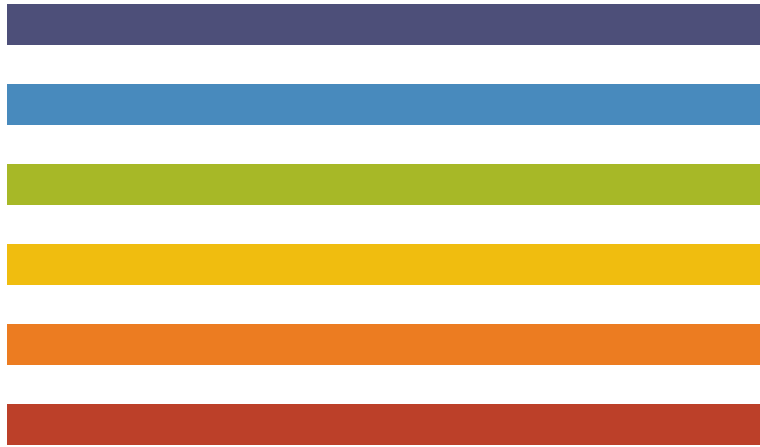


Verdichtingsspel

In 2040 moeten er in Nederland een miljoen extra woningen beschikbaar zijn. Deze woningbouwopgave biedt een enorme kans om onze stedelijke regio's sterker te maken. Met het Verdichtingsspel kunnen ontwikkelaars, ontwerpers en overheden zelf aan de slag om te onderzoeken hoe in hun stad binnenstedelijk meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Waar gaan we Optoppen, zorgen we voor Gouden randjes, of bouwen we Tiny houses? Elke gemeente kan zo zelf bepalen welke kansen ze wil benutten en welke instrumenten uit het spel daarvoor nodig zijn.



DeZwarteHond.

Printinstructies

Print dubbelzijdig op A4 papier (omslaan korte kant) en niet het stapeltje in de linker bovenhoek bij elkaar. Knip vervolgens over de stippellijn de kaarten van het boekje.

Voor wie

Ontwikkelaars, ontwerpers en overheden

Speelduur

2 tot 3 uur

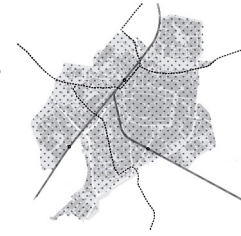
Doel

Alle te bouwen woningen kwijtraken in het bestaande bebouwd gebied



A1 Optoppen

- 📍 wijken met hoog particulier eigendom, lage kwaliteit, monotonie dreigt
- 🏡 gemengd stedelijk, stedelijk, groen stedelijk
- 🏠 1 - 10 w/project



Particuliere woningeigenaren krijgen de mogelijkheid om hun woning te vergroten en eventueel te splitsen door deze op te toppen. De overheid schept hiervoor stedenbouwkundige randvoorwaarden.



A2 Optoppen XL

- 📍 naoorlogse winkelcentra, kantoorlocaties en stationsgebieden
- 🏡 hoogstedelijk
- 🏠 50 - 500 w/project



Winkelcentra en kantoren worden opgetopt met een woongebouw. De bestaande constructie wordt uitgenut en eventueel versterkt.

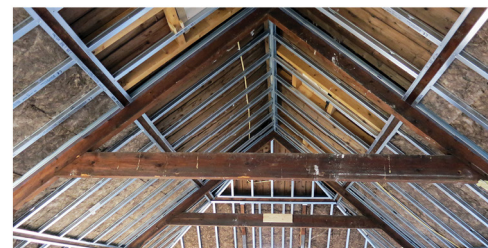


A3 Kluswoningen

- 📍 wijken met behoefte aan bewonersmix, herstructurering of een andere impuls
- 🏡 (groen) stedelijk
- 🏠 1 - 50 w/project



Bied slecht verhuurbare panden in achterstandsgebieden aan als klushuis. De woningen worden individueel of collectief aangeboden. Zo krijgt de wijk een nieuwe impuls. Direct na het opknappen is verhuren of doorverkopen uitgesloten.



A4 Klusflat

- 📍 grotere complexen in wijken met behoefte aan bewonersmix of een andere impuls
- 🏡 gemengd stedelijk, stedelijk
- 🏠 50 - 500 w/project



Zet minder courante flatgebouwen in zijn geheel op de markt als klusflat. Corporatie, belegger of gemeente verzorgt de upgrade van gevel, casco en installaties en bied de woning tegen instaptarief aan. De precieze invulling van het casco is aan de nieuwe bewoners.



DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



In 2040 moeten er in Nederland een miljoen extra woningen beschikbaar zijn. Dit is vooral het gevolg van het feit dat we met steeds minder mensen in één huis wonen, huishoudverdunding in vaktermen. Wat mede een gevolg van de vergrijzing is. Daarnaast is er een trek naar de stad. De woningbouwopgave is niet egaal verdeeld over het land en concentreert zich in het westen van het land (70%) en in mindere mate Brabant, Gelderland (25%) en de steden Groningen, Maastricht en Zwolle.

Deze woningbouwopgave biedt een enorme kans om onze stedelijke regio's sterker te maken. Dat lukt niet door deze woningen in monofunctionele woonwijken buiten de stad te bouwen. Een stad is pas duurzaam economisch sterk als ze een divers en onderling goed samenhangend geheel vormt die plek biedt voor iedereen.

De Zwarte Hond presenteert het Verdichtingsspel. Hiermee kunnen ontwikkelaars, ontwerpers en overheden zelf aan de slag om te onderzoeken hoe in hun stad binnenstedelijk meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Waar gaan we Optoppen, zorgen we voor Gouden randjes, of bouwen we Tiny houses? Elke gemeente kan zo zelf bepalen welke kansen ze wil benutten en welke instrumenten uit het spel daarvoor nodig zijn.

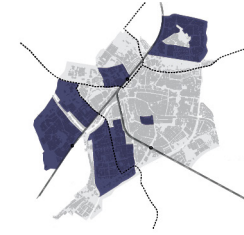
De gemeente Leiden¹, in wiens opdracht we het instrumentarium voor dit spel hebben ontwikkeld, presenteren we hier als voorbeeld, een middelgrote stad met historische kern, vooroorlogse schil, met daar omheen losjes gedrapeerd enkele naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen in een groene omgeving. Exemplarisch voor vele Nederlandse steden.

