

Strategieën voor Verstedelijking



Martin Verwoest

Katwijk Noordwijk Oegstgeest Teylingen Kaag en Braassem Leiderdorp Zoeterwoude Voorschoten Wassenaar Leiden

Visiekaart 2040 Het Hart van Holland

LEGENDA

Verkeersinfrastructuur

- Nationaal OV knooppunt
- Hoofd OV knooppunt
- Internationale spoorlijn
- Nationale spoorlijn
- HOV netwerk
- Agglomeratie en hoofdweg
- Rijkswegen
- P+R regionaal belang
- Hoofdsnelwegennetwerk Hart van Holland
- Infrabundel goed ingepast in directe omgeving

Energie en Warmte infrastructuur

- Conceptueel Warmtenet Hart van Holland

Verstedelijk gebied

- Verstedelijk aaneengesloten gebied langs de Rijn
- Kernen in het landschap
- Rijnstadslandschap - kern verstedelijk gebied
- Campusgebied met bijzonder programma
- Lokaal centrum
- Cluster met (inter)nationaal programma
- De Oude Rijn

- Cultuurhistorisch monument
- Natuurmonument
- Nautische verbinding Rijn - Noordzee
- Zeejachthaven Hart van Holland

Productie en Recreatie landschappen:

- Duinlandschap
- Plassenlandschap
- Het groene hart - weidelandschap
- Weide en polderlandschap
- Bollenstreek
- Bossages en weidelandschap
- Landgoederen en parken
- Agrarisch gebruik van de ruimte
- Hoofddoppervlakte waterstructuur
- Noordzee

Grens Het Hart van Holland

Verbindingen randstad:

- HL Haarlem, NH Noord Holland, DH Den Haag,
- RD Rotterdam (Erasmus Universiteit),
- UT Utrecht (Universiteit), EH Eindhoven (Universiteit),
- WG Wageningen (Universiteit), TU TU Delft,
- EU Europa (HSL), VU Vrije Universiteit Amsterdam,
- UvA Universiteit van Amsterdam



Het Hart van Holland

Versie 15 jun 1 2016

Visiekaart 2040 Het Hart van Holland

LEGENDA

Verkeersinfrastructuur

- Nationaal OV knooppunt
- Hoofd OV knooppunt
- Internationale spoorlijn
- Nationale spoorlijn
- HOV netwerk
- Agglomeratie en hoofdweg
- Rijkswegen
- P+R regionaal belang
- Hoofdsnelwetsnetwerk Hart van Holland
- Infrabundel goed ingepast in directe omgeving

Energie en Warmte infrastructuur

- Conceptueel Warmtenet Hart van Holland

Verstedelijk gebied

- Verstedelijk aaneengesloten gebied langs de Rijn
- Kernen in het landschap
- Rijnstadslandschap - kern verstedelijk gebied
- Campusgebied met bijzonder programma
- Lokaal centrum
- Cluster met (inter)nationaal programma
- De Oude Rijn

- Cultuurhistorisch monument
- Natuurmonument
- Nautische verbinding Rijn - Noordzee
- Zeejachthaven Hart van Holland

Productie en Recreatie landschappen:

- Duinlandschap
- Plassenlandschap
- Het groene hart - weidelandschap
- Weide en polderlandschap
- Bollenstreek
- Bossages en weidelandschap
- Landgoederen en parken
- Agrarisch gebruik van de ruimte
- Hoofddoppervlakte waterstructuur
- Noordzee

Grens Het Hart van Holland

Verbindingen randstad:

- HL Haarlem, NH Noord Holland, DH Den Haag,
- RD Rotterdam (Erasmus Universiteit),
- UT Utrecht (Universiteit), EH Eindhoven (Universiteit),
- WG Wageningen (Universiteit), TU TU Delft,
- EU Europa (HSL), VU Vrije Universiteit Amsterdam,
- UvA Universiteit van Amsterdam

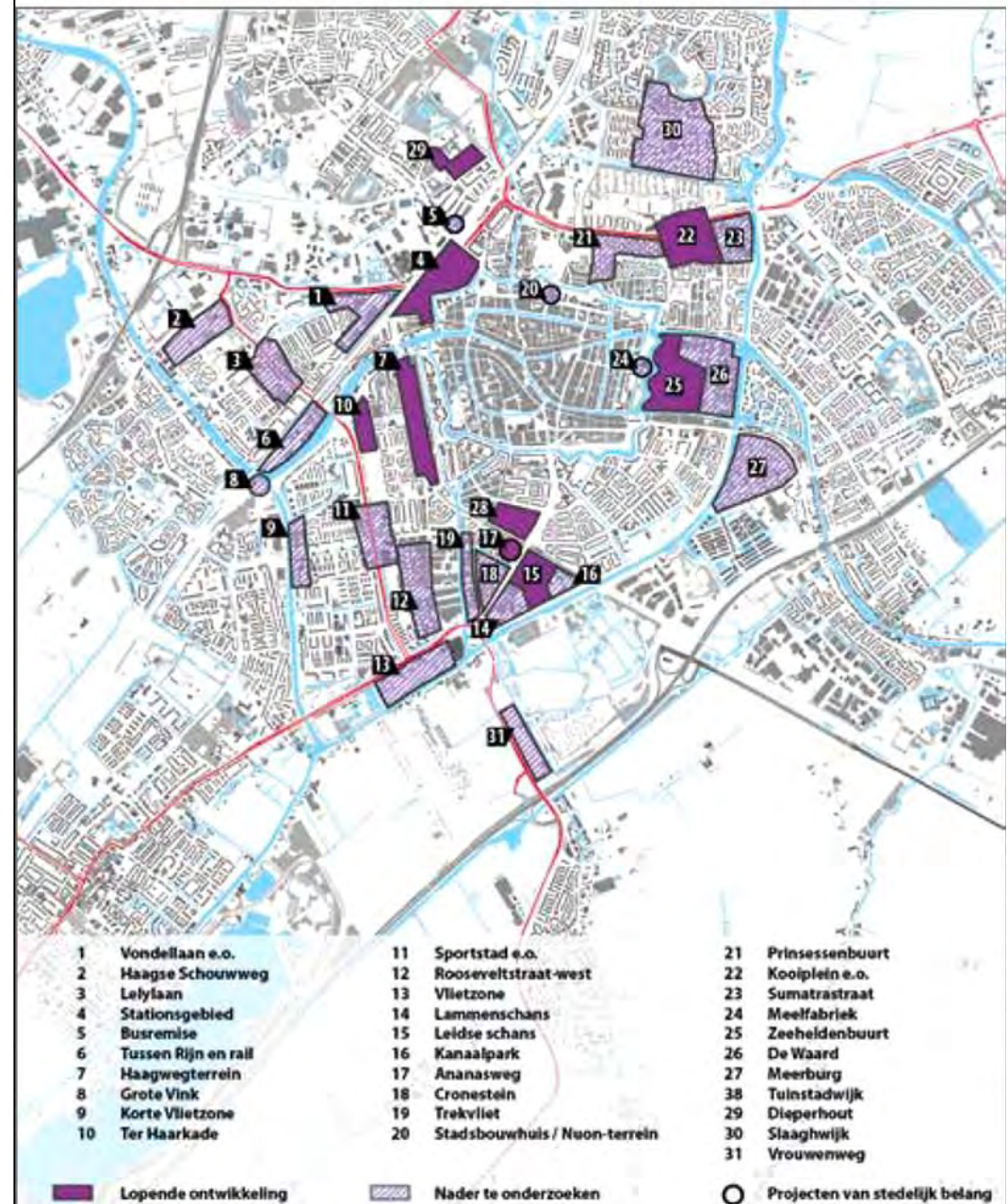
+ 30.000 woningen



Het Hart van Holland

Versie 15 jun 1 2016

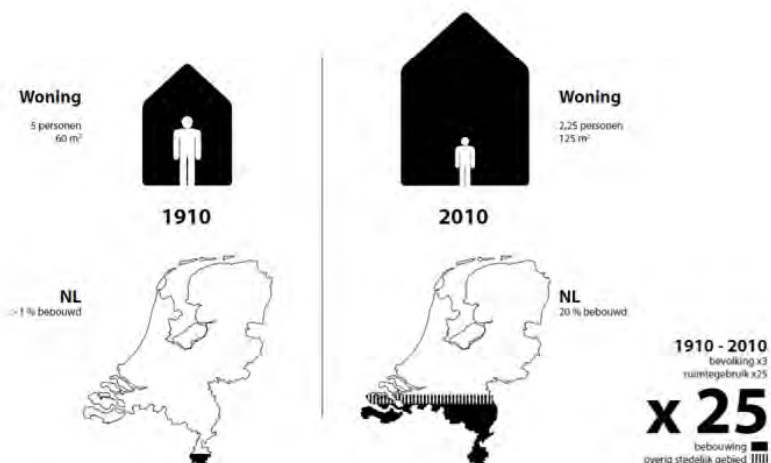
Kansenkaart



KANSENKAART Nota Wonen 2020 -vastgesteld in 2013-

De woning van de toekomst

Het wonen verandert. De huishoudsamenstelling, het woonoppervlak en specifieke behoeften. Het is noodzaak hier de woonvoorraad op aan te passen.



Huishoudverdunding, het feit dat er steeds minder mensen in een huis wonen, is de belangrijkste drijvende kracht achter de grote woningvraag. Voor een belangrijk deel is dit het gevolg van twee trends: vergrijzing en individualisering. Daarnaast vindt er als derde trend ook in Nederland een trek naar 'de stad' plaats, hoe exotisch dat ook mag klinken. Hierbij gaat het in hoofdzaak om een trek vanuit landelijk gelegen gebieden naar de stedelijke regio's in het westen van Nederland.

