



HAAGSE VERDICHTING

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

HAAGSE VERDICHTING

Aansluitend op de Nota Randstad 2040 heeft Den Haag de ambitie om te groeien tot 505.000 inwoners, dit betekent dat er 30.000 extra woningen moeten worden gerealiseerd.

Omdat deze groei zich voornamelijk zal afspelen binnen de stadsgrenzen is er onderzocht welke Haagse projecten tot op heden tot een binnenstedelijke verdichting hebben geleid.

Den Haag heeft een eigen verdichtings geschiedenis, er zijn veel Haagse voorbeelden te vinden die op verschillende manieren leiden tot een verdichting van woningen, deze vinden met name plaats in de zone van het maaiveld tot 50 meter.

De verschillende bouwvormen met elk hun eigen kwaliteiten vormen gezamenlijk een toolbox waar informatie uit kan worden geput voor de toekomstige verdichtingsopgave.

In het onderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen verdichtingstypologieën en verdichtingsstrategieën.

De typologieën zijn Haagse woningtypes die oorspronkelijk op deze manier zijn gebouwd.

Ze zijn voor dit onderzoek geselecteerd omdat ze geschikt zijn om in een hoge dichtheid te bouwen.

De strategieën zijn bewerkingen op bestaande binnenstedelijke gebieden die een verdichting hebben ondergaan. Er is onderscheid gemaakt tussen: verdichten in het stedelijk weefsel, het aanpassen van stedelijk weefsel en het vernieuwen van stedelijk weefsel.

Omdat verdichting meer inhoudt dan het toevoegen van woningen worden zowel de typologieën als de strategieën aan een aantal criteria onderworpen. Deze criteria bepalen de leefbaarheid en de kwaliteit van het stedelijk leven. Dit zijn: de totale woonoppervlakte, de woninggrootte, het aantal woningen per hectare, parkeervoorziening, parkeren op eigen terrein, entree, lift, privé buitenruimte, groenvoorziening, differentiatie en voorzieningen in het bouwblok.

Wanneer het aantal woningen wordt verhoogd dan heeft dat direct invloed op de parkeernorm en de stedelijke voorzieningen. Vandaar dat dit belangrijke criteria vormen die de kwaliteit van de verdichting bepalen. Om dit te kunnen classificeren is een puntensysteem ontwikkeld zodat de verschillende modellen met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het project met de hoogste score voor een bepaald criterium is maatgevend voor de andere projecten. Iedere methode heeft op deze manier een aantal punten voor de onderdelen die in het plan aanwezig zijn. Dit betekent logischerwijs dat het project met de hoogste score de meeste ingrediënten in zich heeft voor een stedelijke verdichting.

Corine Keus
Nanne Verbruggen

Dit onderzoek sluit aan op het debat 'Verdichten is meer dan bouwhoogte alleen' dat Stroom Den Haag in samenwerking met Monumentenplatform organiseert op 14 januari 2009. Het is uitgevoerd door E19 architecten in opdracht van Stroom Den Haag en wordt mede mogelijk gemaakt door Gemeente Den Haag (DSO), Stimuleringsfonds voor Architectuur en Staedion.

PUNTENTELLING

voorzieningen in bouwblok	10	
differentiatie	10	
groen-voorziening	10	
privé buitenruimte	10	
lift	5	
entree	10	
parkeren op eigen terrein	5	
parkeren	10	
woningen / ha	10	
woninggrootte	10	
totaal woonoppervlak	10	

max 95

TYPLOGIEËN

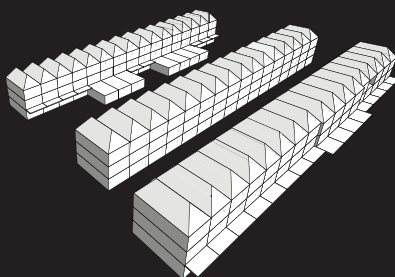
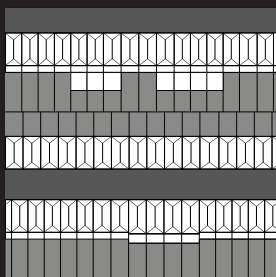
44,4



differentiatie	1
privé buitenruimte	10
entree	10
parkeren	7,5
woningen / ha	1,4
woninggrootte	10
totaal woonoppervlak	4,5



		260 m ²
		12.504 m ²



44% bebouwd 56% onbebouwd	48 woningen / ha	woninggrootte: 260 m ²	60 pp: 1,2 per woning	100% privé entree	100% tuinen