Binnenstedelijk bouwen biedt grote kansen, wat betreft duurzaamheid, economische slagkracht en het agenderen van maatschappelijke opgaven. Het is tijd om na te denken over de toekomstbestendigheid en veerkracht van onze steden en dorpen, zodat ook toekomstige generaties er hun geluk kunnen vinden.

¹ Dit spel is gebaseerd op een onderzoek van De Zwarte Hond in opdracht van gemeente Leiden om te verkennen wat het verdichtingspotentieel van haar stad en omgeving is.

A5 Differentiatie monotone woonwijken

-  monotone woongebieden
-  stedelijk
-  10 - 100 w/project



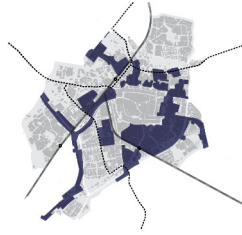
Differentieer monotone naoorlogse woonwijken, om te voorkomen dat deze wijken afglijden tot nieuwe probleemwijken. Introduceer nieuwe woningtypen en meng met andere functies als zorg, werken, leren en winkelen.



De Zwarte Hond

A6 Next Level

-  relatief kleine, goedkope, oudere woningen in particulier bezit
-  gemengd stedelijk, stedelijk, groen stedelijk
-  1 - 10 w/project

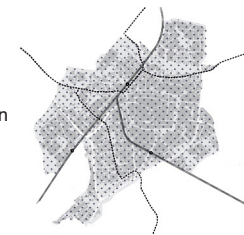


In Londen worden arbeiderswoningen door yuppen gekocht en verbouwd naar wens. Verbouwen wordt niet in de weg gestaan. Woningen worden vergroot zodat je er ruimer, of met meer mensen kunt wonen.



A7 Woningsplitsing

-  grotere woningen in monotone woonwijken waar babyboomers en empty nesters wonen
-  gemengd stedelijk, stedelijk, groen stedelijk
-  1 - 10 w/project



Veel empty-nesters en babyboomers willen best kleiner wonen, maar willen wel in hun bekende omgeving blijven. Bied hen de gelegenheid hun te grote woning in tweeën te splitsen. Al dan niet in combinatie met een uitbreiding.



A8 Thuishuis

-  vergrijzende woongebieden
-  stedelijk, groen stedelijk
-  5 - 50 w/project



Bied de vergrijzende bevolking ruimte om initiatieven te ontplooiën hun woonomgeving aan te passen voor collectieve woon-zorg combinaties. Een Thuishuis, een studentenhuus voor senioren, is hier een voorbeeld van.



DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



Binnenstedelijk bouwen is duurzaam

Binnenstedelijk bouwen is duurzaam. Het zorgt voor een spaarzaam gebruik van onze ruimte, van energie en infrastructuur. Doordat de nabijheid wordt vergroot komen meer mensen dicht bij hun werk te wonen en hoeven zij minder ver te reizen, wat gepaard gaat met minder emissies. Ook biedt dit sociaal-economische voordelen en bevordert het de gezondheid omdat meer bestemmingen op loop- en fietsafstand liggen. Tot slot, en niet onbelangrijk: onze waardevolle landschappen worden gespaard, onze voedsel- en energievoorziening, ruimte voor recreatie en natuur.

Binnenstedelijk bouwen versterkt onze economie

Binnenstedelijk bouwen draagt bij aan de agglomeratiekracht van onze regio's, en daarmee aan de versterking van onze economie. Vooral wanneer de verstedelijking in samenhang met infrastructuur wordt ontwikkeld. Het brengt meer inwoners en banen binnen bereik van elkaar. Het zorgt niet alleen voor economische diversiteit, maar ook voor draagvlak van gespecialiseerde voorzieningen, en het biedt meer keuzevrijheid in woonmilieus.

Binnenstedelijk bouwen biedt maatschappelijke kansen

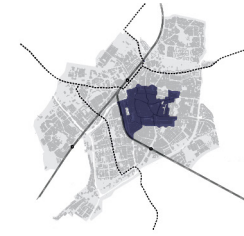
Binnenstedelijk bouwen biedt ook kansen voor een aantal maatschappelijke opgaven: oudere wijken worden minder kwetsbaar als bewoners een wooncarrière in de buurt kunnen maken, verloedering van plekken door leegstand wordt tegengegaan en zo gaan we duurzaam om met de bestaande voorraad vastgoed en materialen. Investerings in nieuwbouw kunnen worden gekoppeld aan noodzakelijke investeringen in de verbouw van de bestaande voorraad en leefomgeving om deze energieneutraal en klimaatbestendig te maken.

Binnenstedelijk bouwen past bij demografische trend

De bevolkingsgroei van de komende decennia zit vooral in de één- en tweepersoonshuishoudens. Zij vragen over het algemeen om kleinere woningen in de nabijheid van voorzieningen. Onze woonwensen veranderen ook doordat we steeds meer doen in ons eigen huis doen dan wonen alleen. We werken thuis, verhuren het deels, wekken er energie op of verbouwen er groente. Daar komt bij dat dankzij technologische ontwikkelingen en de deeleconomie dezelfde woonwensen minder ruimte kosten. Dat maakt woningen enerzijds goedkoper en anderzijds passen er zo meer woningen in hetzelfde woonmilieu. Zelfs voor dorpen in de landelijk gebied biedt 'binnendorps' bouwen kansen, bijvoorbeeld om het voorzieningenniveau op peil te houden.

A9 Monumenten en erfgoed

- 📍 leegstaand of onderbenut erfgoed in onder meer binnensteden
- 🏠 (historisch) stedelijk of industrieel
- 🏠 5 - 50 w/project



Veel monumentaal erfgoed heeft al generaties woonwensen overleefd. Benut de nieuwe woningbouwopgave om een kwaliteitsimpuls te geven aan zowel het erfgoed als nieuwe woonvormen.