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE

Het grootste deel van de groei zit in één- en tweepersoonshuishoudens. Die wonen in gemiddeld kleinere woningen en dichterbij voorzieningen.



Dit betekent dat er hogere dichtheden binnen hetzelfde woonmilieu gerealiseerd kunnen worden.

Kleinere huishoudens

1 à 2



Wonen wordt kleiner



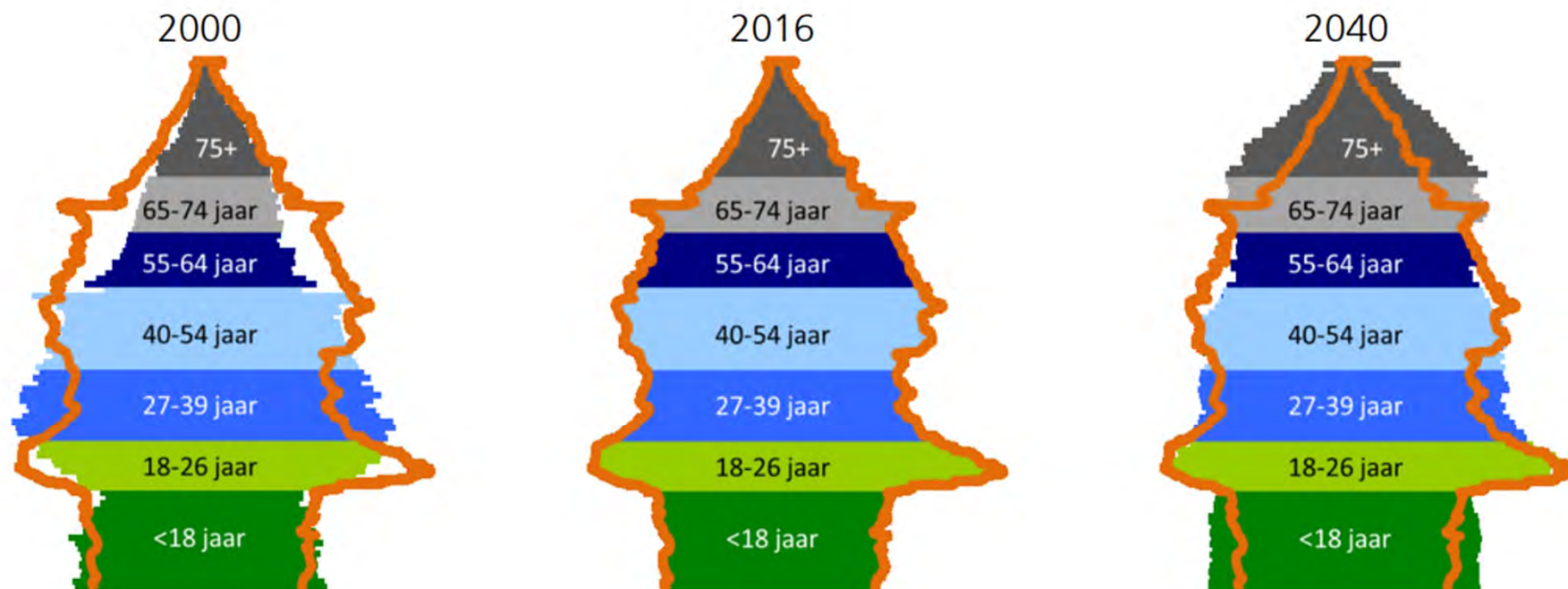
In navolging van Werk vergt Wonen minder ruimte als gevolg van technologische vooruitgang en de deeleconomie.



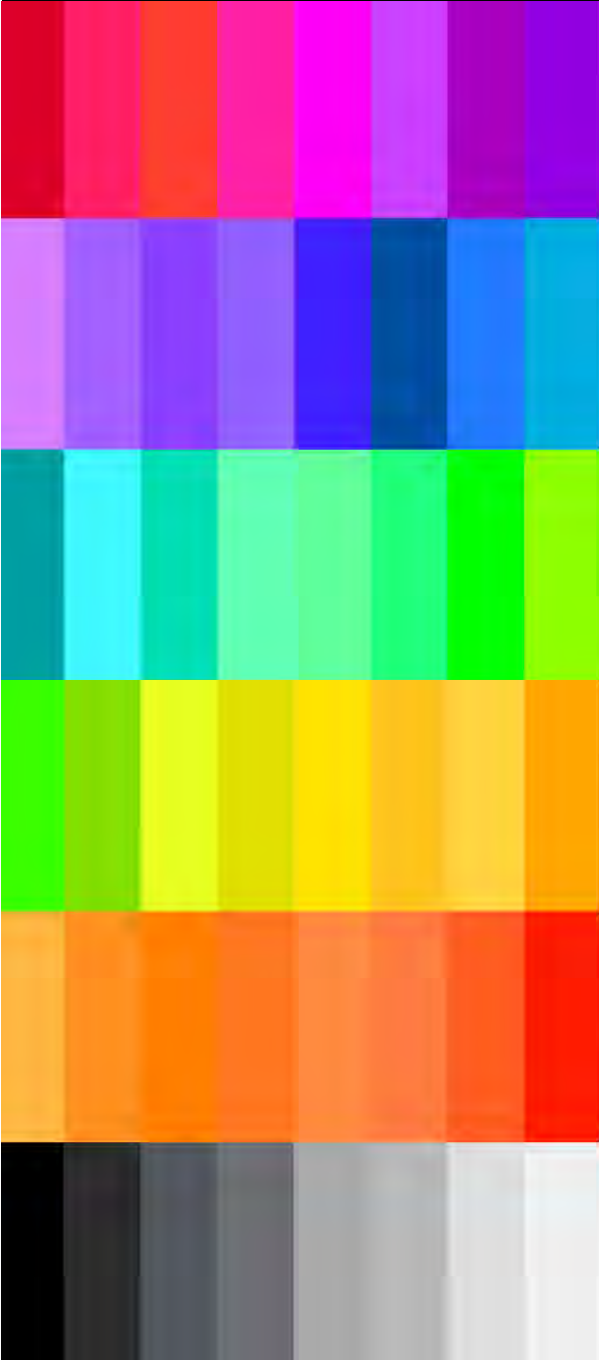
Wonen is mixed use

Omdat andere functies minder gevaar en overlast opleveren, zijn die beter te mengen met wonen. En Wonen zelf wordt ook steeds meer multifunctioneel. We werken thuis, verbouwen voedsel, wekken energie op en verstoren (degen van) ons huis.

Figuur 3-1: Bevolkingspiramides Leidse regio, realisatie en prognose (Oranje lijn: 2016)



Bron: CBS en Planbureau voor de leefomgeving (grafische bewerking door gemeente Leiden)



Aanpassen voorraad

Gebiedsontwikkeling

Nieuwe woningtypen

Groeistrukturen

Geleidelijke gebiedstransformatie

Randvoorwaarden



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

Optoppen

Zoekgebied(en): - wijken met veel particulier bezit
- in monotone wijken.