STEDELIJK WEEFSEL

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



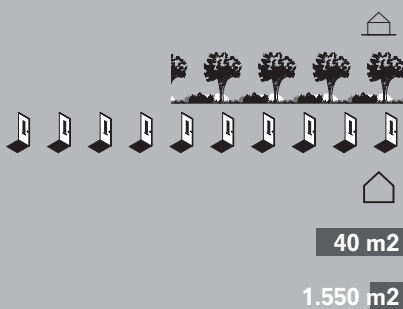
HERENHUIS

Zeeheldenkwartier

18,4

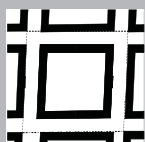
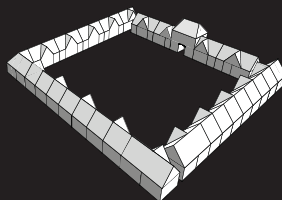
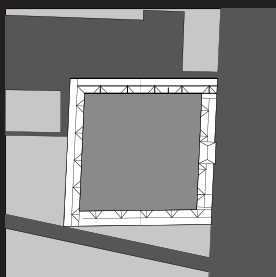


differentiatie	1
groen-voorziening	4,3
entree	10
woningen / ha	1,1
woninggrootte	1,5
totaal woonoppervlak	0,6

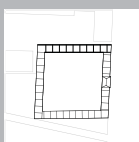


40 m²

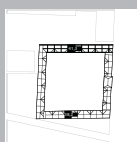
1.550 m²



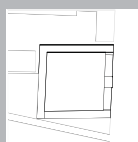
29% bebouwd
71% onbebouwd



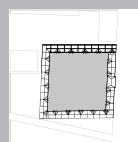
104
woningen / ha



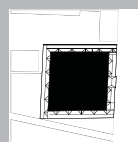
woninggrootte:
40 m²



0 pp



100%
privé entree



1.855 m²
binnentuin

STEDELIJK WEEFSEL

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



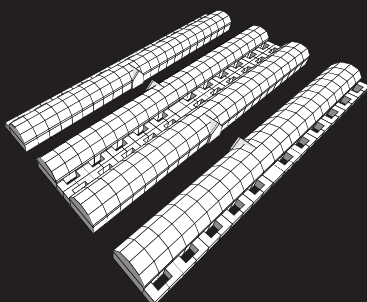
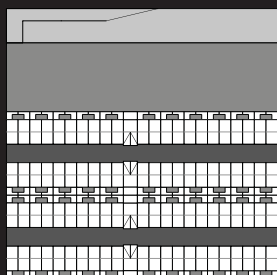
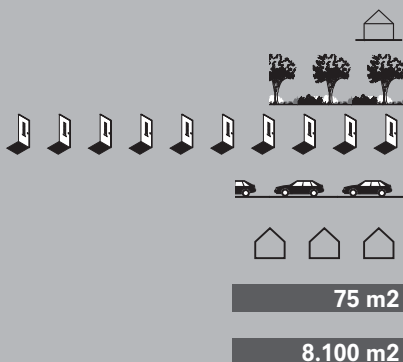
HOFWONING

Heilige Geesthof

24,8



differentiatie	1
groen-voorziening	2,5
entree	10
parkeren	2,4
woningen / ha	3,1
woninggrootte	2,9
totaal woonoppervlak	2,9



51% bebouwd 49% onbebouwd	108 woningen / ha	woninggrootte: 75 m ²	44 pp: 0,4 per woning	100% privé entree	100% tuinen 2.965 m ² groen

STEDELIJK WEEFSEL

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



RUG AAN RUGWONING

Jacobahof

37,2



differentiatie

2

privé
buitenruimte

7,5

entree

10

parkeren

3,5

woningen / ha

2,9

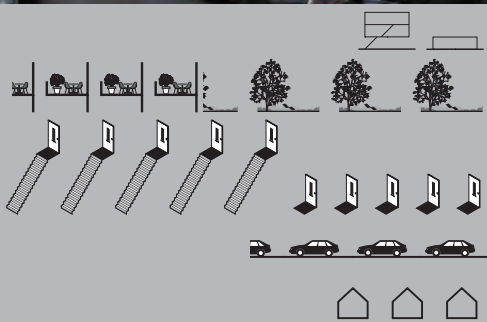
woninggrootte

5,8

totaal

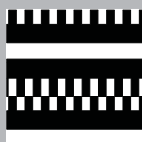
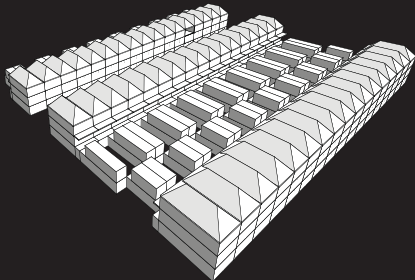
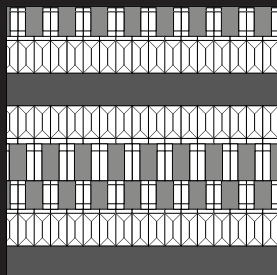
woonoppervlak