A10 Plintstrategie

- 📍 kernwinkelgebied, binnenstad en winkelcentra
- 🏠 hoogstedelijk
- 🏠 5 - 100 w/project



De breedte van een voordeur is ook kostbare etalageruimte. Maar behoefte aan opslag hebben winkels juist steeds minder. Verander de onderbenutte verdiepingen in woonruimte en ontsluit die vanuit het collectieve binnenhof.



De Zwarte Hond © Harry Cock

T1 (Dreigende) leegstand

- 📍 aanloopstraten winkelgebieden, leegstaande kantoren
- 🏠 (hoog)stedelijk
- 🏠 5 - 50 w/project



Zie de (dreigende) leegstand van winkels of kantoren als een kans voor het creëren van bijzondere woningen. Ontwikkel hiervoor een transformatiestrategie. De overgang tussen openbaar en privé verdient extra aandacht.



T2 Voorzieningen support

- 📍 dorpen en wijken met teruglopend inwoneraantal
- 🏠 groen stedelijk
- 🏠 10 - 100 w/project



Om het voorzieningenniveau in dorpen op peil te houden zijn er steeds meer woningen nodig, als gevolg van de huishoudverdunding. Bied daarom ruimte voor het zorgvuldig inpassen van nieuwbouw in de dorpskern.



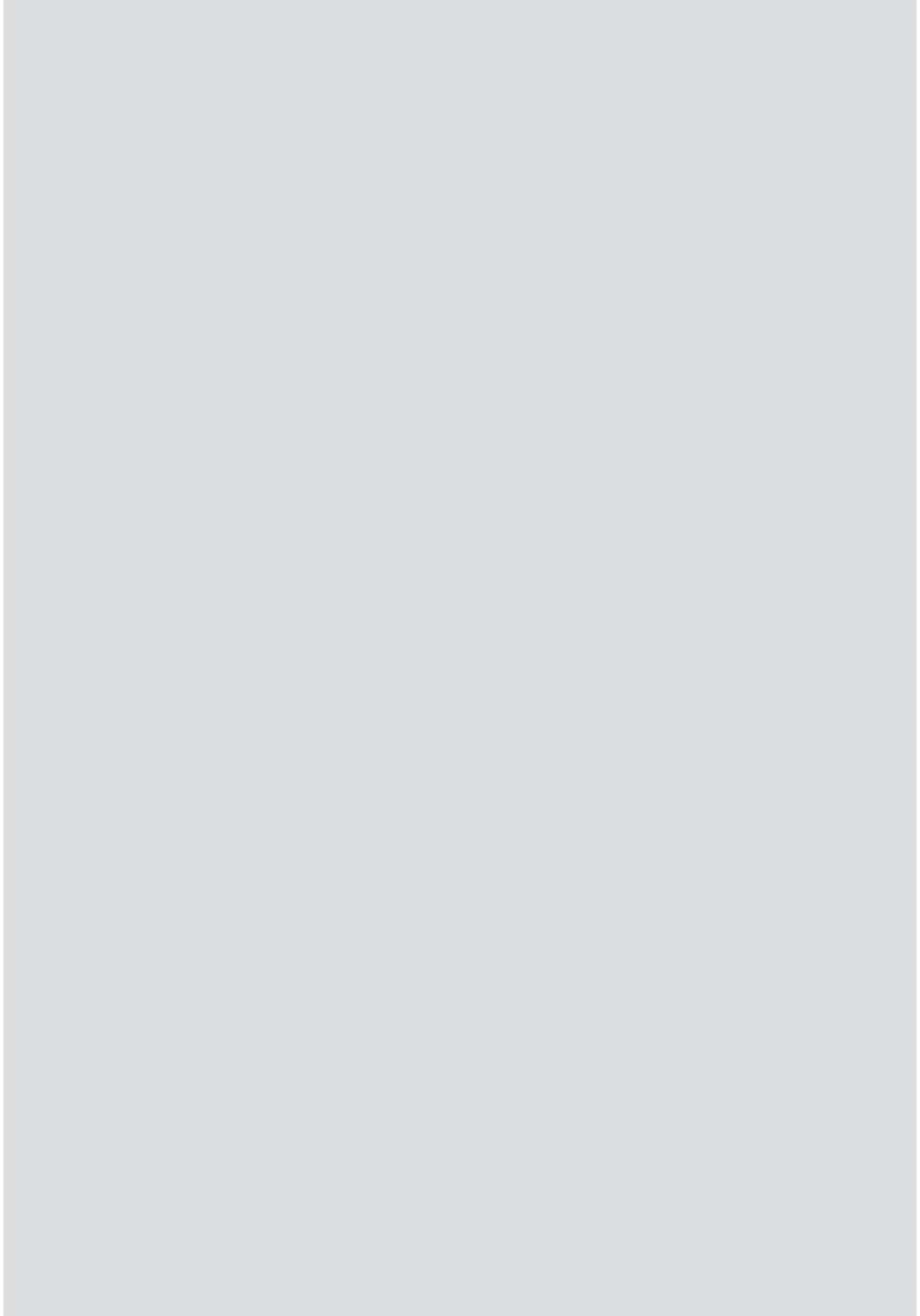
De Zwarte Hond

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



Spelregels

Start de discussie over de verdichting in uw gemeente met het Verdichtingsspel. Het is een eerste onderzoek naar welke kansen waar liggen. Gaat u voor Optoppen of een Gouden randje, of ziet u ruimte voor beide verdichtingsinstrumenten?

Vorbereitung

- Stap 1:** Print een zwart-wit kaart van de gemeente in kwestie op A3, of groter. Zie bijvoorbeeld de website van Publieke Dienstverlening op de Kaart: www.pdok.nl en zoek vervolgens op top25raster.
- Stap 2:** Bepaal het aantal te bouwen woningen in uw gemeente voor 2040 en vul dit in bovenaan de bijgevoegde tabel.
- Stap 3:** Schud de kaarten en leg ze blind op een stapel. Leg de joker apart.
- Stap 4:** Leg zeven kleuren stiften klaar: paars, blauw, groen, geel, oranje, rood, grijs.