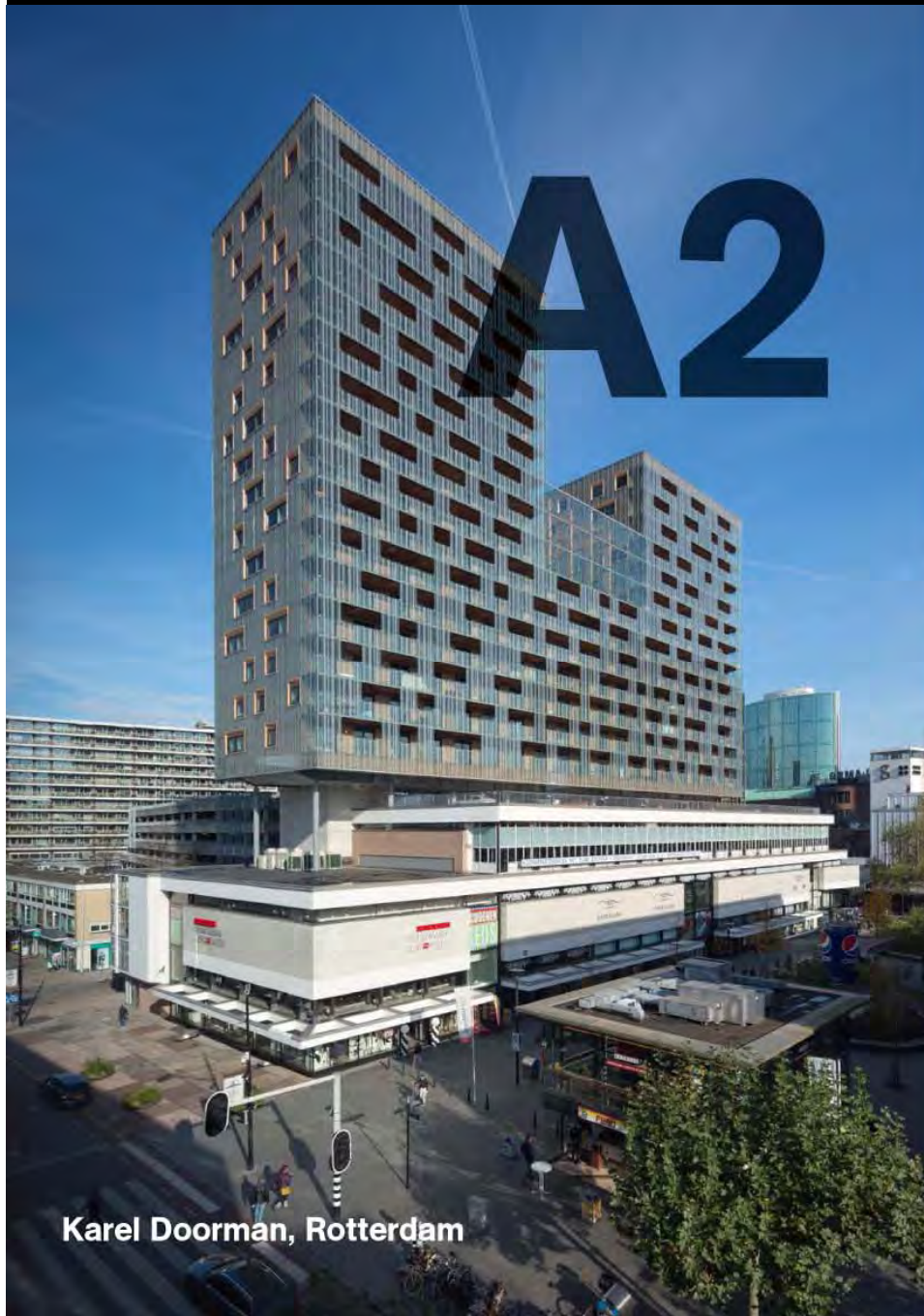


Strategie gefocust op particulier bezit, gericht op individuele eigenaar. Wees flexibel: laat eigenaren de woning optoppen, of vergroten wanneer zij dit zelf willen.

Merenwijk



Kenmerken	
Gebiedskenmerken	Hoog particulier eigendom, lage kwaliteit, monotonie dreigt
Woonmilieu	Gemengd stedelijk, stedelijk, groen stedelijk
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Optoppen XL

Zoekgebied: stationslocaties en naoorlogse
winkelcentra



Leiden station



Optoppen op grote schaal. Een woongebouw op een bestaand winkelcentrum, of ander gebouw. Maak gebruik van de bestaande (versterkte) constructie.

Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	hoogstedelijk
Wonen met	hoog voorzieningsniveau
Privégroen	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



Klusflat Kleiburg, Amsterdam

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

Klusflat

Zoekgebied: grotere complexen in wijken met
behoefte aan bewonersmix, herstructurering of een
andere impuls



Voorhof



Zet flats met achterstallig
onderhoud in de markt als
klusflats. Maak de constructie
en basis in orde. Een aantal
voorbeeld woningen laten zien wat
er mogelijk is.

Bied de woningen aan als
kluswoning, de toekomstige
bewoners kunnen het voor een
relatief lage prijs kopen en naar
hun eigen wensen en behoeften
verbouwen. Horizontaal en
verticaal zijn woningen samen te
voegen tot 1 huis.

Kenmerken

Gebiedskenmerken	stedelijk, groenstedelijk
Woonmilieu	
Wonen met	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	

Differentiatie monotone woonwijken

Zoekgebied: monotone woongebieden



Differentiatie aanbrengen in monotone woonwijken. Of het nu om wijken vol jarenvijftigportiekflats gaat, bloemkoolwijken of vinexwijken uit de jaren 90 - ze zijn monofunctionele woongebieden, enkel geschikt als woonwijk. In de toekomst moet dit minstens een mix worden van wonen, zorg en werken*. Maak meerdere typologieën en een functiemix.

* Floris Alkemade, Trouw 04/12/16

Fortuinwijk



Kenmerken

Gebiedskenmerken stedelijk

Woonmilieu

Wonen met werk en recreatie

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)

Le Medi, Rotterdam

A10

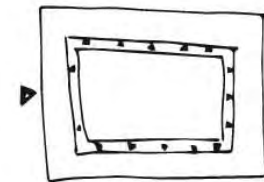
Wonen boven winkel

Zoekgebied: kernwinkelgebied en winkelcentra



Winkeleigenaren gebruiken nu liever de ruimte van een voordeur als extra etalageruimte, dan dat zij de woning boven hun winkel verhuren. Door deze bovenwoningen centraal op één plaats te ontsluiten aan de binnenkant van het blok, wordt deze belemmering omzeild.

Leiden historisch centrum



Kenmerken

Gebiedskenmerken Binnenstad

Woonmilieu Hoogstedelijk

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)

GELEIDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE

OPEN OPROEP ARCHITECTEN Wonen in Winkels



Wonen in Winkels

In sommige gebieden staan winkels structureel leeg. De verhuurbaarheid is afgenomen en de kans dat zij weer ingevuld gaan worden is klein. Dit komt omdat zij zich in gebieden bevinden waar weinig toekomstperspectief meer is voor winkels. Leegstand geeft een negatief beeld voor de wijk maar ook voor de bestaande winkelstructuur. De gemeente Rotterdam stimuleert transformatie van die leegstaande winkelpanden naar woningen. En ze wil het goede voorbeeld geven door leegstaande winkels in eigen bezit te verkopen als kluswoning en daarmee bij te dragen aan zowel de ontwikkeling van een uniek, nieuw woonproduct als de versterking van de gewenste winkelstructuur van de stad.

De verkoop van de panden

De gemeente Rotterdam zal dertien leegstaande winkel- en bedrijfsruimtes verkopen onder voorwaarde dat de koper deze verbouwt tot woning. Dit vastgoed wordt direct aan de toekomstige bewoner(s) verkocht, die vervolgens zelf opdrachtgever wordt voor het ontwerp en de bouw van zijn of haar woning (zelfbouw). Naar verwachting start de verkoop in maart 2017 en wijst de notaris in mei 2017 de nieuwe eigenaar-bewoners toe. De selectie van de kopers is identiek aan de selectie van gemeentelijke klushuizen en verloopt via de zelfbouwkanalen van de gemeente.

Meer informatie over de locaties is te vinden op www.rotterdam.nl/woonlab010.

Ambities en architectenpool

Hoewel de gemeente niet de opdrachtgever van de verbouwingen zal zijn, hecht zij belang aan aantrekkelijke woningen van hoge kwaliteit, het benutten van de unieke kenmerken van de woning, een heldere visie op gebruik van private buitenruimte, uitstraling van de gevel passend bij het bestaande bouwblok, en zorgvuldige en tactiele detaillering.

www.rotterdam.nl/woonlab010



Om invulling aan deze ambities te geven heeft de gemeente het voornemen om een pool van maximaal vijf architecten samen te stellen, die de toekomstige bewoners van de dertien kluswinkels kan helpen en inspireren bij het ontwerp van hun nieuwe woning. De gemeente schenkt de toekomstige bewoners van ieder van de dertien nieuwe kluswoningen een "architectencheque" van € 2.000 (incl. btw). Deze cheques moeten zij besteden bij één van de architecten uit de architectenpool.

De cheque is bedoeld als stimuleringsmiddel om de contacten tussen kopers en architecten te leggen en om de kopers op gang te helpen bij het maken van de eerste stappen. De kopers kunnen hun cheque uitsluitend besteden bij één van de architecten uit de *Architectenpool Winkeltransformatie* die de gemeente via deze *Open Oproep Wonen in Winkels* samenstelt.

Vervolg

Wanneer de kopers bekend zijn organiseert de gemeente een matchmakingday waarbij de geselecteerde architecten zich kunnen voorstellen aan hun potentiële klanten. De architecten kunnen dan aangeven wat zij voor de toekomstige bewoners van de winkelpanden kunnen betekenen en wat zij voor die cheque van € 2.000 kunnen doen.

De werkzaamheden kunnen zeer divers zijn, bijvoorbeeld het maken van verkennende schetsen of werk in het kader van het VO/DO-traject, het aanvragen van de omgevingsvergunning, het helpen bij de selectie van een aannemer, het voeren van bouwbegeleiding etc. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat al deze werkzaamheden voor slechts € 2.000 worden verricht. We hopen en verwachten dat vanuit de eerste werkzaamheden een langdurigere samenwerking ontstaat met een kwalitatief goed resultaat. De bewoners dienen hun cheque bij één van de architecten uit de pool te verzilveren. Een opdracht is dus nog niet gegarandeerd en het kan dus zo zijn dat één bureau er met alle dertien cheques vandoor gaat.

Aan de geselecteerde deelnemers wordt tijdig voor de bijeenkomst met de kopers informatie verstrekt over de gang van zaken bij deze bijeenkomst.

Naast de potentiële opdrachten willen we de geselecteerde architecten sowieso extra media-aandacht geven in de vorm van een exclusief interview in een vakblad en een showcase op de PROVADA van 2017.

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

Plintenstrategie & winkelleegloop

Zoekgebied: aanloopstraten winkelgebieden



Voorbeeldlocatie: historische binnenstad



Ontwikkel een strategie voor het transformeren van (langdurig) leegstaande winkels tot woningen, bijvoorbeeld in gebieden waar voor winkels nog te weinig toekomstperspectief is. Zo zullen bijvoorbeeld de aanloopstraten naar het winkelcentrum gaan veranderen.