5,5

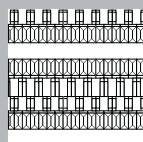


152 m²

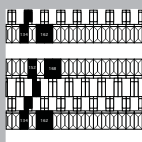
15.504 m²



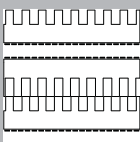
57% bebouwd
43% onbebouwd



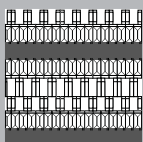
102
woningen / ha



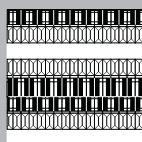
woninggrootte:
152 m²



60 pp:
0,5 per woning



100% privé entree
(50% met trap)



50% balkons
50% tuinen

STEDELIJK WEEFSEL

Methode Uitbreiden op privé terrein **Bouwjaar** 1910 **Bouwstijl** Neorenaissance **Bouwhoogte** 3 lagen + kap **Verkaveling** Per 2 woningen



BENEDEN-BOVENWONING

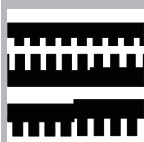
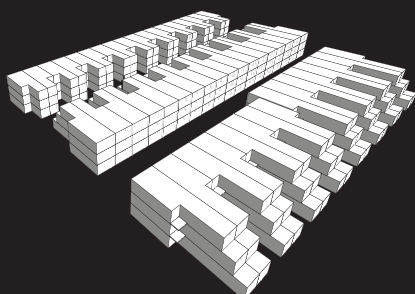
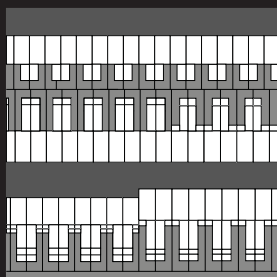
Regentessekwartier

29,3

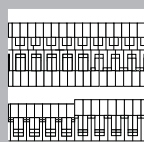


differentiatie 2
privé buitenruimte 6

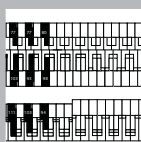
entree 6
parkeren 2,4
woningen / ha 4,3
woninggrootte 3,6
totaal woonoppervlak 5



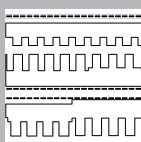
51% bebouwd
49% onbebouwd



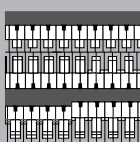
150
woningen / ha



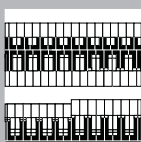
woninggrootte:
93m2



60 pp:
0,4 per woning



33% privé entree
67% via portiek



33% tuinen
67% balkons

STEDELIJK WEEFSEL

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



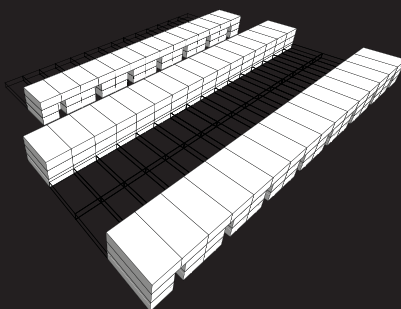
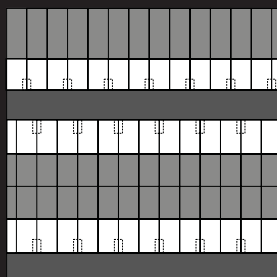
STAARTWONING

Valkenboskwartier

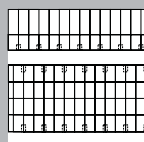
27,7



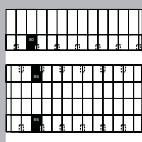
differentiatie	2
privé buitenruimte	6,6
entree	6
parkeren	3,1
woningen / ha	3,3
woninggrootte	3,2
totaal woonoppervlak	3,5