Doel van het spel

Alle te bouwen woningen kwijtraken in het bestaande bebouwd gebied.

Speeltijd

2 - 3 uur



T3 ZZP huis met atelier

- (voormalige) bedrijventerreinen, zonder zware milieucategorie, nabij bewoond gebied, voor o.a. ZZP-er
- gemengd stedelijk, stedelijk, groen stedelijk
- 5 - 50 w/project

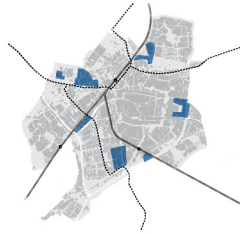


Wonen is multifunctioneel geworden. Behalve slapen en eten, werken we ook steeds vaker thuis. Richt woningen daarop in. Of andersom; zorg dat er in een typische werkruimte en werkomgeving ook gewoon kan worden. Gemengd stedelijke milieus met bijzonder karakter.



T4 Werken met wonen

- verouderde bedrijventerreinen met transformatiepotentie
- gemengd stedelijk
- 10 - 100 w/project



Creëer een mix van wonen, werken en voorzieningen op (minder zware) bedrijventerreinen. Door deze toevoeging worden deze vaak saaie omgevingen levendiger en sociaal veiliger.



De Zwarte Hond

T5 Tijdelijk wonen

- restruimte, gebieden met behoefte aan tijdelijke invulling
- groen stedelijk
- 10 - 500 w/project



Tijdelijke woningen zijn compact, modulair en veranderen mee met hun doelgroep, gebruik en locatie. Ze zijn geschikt voor het hele spectrum van de huurmarkt en bieden een snel antwoord op acute woningnood.



A Home Away from Home

T6 Zorgzaam wonen

- zorginstellingen met transformatiebehoefte
- gemengd stedelijk, groen stedelijk
- 50 - 500 w/project



Veranderingen in de zorg bieden kansen om zorgterreinen te openen voor andere bewoners. De vaak ruime opzet biedt ruimte voor verdichting én een kwaliteitsslag van de groene setting. Zo kan je er levensloopbestendig wonen, met nodige dienstverlening, in een collectief park.