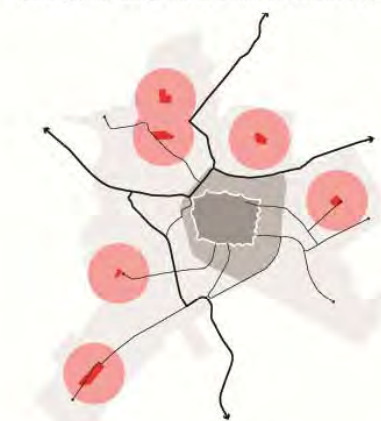
Bedenk een manier waardoor mensen niet in een etalage wonen, bijvoorbeeld door geveltuinjes of een Delftse stoep. Zo maak je een hybride zone tussen openbaar en privé.



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Woningbouw tegen groene krimp

Zoekgebied: kleine dorps kernen in Leidse regio



De trend is dat minder mensen in een woning zullen komen te wonen: kleinere huishoudens. In de omgeving van Leiden zijn een aantal gele kernen die niet willen bouwen, zij houden zich vast aan de groene contouren. Toch zullen zij meer woningen nodig hebben gezien de trend, willen zij bevolkingsdaling tegengaan. Zij zullen moeten bouwen om de leefbaarheid (voorzieningsniveau) op peil te houden.

Voorbeeld: appartementen boven Lange Voort Oegstgeest

Voorbeeldlocatie: Voorschoten



Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	groen stedelijk
Wonen met	middel hoog
	voorzieningsniveau
Privégroen	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	

T3



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

Kantoor transformatie

Zoekgebied: Leegstaande kantoren



Voorbeeldlocatie: Kanalenpark



Verspreid over de stad staan een groot aantal kantoren leeg, soms kortdurend maar andere langdurig. Minder gevoelig voor conjunctuurbewegingen vormen een mix van woningen en kantoren een stabielere ruggengraat voor een aantrekkelijkere binnenstad. Deze panden, veelal gelegen op aantrekkelijke plekken in de stad en voorzien van ruime parkeergelegenheden, bieden optimale kansen voor een hoogwaardig woonmilieu.

De schaal en constructietypologie van kantoorpanden leent de mogelijkheid voor het realiseren van ruime, flexibele woningen. Ontsluiting vindt plaats via de bestaande trappenhuisen, die direct aansluiten op de stedelijke omgeving. Doordat er veel dak- en parkeerruimte is, is er voldoende mogelijkheid voor het realiseren van terrassen en (dak)tuin.

Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	
Wonen met	werken, recreatie
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

ZZP huis met atelier

Zoekgebied: bedrijventerreinen met woonpotentie
(terreinen zonder zware milieucategorie, gelegen
nabij bewoond gebied)



Wonen boven je werk. In nieuwbouw ook
werkruimte maken voor ZZP'ers, en/of
bestaande gebouwen transformeren tot
woon-werkplekken.

Amphoraweg



Kenmerken

Gebiedskenmerken	Voormalige werkgebieden/ bedrijventerreinen.
Woonmilieu	gemengd stedelijk, stedelijk, groen stedelijk
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

Mixed businessparks

Zoekgebied: verouderde bedrijventerreinen met transformatiepotentie



Creëer een mix op de businessparks van wonen en werken. Waarom zou je niet wonen naast een bedrijf? Maak woon-werkgebieden. Saaie industrieterrein worden door het toevoegen van nieuwe functies (naast werken en wonen ook kinderdagverblijf, fitnesscentra, winkels) levendiger en hierdoor zal de sociale veiligheid 's nachts worden vergroot. Gebouwen houden rekening met de werkaspecten (zie afbeelding).

Admiraalweg



Kenmerken

Gebiedskenmerken gemengd stedelijk

Woonmilieu

Wonen met werken

Oppervlakte

Aantal bewoners

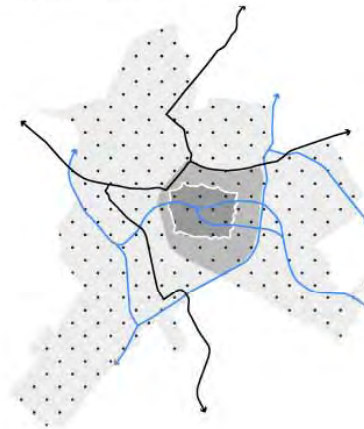
Aantal woningen (+/-)



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Tijdelijk wonen

Zoekgebied: restruimen



De Finch is het voorbeeld van een ontwerp voor een tijdelijke woning: goedkoop te verplaatsen, compact. Het is een modulair gebouw: aanpasbaar aan de omgeving en omstandigheden. De modules kunnen meeveranderen met de doelgroep, gebruik en locatie: gestapeld, los, geschakeld of uitgebreid. Geschikt voor de hele sociale huurmarkt: studenten, starters, alleenstaanden, gezinnen met een lager inkomen. Dit type woning is snel te produceren en vraagt geen langdurige, vaste, standplaats. Het is een snel antwoord op de woningnood.

Kenmerken

Gebiedskenmerken

Woonmilieu groen stedelijk

Wonen met medium

voorzieningsniveau

Privégroen

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)

GROEISTRUCTUREN

S1

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Dragende wegenstructuren

Zoekgebied: langs voormalige doorgaand
verkeerroutes



Maak van de dragende wegenstructuren
Parijse boulevards met aan weerszijden
6- tot 8-laagse bebouwing.

Zie de A44 getransformeerd tot een
boulevard, vergelijkbaar met het
Wassenaarse profiel maar dan wat
breder van opzet.

Locatie: Boulevard
Churchill, Willem de
Zwijger, N44

Churchillaan



Kenmerken

Gebiedskenmerken (hoogstedelijk)

Woonmilieu

Wonen met

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Groene aders

Zoekgebied: langs lange landschappelijke structuren



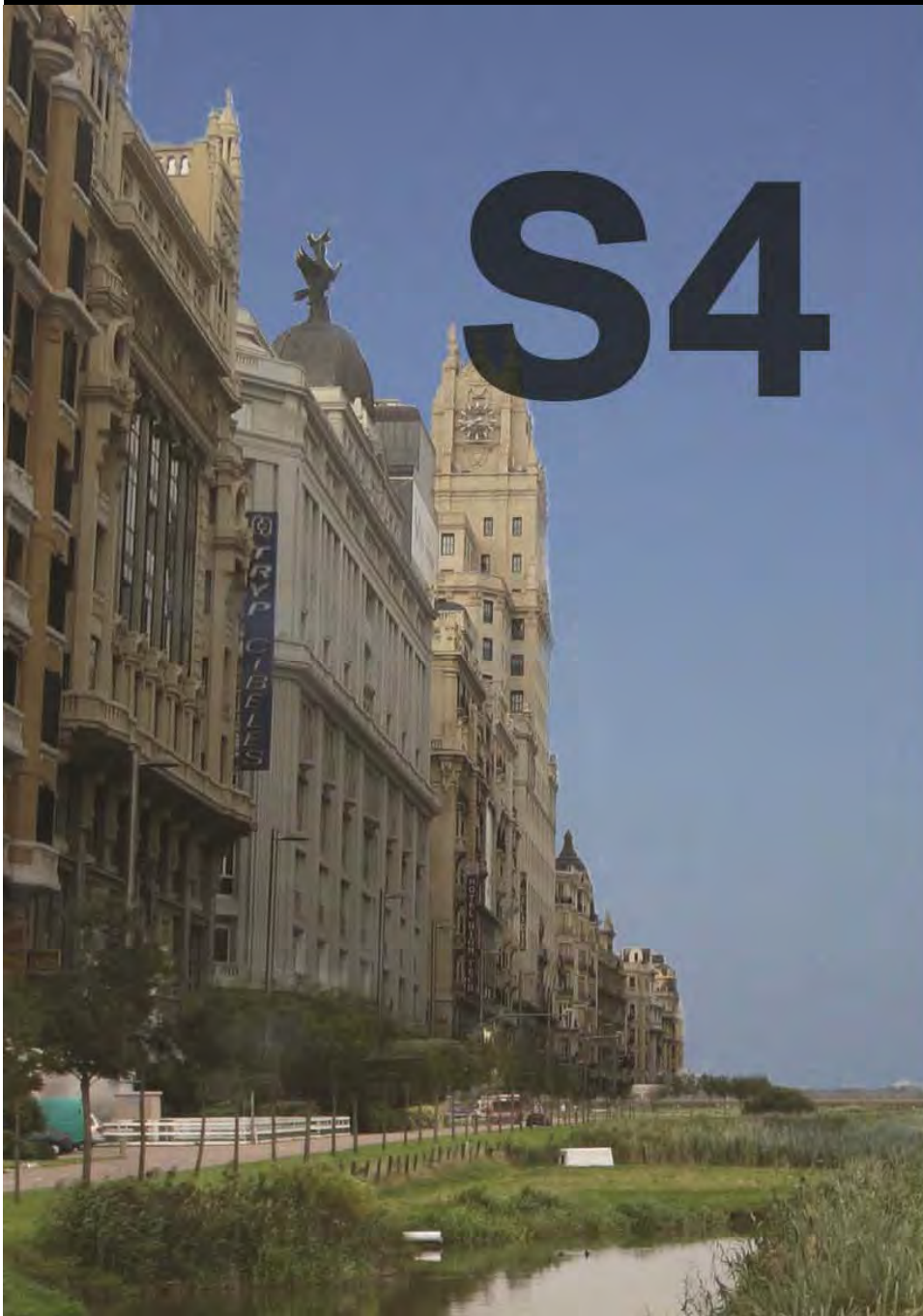
Uitbreiden van het groene ader netwerk. Landelijk wonen langs een vaart, of stedelijk aan het water langs een singel. Richt op verbinden met landschap en stof traditionele structuren af.