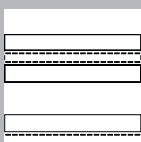
37% bebouwd
64% onbebouwd



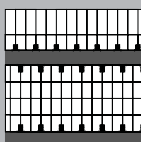
117
woningen / ha



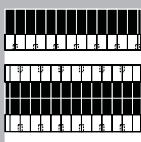
woninggrootte:
84 m²



60 pp:
0,5 per woning



33% privé entree
67% via portiek



33% balkons
67% tuinen

STEDELIJK WEEFSEL

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



PORTIEKWONING

Bomenbuurt

37,3



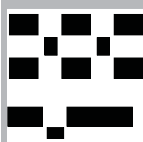
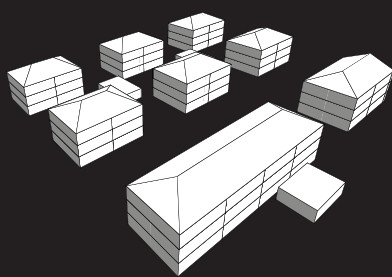
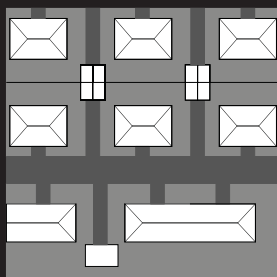
differentiatie 1
groen-
voorziening 8,6
privé
buitenruimte 5



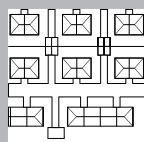
entree 2
parkeren op
eigen terrein 1,9
parkeren 8,9



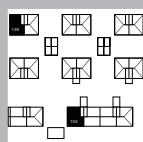
woningen / ha 1,5
woninggrootte 5,6
totaal
woonoppervlak 2,8



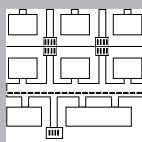
32% bebouwd
68% onbebouwd



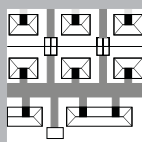
54 woningen / ha



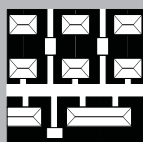
woninggrootte:
145 m²



80 pp:
1,5 per woning



100% gedeelde
entree



5.178 m² groen

STEDELIJK WEEFSEL

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



STADSVILLA

Benoordenhout

52,6



voorzieningen
in bouwblok 3,3

differentiatie 2

groen-
voorziening 6,6

privé
buitenruimte 5

lift 5

entree 5

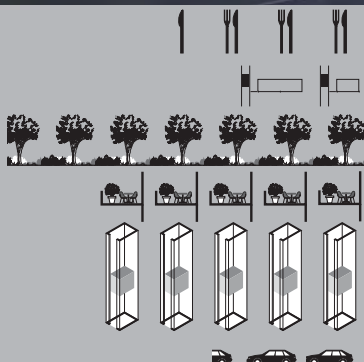
parkeren op
eigen terrein 2,5

parkeren 10

woningen / ha 0,9

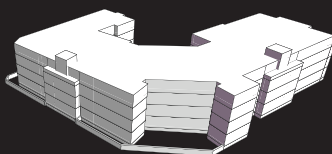
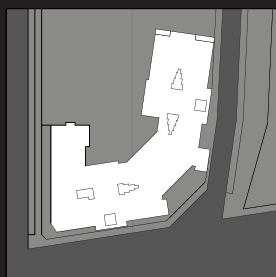
woninggrootte 9,6

totaal
woonoppervlak 2,7

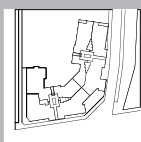


250 m²

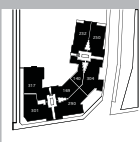
7.500 m²



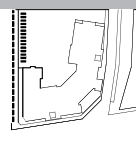
33% bebouwd
67% onbebouwd



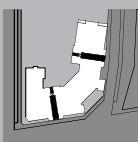
30 woningen / ha



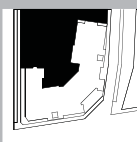
woninggrootte:
250 m²



35 pp:
1,2 per woning



100%
gedeelde entree



100% balkons
2.224 m² groen

STEDELIJK WEEFSEL

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



WOONHOTEL

Boschzicht

34,8



voorzieningen
in bouwblok

6,7



differentiatie

2



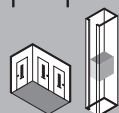
privé buiten-
ruimte

5



lift

5



entree

2

parkeren

6



woningen / ha

0,8



woninggrootte

5,8

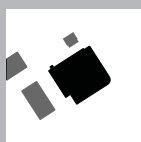
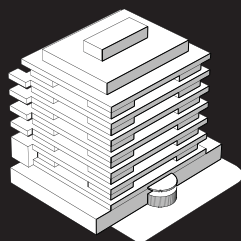
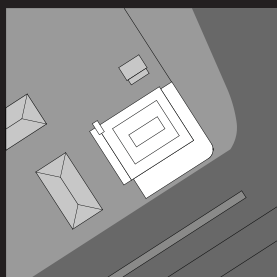
158 m²