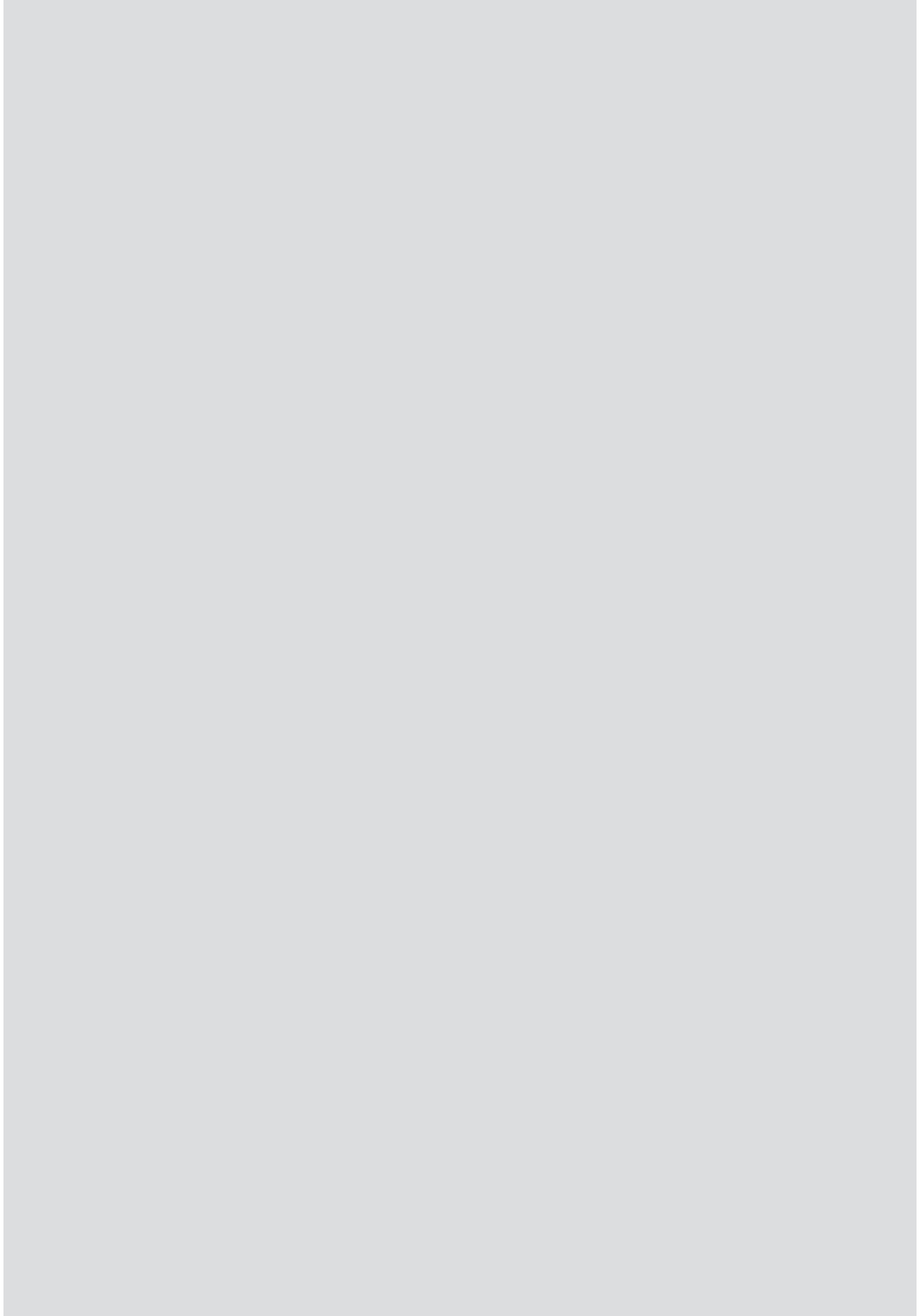


DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



Spelen

- > De oudste collega mag beginnen.
- > Trek een kaart en lees deze hardop voor. Bedenk op welke plekken dit verdichtingsinstrument zou kunnen worden toegepast.
- > Bespreek uw idee met uw collega's en kom binnen maximaal 3 minuten tot een consensus.
- > Kleur op de stadkaart met de juiste kleur stift het gebied in waar u mogelijkheden ziet voor uw verdichtingsinstrument. Schrijf het nummer van de kaart erbij. Noteer in de tabel een inschatting van het aantal hectaren, meters of woningen bij de desbetreffende strategie.
- > Als u geen mogelijkheden ziet vult u 0 in.
- > De volgende collega is aan de buurt. Ook deze trekt een kaart en leest deze hardop voor... etc. Ga net zo lang door totdat alle 39 kaarten zijn besproken.
- > Tel de aantallen bij elkaar op en vul in bij TOTAAL. Is uw doel bereikt? Zijn alle nog te bouwen woningen gerealiseerd?
- > **Zo ja: Gefeliciteerd! Er zijn voldoende verdichtingskansen in uw gemeente!**
- > Zo niet, draai de joker om en lees hem voor. Kleur op de kaart met grijze stift waar u mogelijkheden ziet voor nieuwe woongebieden buiten de bestaande stad. Deze plekken moeten wel goed met de stad verbonden zijn; per fiets, OV en auto.

Tip

Op de volgende website is meer data te vinden: www.cbsinuwbuur.nl

T7 Hoven sluiten

- 📍 jaren '50 en '60 woonwijken met open verkavelingsstructuren
- 🏠 stedelijk, groen stedelijk
- 🏠 10 - 100 w/project

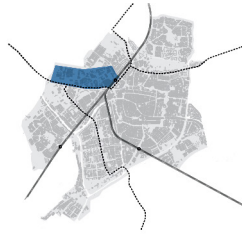


Verminder het overschot van ongedefinieerde openbare ruimte in typische jaren '60 wijken, door de open bouwblokken te sluiten met nieuwe bebouwing. Maak duidelijke voor- en achterkanten, met voordeuren aan de straat en maak collectieve of private tuinen.



T8 Levendige campus

- 📍 binnenstad & gespecialiseerde campus
- 🏠 gemengd
- 🏠 10 - 100 w/project



Economische kerngebieden, zoals een campus, worden sterker wanneer er woningen worden toegevoegd aan de functiemix. Het vergroot leefbaarheid: er is ook leven in het weekend en 's avonds. Zo ontstaat er een binnenstedelijke reuring.



De Zwarte Hond

S1 Boulevards

- 📍 voormalige doorgaande verkeerroutes
- 🏠 (hoog)stedelijk
- 🏠 100 - 1.000 w/project



Tover verkeersriolen om tot Parijse boulevards met aan weerszijden zes- tot achttalagse bebouwing. De plinten kunnen multifunctioneel worden ingevuld, inclusief wonen. De binnenhoven bieden juist rust en groen.



S2 Groene aders

- 📍 lange landschappelijke structuren
- 🏠 groen stedelijk
- 🏠 50 - 500 w/project



Breid stedelijke groenstructuren uit tot een netwerk dat stad en land verbindt. Stof verrommelde structuren af en vul ontbrekende schakels in. Aan deze groene aders is het prachtig wonen. Denk aan landelijk wonen langs een vaart of stedelijk aan een singel.