Locatie: Langs Rijn en Oegstgeest kanaal trekvaarten, Haarlemmertrekvaart, Kanaalpad

Kanaalweg



Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	groen stedelijk
Wonen met	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



Gouden randjes

Zoekgebied: stedelijke gebieden grenzend aan
landschap



Leyhof

Gouden randjes maken. Wijken een beëindiging geven met woningen die georiënteerd zijn op het omliggende landschap. Exclusief wonen met zicht op het landschap. Zo wordt het wonen verbonden met de omgeving en is er tegelijkertijd een duidelijke grens.

Locatie: Merenwijk,
Stevenshof A4
Merenwijk heb je nu al
gouden randjes aan water,
maak dit ook richting
landschap

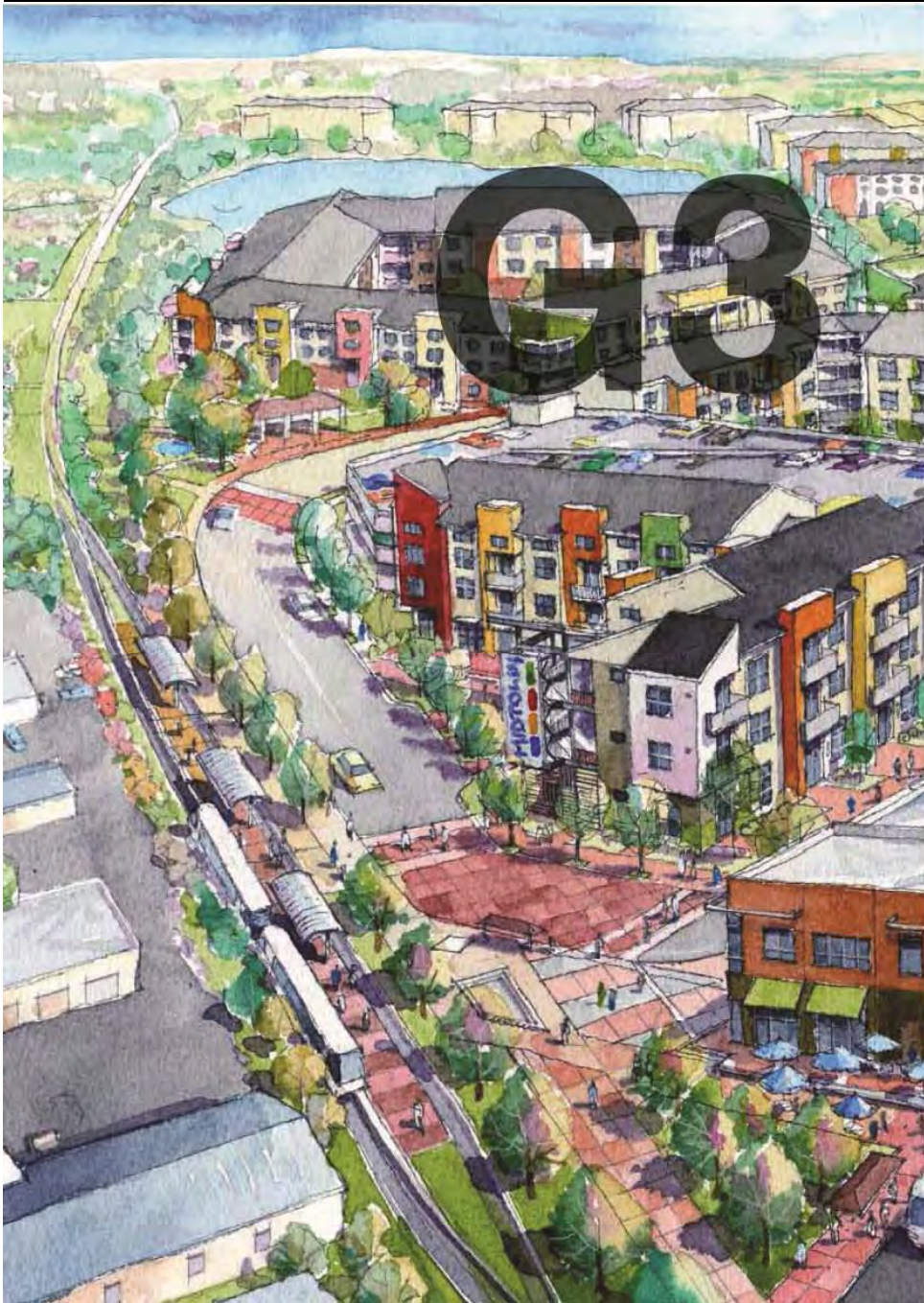


Kenmerken	
Gebiedskenmerken	groen stedelijk
Woonmilieu	
Wonen met	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

GEBIEDSONTWIKKELING





LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

TOD lijn naar de kust

Zoekgebied: Rondom (nieuwe) stations van een eventuele HOV-lijn van Leiden naar Katwijk en verder

Benut het openbaar vervoerssysteem als ruggengraat en aanjager van stedelijke ontwikkeling. Verdicht rondom stations langs de nieuwe tramlijn tussen Leiden en Katwijk. Een benadering van openbaar vervoer en verstedelijking samen op regionale schaal.

Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	groen stedelijk
Wonen met	ov en middelvoorzieningen
Privégroen	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Woonarkenwijk

Zoekgebied: (zand)plassen & huidig plan
Braasemermeer



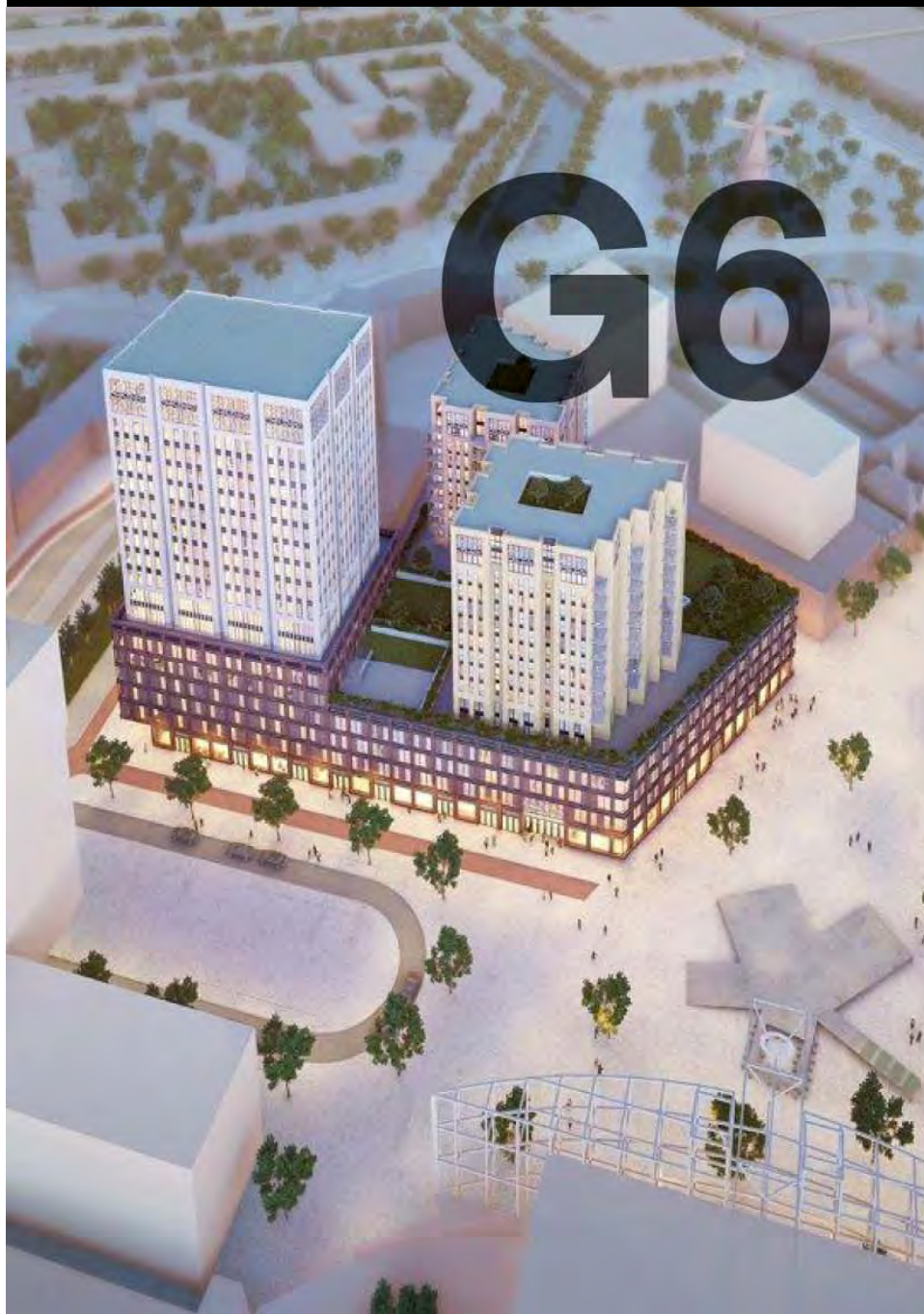
Voorbeeldlocatie: Voorschoten



Maak een drijvende wijk,
bijvoorbeeld in meer, haven of op
een plas.
Zandplassen worden zo onderdeel
van de stad, in plaats van dat zij
achter hekjes liggen.



Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	landelijk
Wonen met	
Privégroen	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Leidsche verdichting

Zoekgebied: schil rond de binnenstad en op goed bereikbare plekken

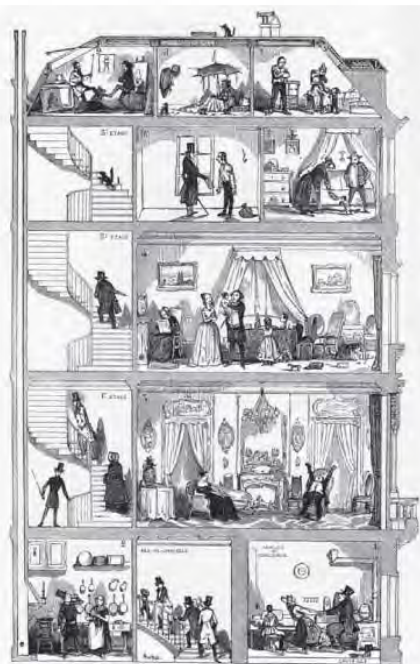


Aansluiten op kleine korrel
Verdiept de hoogbouw/erachter

Leiden station



Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	hoogstedelijk
Wonen met	hoog voorzieningsniveau
Privégroen	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



3. Cross section of a Parisian house showing the economic status of tenants varying by floor. (Edmond Texier, *Tableaux de Paris*, Paris, 1874, 1, 67)

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE STRATEGIEËN

Sloop-nieuwbouw met Parijse blokken

Zoekgebied: Binnenstad, langs boulevards
'suboptimale wooncomplexen uit periode '75-'80'
schrane wooncomplexen



Voorbeeldlocatie: Leiden centrum



Corporatie clusters: sloop/
nieuwbouw met Parijse blokken.
Bijv. oostzijde binnenstad, ipv
3-laagse 6 to 8-laagse stedelijke
blokken om een hof.

Kenmerken	
Gebiedskenmerken	
Woonmilieu	hoogstedelijk, stedelijk
Wonen met	middelhoog voorzieningen
Privégroen	balkons
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	

LEIDSE VERSTEDELINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

NIEUW WONINGTYPE

Meergeneratiewoning



nieuwe situatie gelijktijdig

- 1 inkom
- 2 zithoek
- 3 eetplaats
- 4 keuken
- 5 berging
- 6 garage
- 7 badkamer
- 8 slaapkamer
- 9 dressing
- 10 wc
- 11 terras



Zoekgebied: vergrijzende woongebieden en gezinsbuurten



Het principe van kangoeroewonen is eenvoudig: oud en jong onder één dak. Apart en toch samen. De oorspronkelijke woning wordt verbouwd tot twee woningen, en een ouder en jonger echtpaar komen bij elkaar te wonen. Jonge gezinnen, geremd door de hoge kosten van grond en bouw, kunnen zo toch bouwen. Oudere mensen kunnen "thuis" blijven wonen. Zo is er sprake van een win-win situatie: beide families genieten van elkaars nabijheid en steun maar met behoud van hun privacy. Het past binnen de trend van het streven naar langer zelfstandig wonen. Problemen die met de multigeneratieaanpak getackeld worden: geld(tekort), zorg, kinderopvang, sociale cohesie, eenzaamheid, solidariteit

De voorwaarden van een meergeneratiewoning:

- Eigen opgang en faciliteiten (keuken, badkamer, privacy)
- Gemeenschappelijke (buiten)ruimten, bijvoorbeeld berging, fietsenhok, wasruimte, moestuin

Voorhof



Kenmerken

Gebiedskenmerken stedelijk, groenstedelijk

Woonmilieu

Wonen met

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)

Microdwellings

Zoekgebied: gebieden met hoogstedelijke voorzieningen en/of bereikbaarheid



Leiden station



Hoe veel ruimte heb je nog nodig? Maak micro dwellings, voor degenen die aan een kleine woning voldoende hebben. De woonkamer wordt 's avonds slaapkamer. Direct buiten de deur zijn hoogwaardige voorzieningen en is aantrekkelijke kwalitatieve openbare ruimte ter compensatie.



APT. #3A - DAY

9'-10" high wall surface behind couch used as pin-up wall; kitchen counter is down and ready for a coffee.



APT. #3A - NIGHT

Convertible sofa-bed folded down; kitchen counter folded up; coffee table on wheels relocated to wall.

Kenmerken

Gebiedskenmerken

Woonmilieu hoogstedelijk

Wonen met hoog voorzieningsniveau

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)

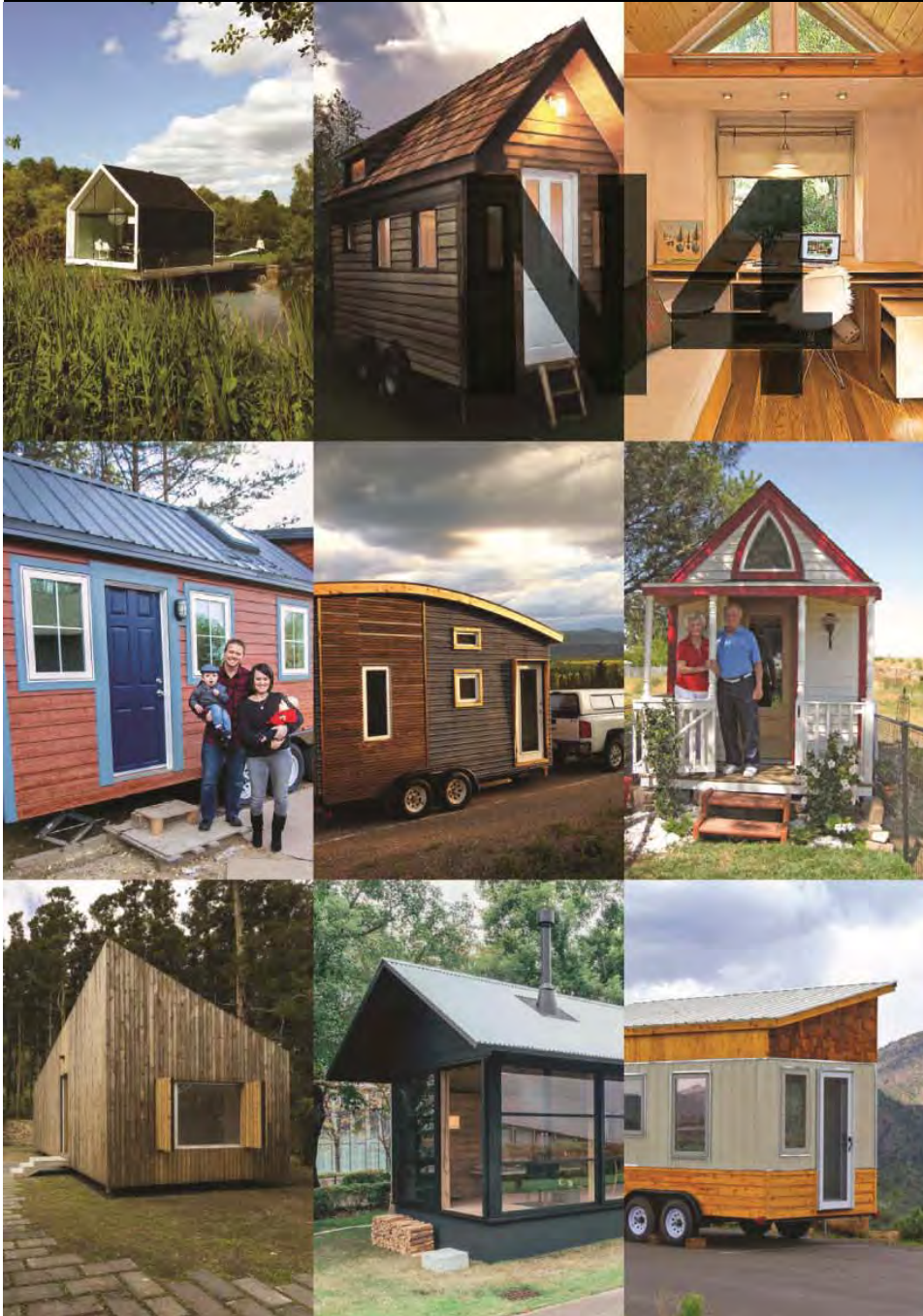
Tiny housing

Zoekgebied: ...



Tiny House beweging: een klein huis(je) wordt gezien door aanhangers als de ideale basis voor een bewuster en duurzamer leven. Hoe veel ruimte heb je nodig? Een klein, verplaatsbaar, huis geeft veel vrijheid. Het leidt uiteindelijk tot meer tijd, geld, flexibiliteit en draagt bij aan een beter milieu.

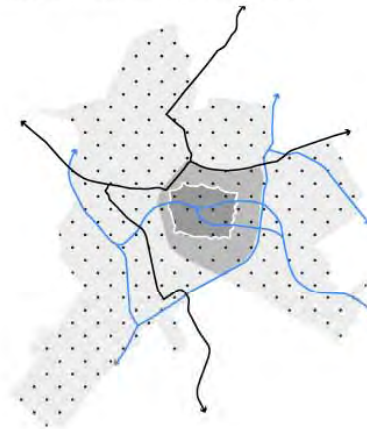
De Tiny House beweging maakt mensen bewust van hoeveel ruimte ze eigenlijk maar nodig hebben.