totaal

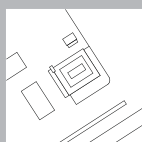
woonoppervlak

1,5

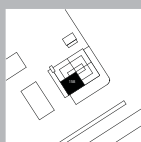
7.500 m²



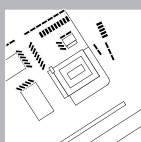
46% bebouwd
54% onbebouwd



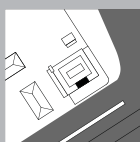
28 woningen / ha



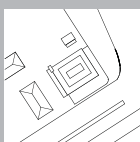
woninggrootte:
158 m²



52 pp:
1,9 per woning



100% gedeelde entree



100% balkons

STEDELIJK WEEFSEL

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



FLAT

Nirwana

STRATEGIEËN

32



voorzieningen
in bouwblok

10

differentiatie

3

groen-
voorziening

5

entree

2

parkeren op
eigen terrein

3,2

parkeren

3,8

woningen / ha

0,7

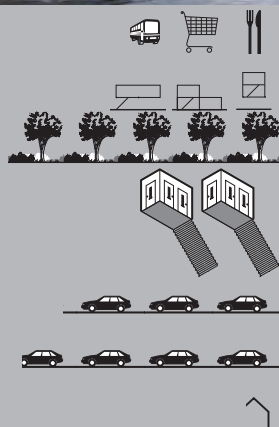
woninggrootte

3,5

totaal

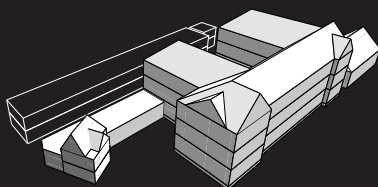
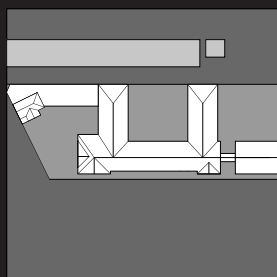
woonoppervlak

0,8

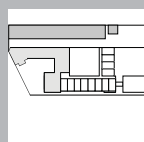


91 m²

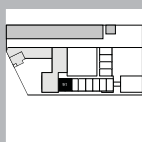
2.275 m²



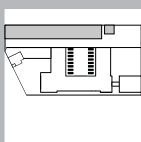
36% bebouwd
64% onbebouwd



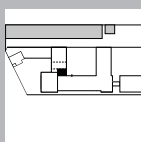
25 woningen / ha



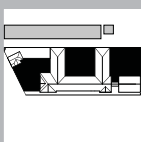
woninggrootte:
91m²



16 pp:
0,6 per woning



100% gedeelde
entree



1.410 m²
binnentuin

IN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

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



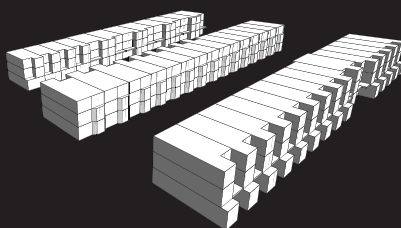
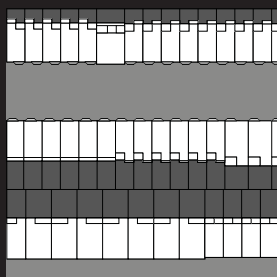
VAN SCHOOL NAAR WONINGEN

De Grote Pyr

28,3



differentiatie	1
privé buitenruimte	6,6
entree	6
parkeren	3
woningen / ha	3,4
woninggrootte	3,9
totaal woonoppervlak	4,4



44% bebouwd 56% onbebouwd	120 woningen / ha	woninggrootte: 102m2	60 pp: 0,5 per woning	33% privé entree 67% gedeeld	33% tuinen 67% balkons