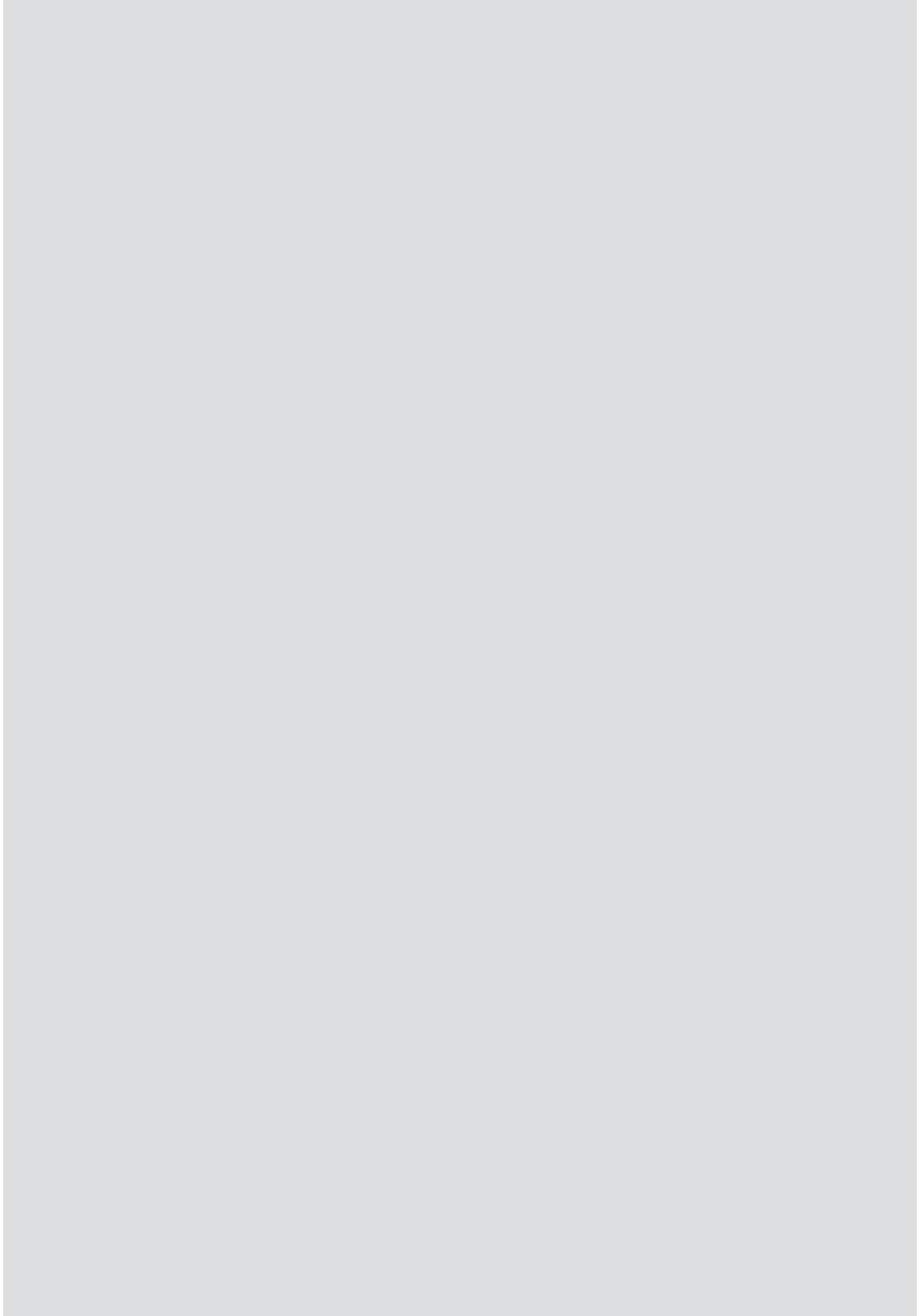
De Zwarte Hond

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



Categorieën instrumenten

A - Aanpassen woonvoorraad

Huiseigenaren worden gestimuleerd en gefaciliteerd om hun woning aan te passen en er meerdere woningen van te maken, of geschikt te maken voor andere doelgroepen. De overheid schept de randvoorwaarden met passend beleid. De tien instrumenten schetsen een beeld waar dat toe kan leiden.

T - Geleidelijke gebiedstransformatie

Monofunctionele kantorenparken of aanloopstraten hebben het niet makkelijk. Dat wil niet zeggen dat ze geen toekomst hebben. Geef deze sleetse gebieden de ruimte om geleidelijk van kleur te verschieten. Het bijmengen met wonen en voorzieningen levert mogelijk een nieuwe impuls van de oorspronkelijke functie. De acht instrumenten laten zien hoe sleets geraakte gebieden geleidelijke getransformeerd kunnen worden.

S - Groestructuren

Vaak vormen stedelijke structuren als watergangen en verkeersaders een barrière of een scheiding tussen buurten. De nieuwe woningbouwopgave kan als een kans worden aangegrepen om deze structuren juist te laten uitgroeien tot de ruggengraat van een wijk of een aantrekkelijk groene verbinding tussen stadscentrum en het landschap buiten. De vier instrumenten bieden de gelegenheid om deze (nieuwe) structuren in de stad tot drager van nieuwe woonontwikkelingen uit te laten groeien.

G - Gebiedsontwikkeling

Terwijl er meer ruimte voor wonen nodig is, neemt de ruimte voor ander gebruik af. Verouderde bedrijventerreinen, lege havengebieden, verlaten kazernes of failliete zorginstellingen bieden allen transformatiepotentie voor nieuw stedelijk gebruik. Aan de hand van vier instrumenten wordt geschetst welke kansen gebiedsontwikkeling de stad biedt. Een succesvolle transformatie is goed aanhaakt op de bestaande stad en heeft een goed uitgedachte strategie.

S3 Podium development

-  binnenstedelijk gebied op en rondom stations
-  hoogstedelijk
-  500 - 5.000 w/project

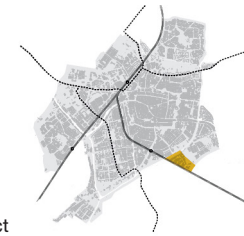


Bouw woningen op de best bereikbare plekken: bovenop stations. Dit is een extreme vorm van verdichting uit Hong Kong en Tokyo. De sandwich is vaak als volgt opgebouwd: winkels, (metro)station, parkeren, collectieve daktuin, een dozijn hoge woontorens.



G1 XL transformatie

-  transformatiegebieden, zoals voormalige vliegbasis, kazerneterrein, logistiek terrein
-  groen stedelijk
-  500 - 5.000 w/project




Transformeer een gebied als geheel, bijvoorbeeld een groot leeggekomen industrieterrein. Denk hiervoor een strategie uit en haak het goed aan op het omliggende weefsel. Zorg voor gemengde functies.



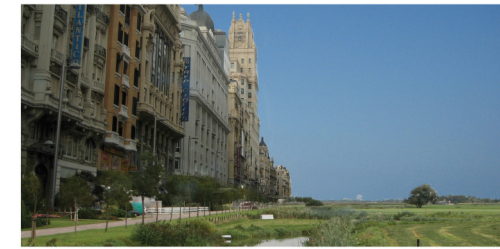
De Zwarte Hond

S4 Gouden randjes

-  stedelijke gebieden grenzend aan landschap
-  groen stedelijk
-  50 - 500 w/project





Hoe bizar ook, vaak staan woonwijken aan de stadsrand met hun rug (of blinde kopgevel) naar het omliggende landschap. Dat is zonde! Maak gouden randjes door deze wijken beter met het landschap te verbinden en deze af te zomen met een onderscheidend type woningen.



De Zwarte Hond

G2 Transit Oriented Development (TOD)

-  rondom (nieuwe) stations van een (nieuwe) HOV-lijn
-  groen stedelijk
-  50 - 1.000 w/project



Benut het openbaar vervoerssysteem als ruggengraat en aanjager van stedelijke ontwikkeling. Verdicht rondom stations langs (nieuwe) hoogwaardige OV-lijnen. Beschouw openbaar vervoer en verstedelijking in samenhang.