Hybride stadswoning

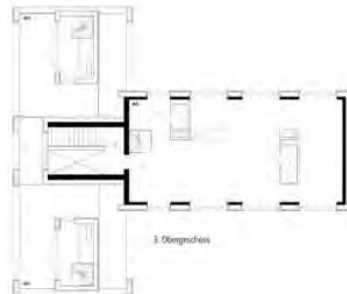
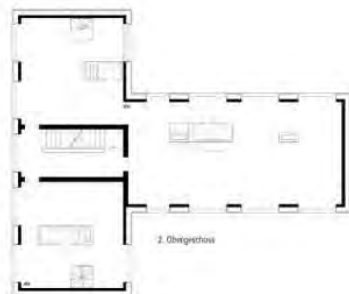


Zoekgebied: bouwprojecten van 5 - 50 w.



Vrij indeelbaar dankzij dragende kern van staalbetonconstructie en gevels. Normaal gesproken zijn in een woongebouw de wanden dragend, maar doordat dit nu niet zo is, is de woning flexibel en gemakkelijk aan te passen bij veranderende woonwensen/-behoeften.

Dit geeft vrijheid en maakt transformatie gemakkelijker.



N9

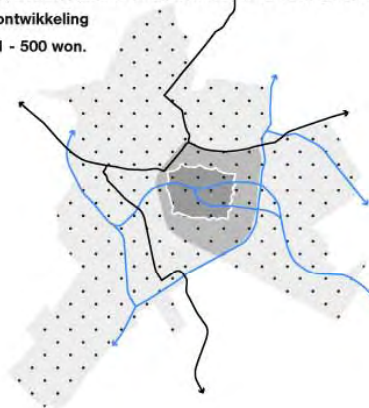


Nieuw Leyden, Leiden

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Zelfbouw

Zoekgebied: kleinschaligere ontwikkellocaties;
opzichzelf staand of als onderdeel van een grotere
ontwikkeling
1 - 500 won.



Zelfbouw als strategie.
Maak een stedenbouwkundig
raamwerk dat door de particulier
ingevuld wordt. Zorgt voor
woningdifferentiatie.

STRATEGIEËN

RANDVOORWAARDEN



Radicaal parkeernorm

Zoekgebied: hoogstedelijke milieus en rondom stations



Station Lammenschans



Parkeernorm tijdelijk afschaffen, bijvoorbeeld in binnenstad in de eerste twee schillen, zodat er toch meer woningbouw past.

Denk aan het Timmerhuis in Rotterdam waar bewoners van het gebouw auto's delen.

Bijvoorbeeld voor bijna/recent afgestudeerden, die een sterke voorkeur hebben voor huur in Leiden, is parkeergelegenheid niet van belang.*

* Nota Wonen 071

Locatie: eerste twee schillen binnenstad

Kenmerken

Gebiedskenmerken hoogstedelijk

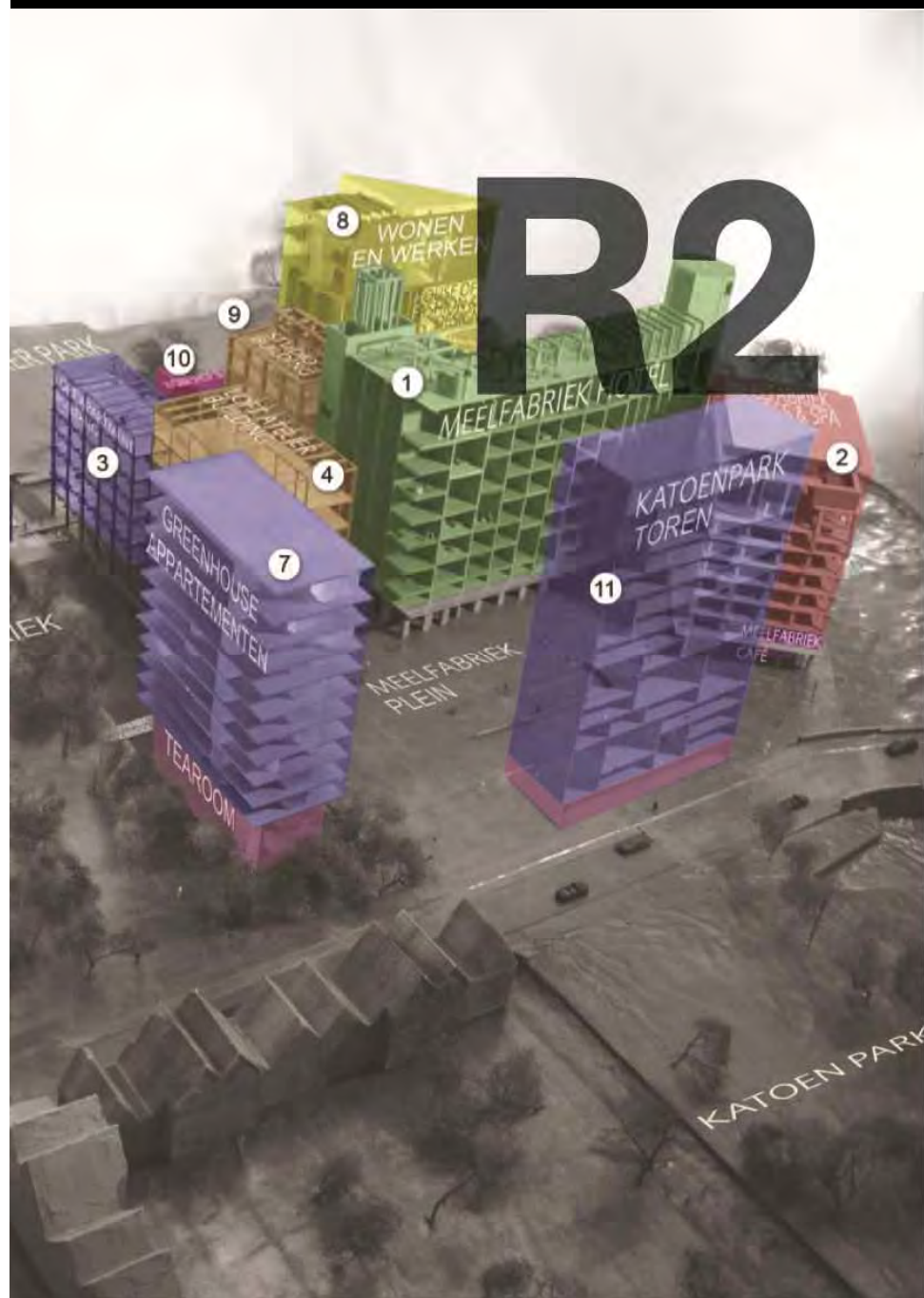
Woonmilieu

Wonen met

Oppervlakte

Aantal bewoners

Aantal woningen (+/-)



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Werk

Zoekgebied: woongebieden die wel interessant zijn voor een menging met lichte vormen van productie, retail en kantoorachtigen (schil rond binnenstad: goed bereikbaar, aantrekkelijk mix milieu)

Maak wet ter bescherming van kwetsbaar werk, productie en goede start-up ruimtes om talent vast te houden. Werk zorgt voor reuring. Bescherm werk nabij de woning.

Voorbeeld: De Meelfabriek, stel dat hier 5% bestemd moet zijn voor werk (in de vorm van atelier, werkruimte, kantoor).

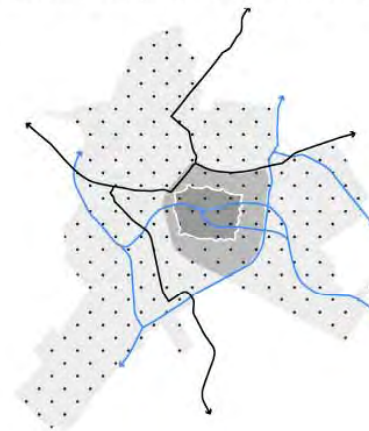


Solid 1, Amsterdam

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Bestemmingloos bouwen

Zoekgebied: bouwprojecten van meer dan 50 w.



Bestemmingloos bouwen, volgens het Solidconcept. Een duurzaam casco gebouw zonder vooraf vastgestelde bestemming. Huurders zijn volledig vrij in het gebruik van de ruimte. Deze gebouwen hebben een verwachte levensduur van 200 jaar door zorgvuldig materiaalgebruik, flexibele indeelbaarheid en functieverandering. Het gebouw heeft een uitgesproken uitstraling, zonder te (hoeven) laten zien wat er binnen gebeurt. Binnen en buiten hebben niets met elkaar te maken.



LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE
STRATEGIEËN

Multifunctionele sportvelden

Zoekgebied: binnenstedelijke grote monofunctionele sportterreinen



Churchillaan



Maak multifunctionele sportvelden om ruimte te winnen. Denk aan verparken, of benutten voor woningbouw. In Leiden liggen verschillende sportparken in het stedelijk gebied. Denk hierbij aan voorbeelden als hockeyclub Leonidas in Rotterdam, waar in de winter een ijsbaan is, of de voetbalvelden op IKEA Utrecht.