IN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

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



HERENHUIZEN WORDEN APPARTEMENTEN Statenkwartier

28,7



voorzieningen
in bouwblok

6,7

differentiatie

1

privé
buitenruimte

5

parkeren

6

woningen / ha

1,2

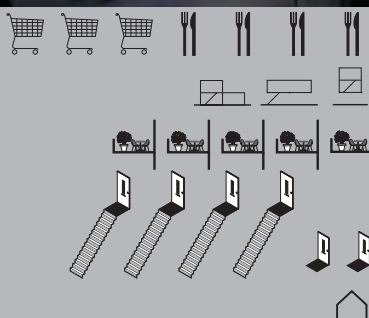
woninggrootte

6,3

totaal

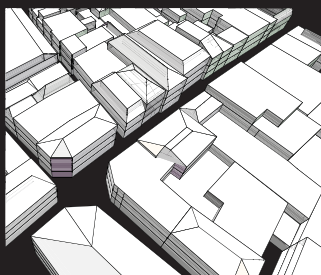
woonoppervlak

2,5



165 m²

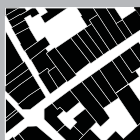
6.930 m²



86% bebouwd
14% onbebouwd



42 woningen / ha



woninggrootte:
165 m²



0 pp



33% privé entree
67% gedeeld



100% balkons
1.610 m² daktuin

IN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

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



WONEN BOVEN WINKELS

Spuistraat

37

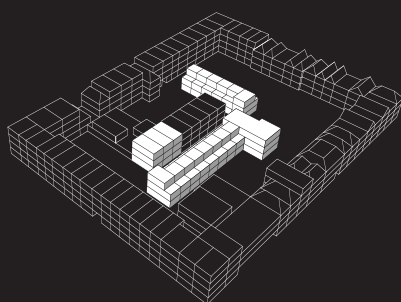
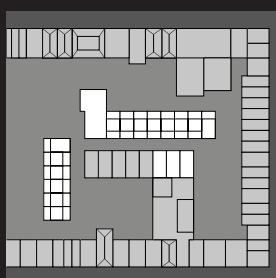


differentiatie	3
groen-voorziening	10
privé buitenruimte	6
lift	5
entree	4
parkeren	1,3
woningen / ha	3,1
woninggrootte	3,7
totaal woonoppervlak	0,8

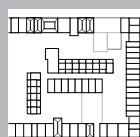


96 m2

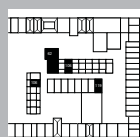
2.208 m2



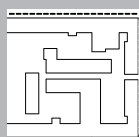
53% bebouwd
47% onbebouwd



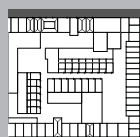
109
woningen / ha



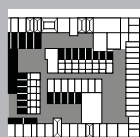
woninggrootte:
96m2



54 pp:
0,5 per woning



29% privé entree
71% gedeeld



27% tuinen
73% balkons

AANPASSEN VAN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

Strategie Bouwen in restuimtes **Bouwjaar** 2004 **Bouwtijl** Recent **Bouwhoogte** 3 en 4 lagen **Verkaveling** Per woning / blok



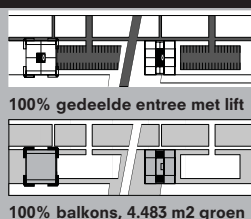
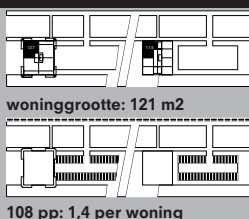
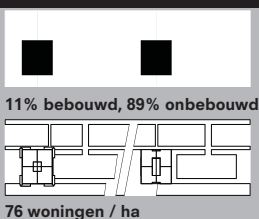
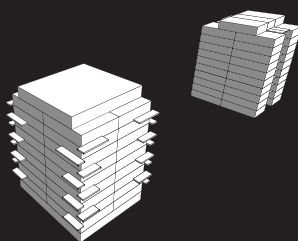
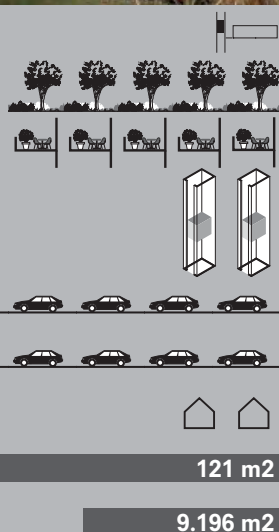
BOUWEN OP BINNENTERREINEN

