantal punten.

Privé buitenruimte

Maatgevend voor dit criterium is het feit dat een woning een tuin heeft, de grootte van de tuin is niet meegenomen. Wanneer alle woningen een tuin hebben dan is het criterium dus tien punten waard. Voor de verdeling van de punten is gekeken naar de verschillende voorkomende varianten:

100% tuin: 10 punten

75% tuinen, 25% balkons: 8 punten

67% tuinen, 33% balkons: 7 punten

50% tuinen, 50% balkons: 6 punten

33% tuinen, 67% balkons: 5 punten

25% tuinen, 75% balkons: 4 punten

100% balkons: 2 punten

Toegankelijkheid

Dit criterium beoordeelt de mate waarin de toegang tot de woning moet worden gedeeld met medebewoners. Wanneer alle woningen een privé entree op straatniveau hebben dan is het criterium tien punten waard. Het aantal punten dat wordt toegekend is een vertaling van het percentage privé entrees op straatniveau.

Parkeren

Hiervoor is het aantal parkeerplaatsen per woning uitgerekend. De Driehoekjes heeft 1,49 parkeerplaatsen per woning en krijgt tien punten. De andere projecten hebben hier een percentage van, dit percentage wordt omgerekend naar het aantal punten.

Privé parkeren

Hiervoor geldt hetzelfde als voor het parkeren.

Woningen / ha

De woningen worden binnen de grenzen van een hectare geteld. Het Strijkijzer scoort op dit criterium het hoogst en krijgt tien punten. De andere projecten hebben hier een percentage van, dit percentage wordt omgerekend naar het aantal punten.

Wanneer het project minder dan een hectare beslaat dan is het project voor de berekening denkbeeldig doorgezet over de hectare. Dit geldt voor de Grote Pyr, het woonhotel, het hof en de Nirwanafat. Op deze manier worden de waardes onderling vergelijkbaar.

Woninggrootte

Het project met de grootste woningen krijgt tien punten, dat is het woonhotel met woningen van gemiddeld 250 m². De andere projecten hebben hier een percentage van, dit percentage wordt omgerekend naar het aantal punten.

Aantal bewoners

Binnen de grenzen van een hectare wordt het aantal inwoners geteld. De Resident scoort op dit criterium het hoogst en krijgt tien punten. De andere projecten hebben hier een percentage van, dit percentage wordt omgerekend naar het aantal punten.

NAWOORD

Dit onderzoek toont aan welke ingrediënten van belang zijn voor verdichting en presenteert typologieën en strategieën die kunnen worden toegepast bij nieuwe verdichtingsopgaven. Om de projecten onderling vergelijkbaar te maken en om ze als type te analyseren zijn objectieve criteria gekozen. Het onderzoek doet daarom geen uitspraken over mooi of lelijk en goed of slecht. Ook aspecten met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing, zoals bereikbaarheid, aansluiting op infrastructuur en noord-zuidligging, zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Waarmee niet gezegd is dat deze aspecten van minder groot belang zijn, integendeel. Met name het functioneren binnen het bestaande stedelijk weefsel levert een grote bijdrage aan het succes van het project.

Als een project in dit onderzoek hoog scoort, betekent het dat aan veel criteria op een goede manier is voldaan en dat het betreffende project een bijdrage levert aan verdichting en aan stedelijke kwaliteit. Het herenhuis, het basistype van Den Haag, heeft relatief een hoog aantal punten. Weliswaar scoort het slechts punten op een paar criteria, maar die score is wel hoog. Ook de Resident scoort hoog en scoort op alle tien criteria. Het heeft in wezen alle ingrediënten in zich om een geslaagd verdichtingsproject te zijn. Een project dat laag scoort is dus in potentie geen succesvolle verdichting. Een project zou minimaal aan de gestelde criteria moeten voldoen om een geslaagde verdichting op te leveren. Het feit dat geen enkel project zeer laag scoort heeft te maken met de selectiecriteria die gehanteerd zijn voor de keuze van de projecten. In alle gevallen zijn woningen toegevoegd.

Van sommige criteria zou gezegd kunnen worden dat ze geen bijdrage leveren aan een stedelijk leefmilieu. Het voordeel dat woningen in de stad een tuin hebben wordt weleens ter discussie gesteld omdat gemeenschappelijk groen veel meer toevoegt aan het leven in een stedelijke omgeving. Dit geldt ook voor het voordeel van het hebben van een parkeerpaas in de binnenstad, waar je een hele goede aansluiting hebt op het openbaar vervoer.

De reden waarom deze criteria wel zijn meegenomen is omdat de verdichtingsopgave gekoppeld wordt aan woonkwaliteit

Als de analyse één ding aantoont is het wel dat de verdichtingsopgave een zeer precieze opgave is. Het nieuw bouwen van woningen is een antwoord, de transformatie van bestaande gebouwen is een ander antwoord. Van beiden zijn hier voorbeelden opgenomen. Deze zijn niet persé bedoeld om één op één over te nemen, maar vooral om ze te vertalen naar treffende ontwerpen en nieuwe typologieën - passend bij de opgave: van een kleinschalig verdichtingsproject in een bestaande buurt, tot een grootschalig project bij een van de herstructureringslocaties.

Corine Keus
Nanne Verbruggen
E19 architecten

COLOFON

Dit onderzoek vond plaats ten behoeve van het debat 'Verdichten is meer dan bouwhoogte alleen' dat Stroom Den Haag in samenwerking met Monumentenplatform heeft georganiseerd op 14 januari 2009.

Aanleiding voor het debat was de gemeentelijke (concept) Agenda voor de Haagse Verdichting. Het onderzoek is uitgevoerd door E19 architecten in opdracht van Stroom Den Haag en is mede mogelijk gemaakt door Gemeente Den Haag (DSO), Stimuleringsfonds voor Architectuur en Staedion.

Onderzoek en publicatie:

E19 architecten

Anna Paulownastraat 76
2518 BJ Den Haag
T: +31 (0)70-2013294
E: bureau@e19architecten.nl
www.e19architecten.nl

Fotografie: E19 architecten
Luchtfoto's: Google Earth Pro

Met dank aan:

Peter Drijver, *architect, lid Haags Monumenten Platform*
Marcel Teunissen, *architectuurhistoricus*
René Vlaanderen, *lid Haags Monumenten Platform*
Francien van Westrenen, *Stroom Den Haag*
Gemeentemuseum Den Haag

Drukker: Albani, Den Haag
Oplage: 250 stuks

Uitgever:

Stroom Den Haag

Hogewal 1-9
2514 HA Den Haag
T: +31 (0)70-3658985
F: +31 (0)70-3617962
E: info@stroom.nl
www.stroom.nl

© E19 architecten / Stroom Den Haag, januari 2009

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de makers.



Gemeente Den Haag



the Netherlands
Architecture Fund