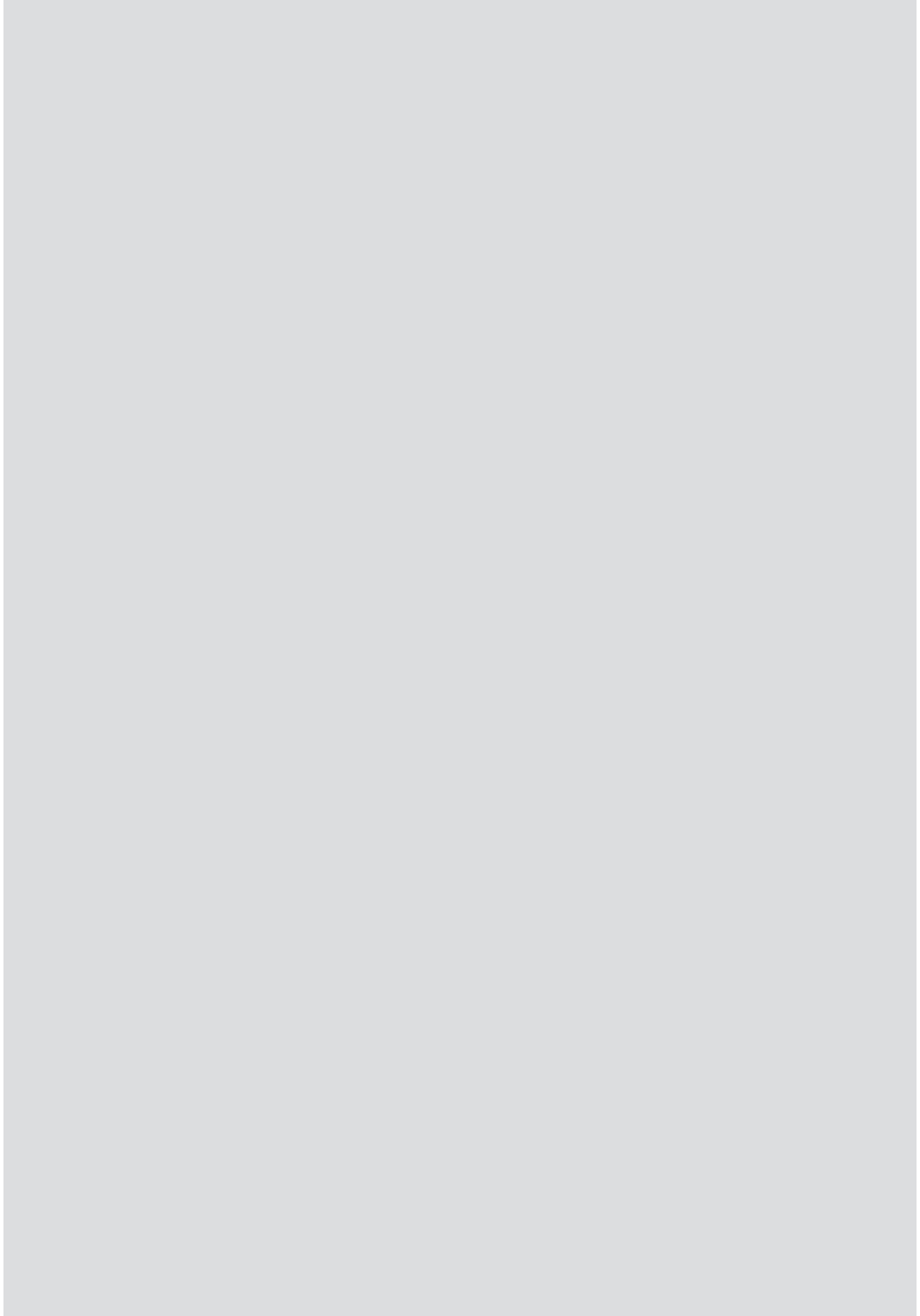
De Zwarte Hond

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



N - Nieuw woningtype

Onze gemiddelde leeftijd wordt steeds hoger en er komen meer eenpersoonshuishoudens. Deze vijf instrumenten spelen in op deze veranderingen in de samenleving die om nieuwe manieren van wonen vragen. Maak ruimte voor particuliere initiatieven zoals een kangoeroewoning, zelfbouw en de Tiny House-beweging. De overheid scheidt de randvoorwaarden.

R - Randvoorwaarden

Bij het realiseren van woningen komen veel randvoorwaarden kijken die grote invloed hebben op wat er wel of niet kan. Draai eens aan deze knoppen om te zien wat het oplevert. De acht randvoorwaarden tonen hoe verdichting in de bestaande stad zo gestimuleerd kan worden. Ze bieden ruimte voor eigen initiatief, nieuwe woningtypen en voor recreatie en ontspanning.

Speelkaart legenda

- 📍 Toepasbaar op
- 🏡 Woonmilieu
- 🏠 Aantal woningen per project

G3 Parijse blokken

- 📍 binnenstad, stadsvernieuwingswijken, jaren '70-'80 bouw
- 🏡 stedelijk
- 🏠 100 - 1.000 w/project



Sloop suboptimale, of schrale, wooncomplexen uit de jaren '70-'80. Vervang deze complexen van drie of vier bouwlagen, door stedelijke bouwblokken van zes tot acht lagen. Stedelijke dichtheid zonder hoogbouw.



G4 Leidse verdichting

- 📍 (schil rond) binnenstad op goed bereikbare plekken
- 🏡 hoogstedelijk
- 🏠 100 - 1.000 w/project



Past hoogbouw niet in uw stad? Kijk eens of u niet aan kunt sluiten op de kleine korrel, met hoogbouw in de tweede lijn. Niet direct zichtbaar vanaf de straat. Zo blijft het gevelbeeld kleinschalig, maar toch kan er op hoogte worden gewoond.



Maxwan

N1 Kangoeroewonen

- 📍 vergrijzende woongebieden en gezinsbuurten
- 🏡 stedelijk, groen stedelijk
- 🏠 1 - 10 w/project



Bouw een woning om tot kangoeroewoning: drie generaties onder één dak in twee wooneenheden. Een win-win situatie: de gezinsleden genieten van elkaars nabijheid en zorg, met behoud van hun privacy.



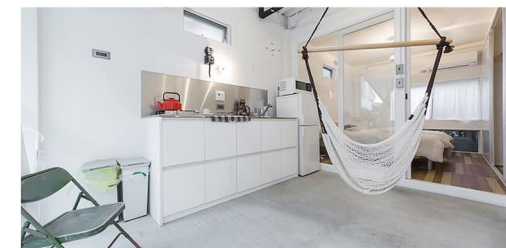
De Zwarte Hond © Petra Appelhof

N2 Microdwellings

- 📍 gebieden met hoogstedelijke voorzieningen en/of bereikbaarheid
- 🏡 (hoog)stedelijk
- 🏠 5 - 500 w/project



Hoe veel ruimte heb je nodig? Maak microdwellings voor degenen die aan een kleine woning voldoende hebben. De woonkamer wordt 's avonds slaapkamer. Direct buiten de deur zijn vele en goede voorzieningen en aantrekkelijke openbare ruimte ter compensatie.