Reyniershof

41,4

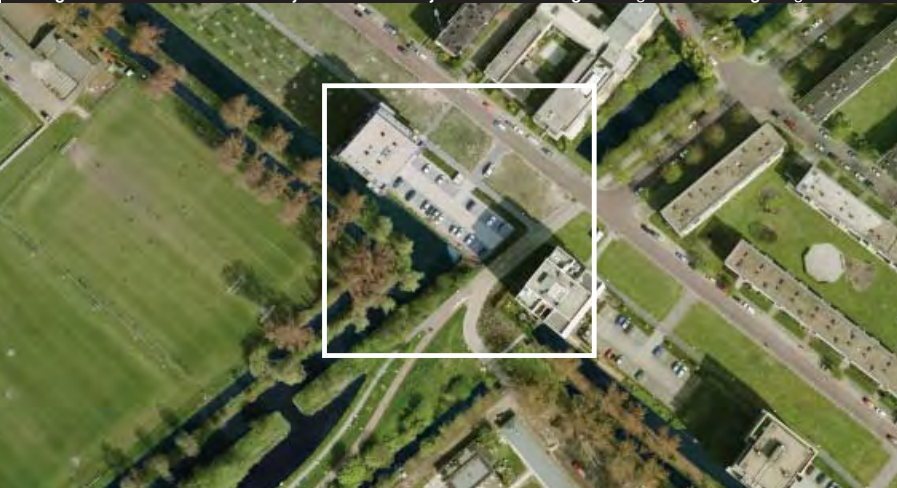


differentiatie	1
groen-voorziening	5,3
privé buitenruimte	5
lift	5
entree	2
parkeren op eigen terrein	4,7
parkeren	8,2
woningen / ha	2,2
woninggrootte	4,7
totaal woonoppervlak	3,3



AANPASSEN VAN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

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



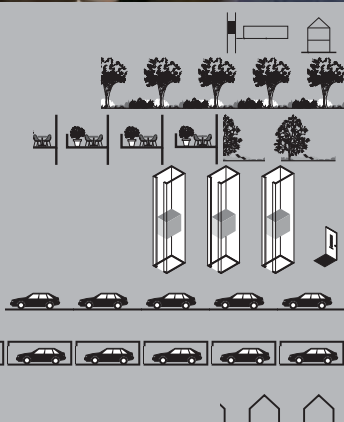
BOUWEN IN HET GROEN

Dedemsvaartweg

44,9

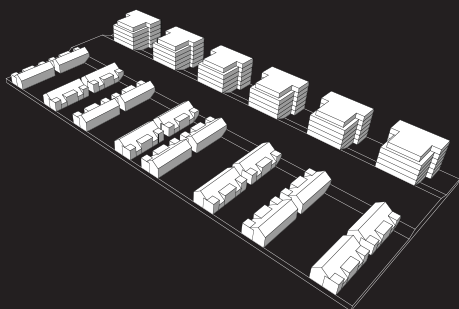
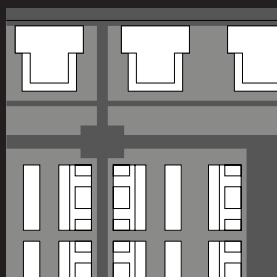


differentiatie	2
groen-voorziening	4,5
privé buitenruimte	6
lift	5
entree	4
parkeren op eigen terrein	5
parkeren	7,4
woningen / ha	2,3
woninggrootte	5
totaal woonoppervlak	3,7



129 m²

10.320 m²



43% bebouwd 57% onbebouwd	80 woningen / ha	woninggrootte: 129 m ²	99 pp: 1,2 per woning	25% privé entree 75% gedeeld	25% tuinen 75% balkons

AANPASSEN VAN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

Strategie Dubbel grondgebruik Bouwjaar 2003 Bouwstijl Recent Bouwhoogte 3 / 6 lagen Verkaveling Per woning / blok



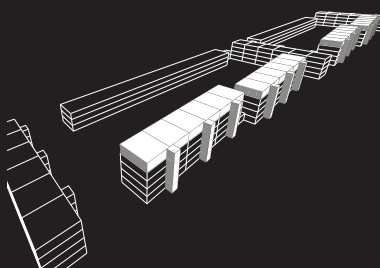
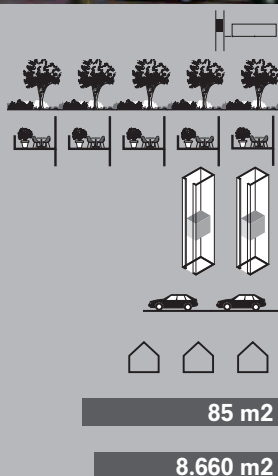
BOUWEN OP INFRA

Sijtwende

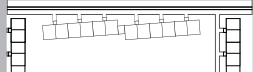
29,3



differentiatie	1
groen-voorziening	4,9
privé buitenruimte	5
lift	5
entree	2
parkeren	2,2
woningen / ha	2,8
woninggrootte	3,3
totaal woonoppervlak	3,1