Pitch/Pitch: gestapelde tijdelijke voetbalveldjes

Kenmerken	
Gebiedskenmerken	groenstedelijk
Woonmilieu	
Wonen met	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	



Uitplaatsen extensief groen

Zoekgebied: volkstuintencomplexen en restgroen



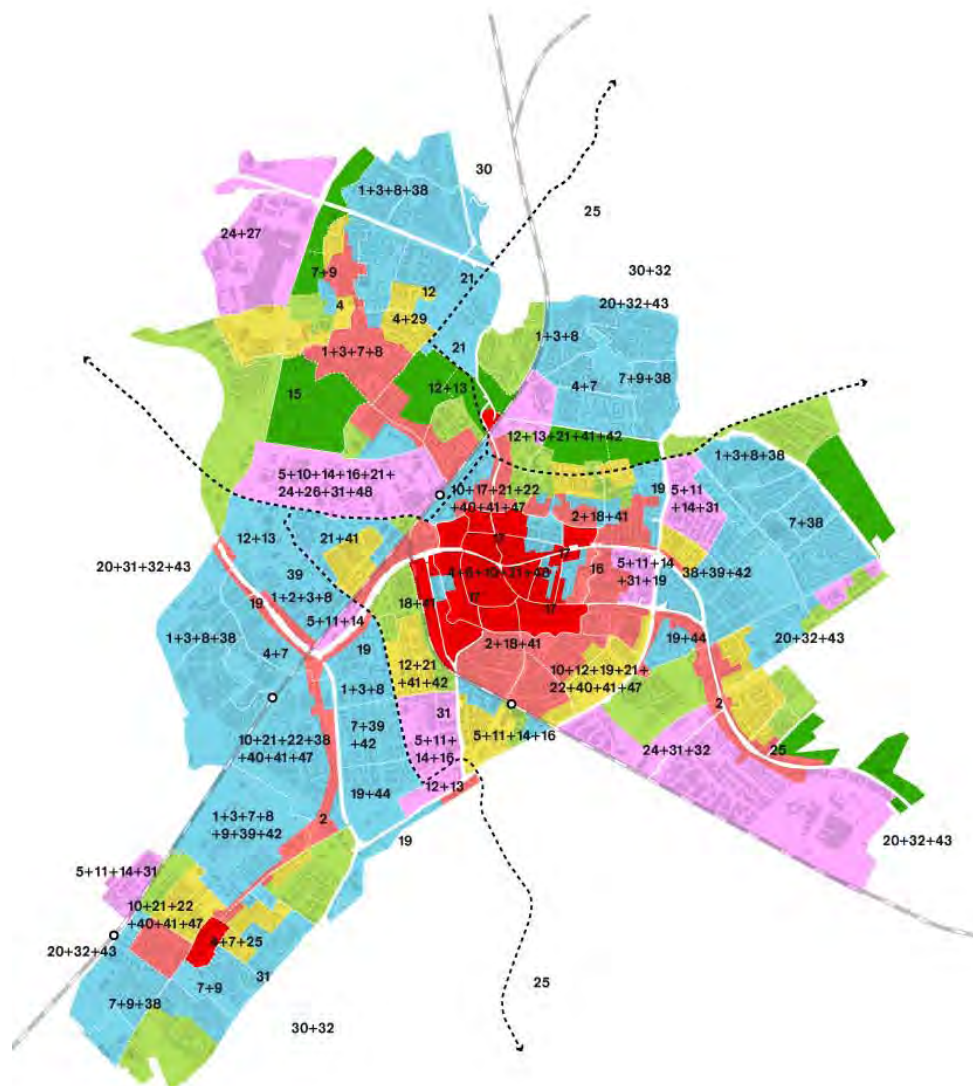
Uitplaatsen extensief en 'uitsluitend/exclusief' groen: volkstuinten, sportvelden, rioolwaterzuiveringen. Alles dat niet intensief wordt benut, dat met een hek eromheen staat, verplaatsen. Het moet bijdragen. Volkstuintjes kunnen een plek krijgen op daken, er komen grotere balkons of een mooi park.

Voorbeeldlocatie: Volkstuin Noorderkwartier



Kenmerken	
Gebiedskenmerken	groenstedelijk
Woonmilieu	
Wonen met	
Oppervlakte	
Aantal bewoners	
Aantal woningen (+/-)	

Top 50 op de kaart

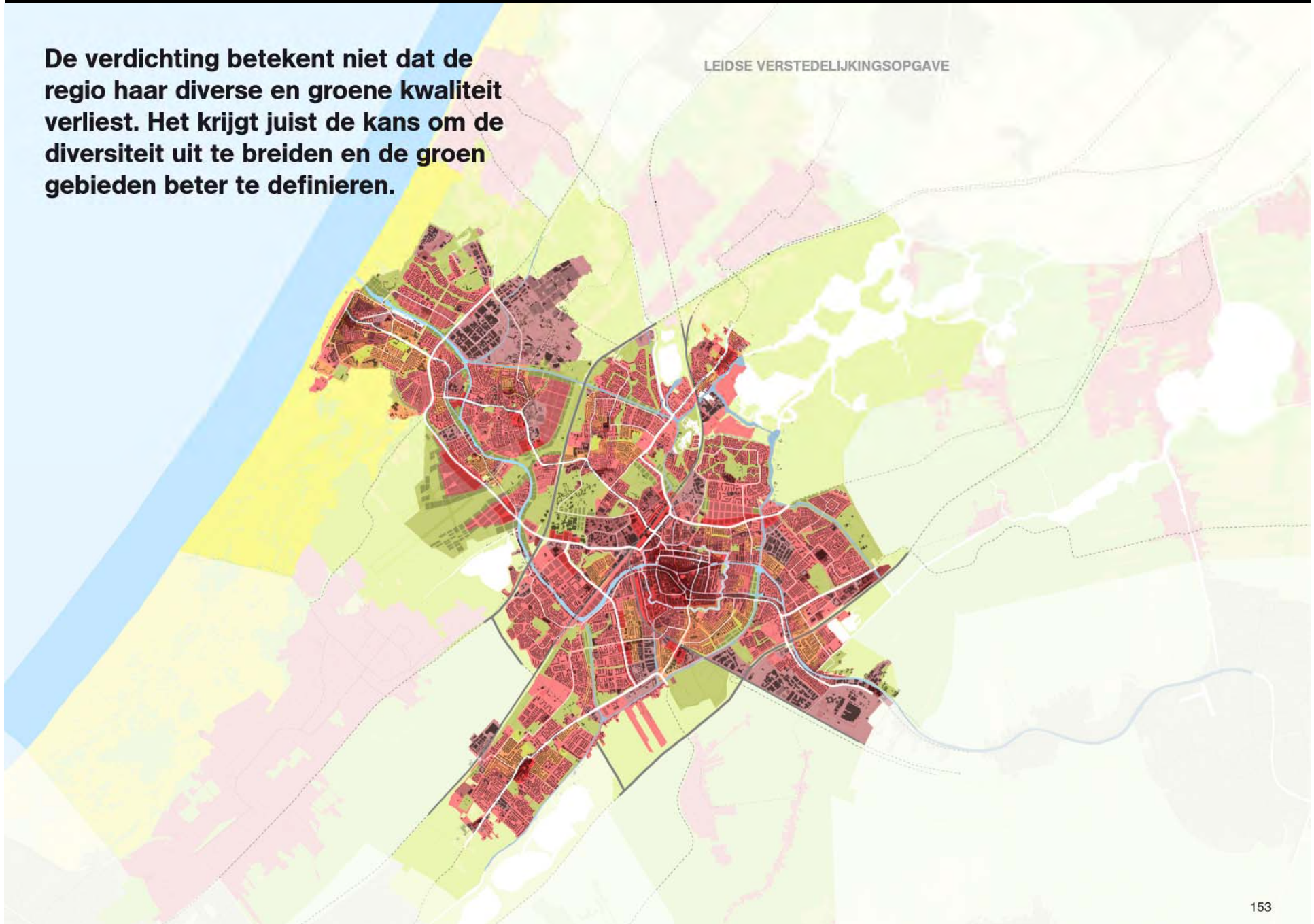


Inzet van instrumenten op locatie

1. Optoppen
2. Londense kwaliteitsslag
3. Woningverdunning
4. Wonen boven winkel
5. ZZP huis met atelier
6. Monumenten & erfgoed
7. Vergrijzing
8. Differentiatie monotone wijken
9. Meergeneratiewoning
10. Radicaal parkeernorm
11. Ruimte voor experiment
12. Multifunctionele sportvelden
13. Uitplaatsen extensief groen
14. Mixed businesspars
15. Transformerende zorginstellingen
16. Kantoren leegstand
17. Plintenstrategie & winkelleegloop
18. Werk
19. Groene aders
20. Gouden randjes
21. Dragende wegenstructuren
22. Microdwellings
23. Podium development
24. Tijdelijk wonen
25. Woningbouw tegen groene krimp
26. Economische cluster versterking
27. XL Transformatie Flora Holland
28. TOD lijn naar de kust
29. HSL shuttle stop Rijnlijn (Station Heineken)
30. Woonarkenwijk
31. Tiny Housing
32. Footloose wonen
33. Sloop-nieuwbouw met Parijse blokken
34. Stevige huidige plannen
35. Seriematig 2.0
36. Hybride stadswoning
37. Bestemmingloos bouwen
38. Kluswoningen
39. Klusflat
40. Optoppen XL
41. Leidsche verdichting
42. Van open blokken hoven maken
43. Aantrekkelijke bestemmingen
44. Zelfbouw
45. Energietransitie
46. Leidse regio, 5 gemeenten = hart
47. Mini appartementen
48. Studentenwoonconcepten
49. Seniorenwoonconcepten
50. Wonen voor werkende jongeren
51. Transformatie kassengebied

De verdichting betekent niet dat de regio haar diverse en groene kwaliteit verliest. Het krijgt juist de kans om de diversiteit uit te breiden en de groen gebieden beter te definiëren.

LEIDSE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE



Vragen?

www.dezwartehond.nl/nieuws/

voor het downloaden van het verdichtingsspel