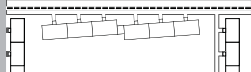
21% bebouwd, 79% onbebouwd



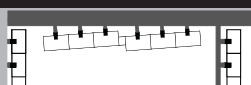
100 woningen / ha



woninggrootte: 85 m2



36 pp: 0,4 per woning



100% gedeelde entree met lift



100% balkons, 5.531 m2 groen

AANPASSEN VAN BESTAAND STEDELIJK WEEFSEL

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



OPTOPPEN

Vrederust

55



voorzieningen
in bouwblok

10



differentiatie

3



groen-
voorziening

0,9



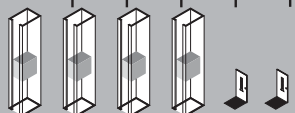
privé
buitenruimte

5



lift

5



entree

6



parkeren

3,7

woningen / ha

7



woninggrootte

4,4

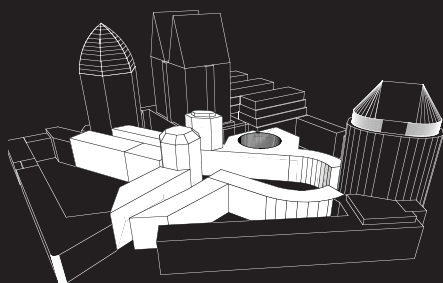
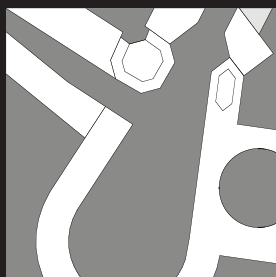
115 m²

totaal

woonoppervlak

10

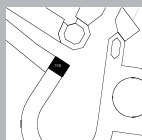
28.060 m²



40% bebouwd
60% onbebouwd



244
woningen / ha



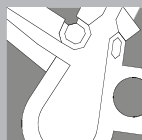
woninggrootte:
115 m²



149 pp:
1,5 per woning



33% privé entree
67% gedeeld



100% balkons
2.458 m² groen

VERNIEUWEN VAN STEDELIJK WEEFSEL

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



MIDDELHOOGBOUW

De Resident

28,5



voorzieningen
in bouwblok

3,3



differentiatie

1



lift

5



entree

2

woningen / ha

10



woninggrootte

1,7

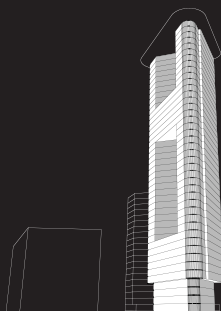
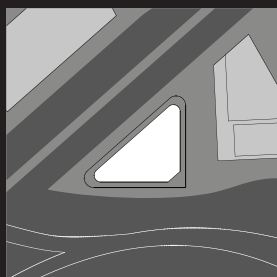
44 m²

totaal

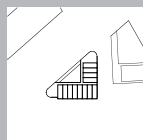
woonoppervlak

5,5

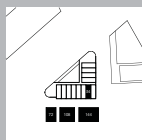
15.444 m²



47% bebouwd
53% onbebouwd



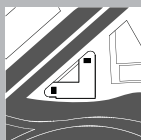
351
woningen / ha



woninggrootte:
44 m²



0 pp



100%
gedeelde entree



geen
buitenruimte

VERNIEUWEN VAN STEDELIJK WEEFSEL

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



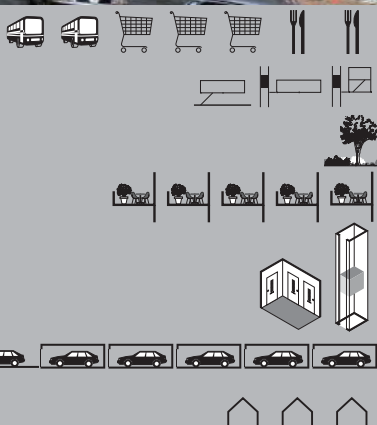
HOOGBOUW

Strijkijzer

39,9

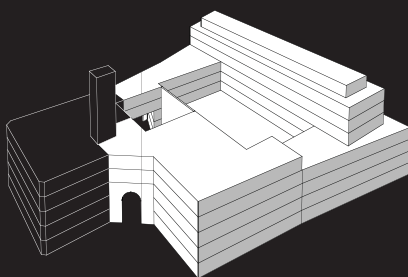
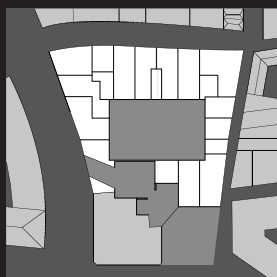


voorzieningen in bouwblok	6,7
differentiatie	2
groen-voorziening	0,9
privé buitenruimte	5
lift	5
entree	2
parkeren	7,1
woningen / ha	2,8
woninggrootte	5,4
totaal woonoppervlak	3



140 m²

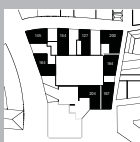
8.400 m²



57% bebouwd
43% onbebouwd



100
woningen / ha



woninggrootte:
140 m²



149 pp:
1,5 per woning



100% gedeelde entree



100% balkons
625 m² daktuin

VERNIEUWEN VAN STEDELIJK WEEFSEL

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



VAN KANTOOR- NAAR WOONBESTEMMING

De Driehoekjes