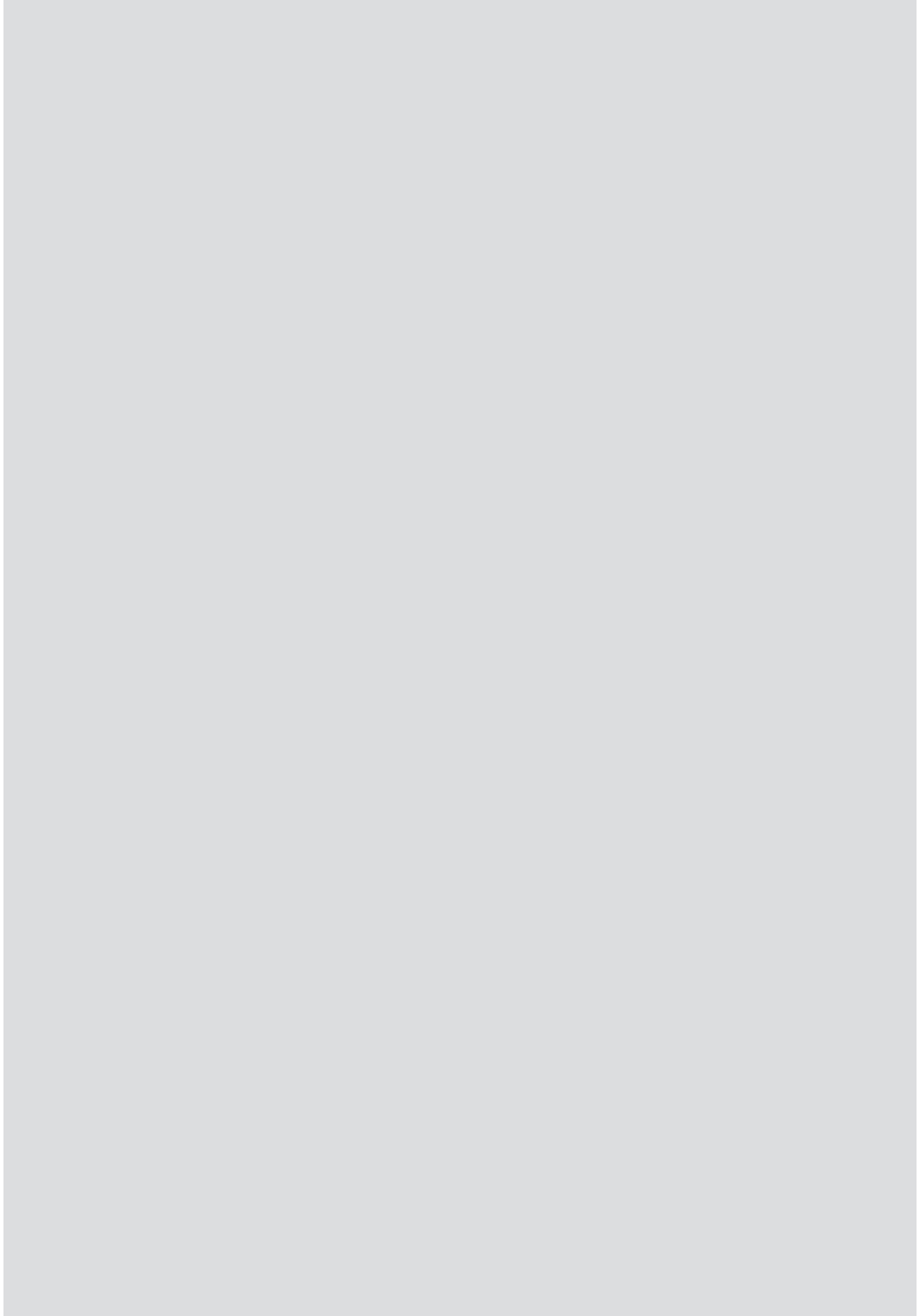


DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



Score tabel

Aantal te bouwen woningen in uw gemeente:

| | Verdichtings-instrument | Vermenigvuldigingsfactor | Aantal invullen | Eenheden | Totaal |
|-----|---------------------------------------|--|-----------------|---|--------|
| A1 | Optoppen | 5% x | | aantal woningen in geschikt woongebied | |
| A2 | Optoppen XL | 100 woningen x | | aantal locaties | |
| A3 | Kluswoningen | <i>Helaas dit instrument levert geen extra woningen op, wel een differentiatie & upgrade van de voorraad</i> | | | |
| A4 | Klusflat | <i>Helaas dit instrument levert geen extra woningen op, wel een differentiatie & upgrade van de voorraad</i> | | | |
| A5 | Differentiatie monotone wijken | 2 woningen x | | ha monotone woonwijk | |
| A6 | Next Level | <i>Helaas dit instrument levert geen extra woningen op, wel een differentiatie & upgrade van de voorraad</i> | | | |
| A7 | Woningsplitsing | 1% x | | aantal woningen in gebied | |
| A8 | Thuishuis | 1 extra huishouden x | | ha vergrijzende woonwijk (c.5 ha = 1 Thuishuis) | |
| A9 | Monumenten en erfgoed | 2 extra woningen x | | aantal momumenten | |
| A10 | Plintstrategie | 0,2 woning x | | m lengte winkelstraat | |
| T1 | (Dreigende) leegstand | 0,1 woning x | | m lengte aanloopstraat | |
| T2 | Voorzieningen support | 50 woningen x | | ha onderbenut terrein in dorpscentrum | |
| T3 | ZZP huis met atelier | 2 woningen x | | ha bedrijventerrein | |
| T4 | Werken met wonen | 10 woningen x | | ha bedrijventerrein | |
| T5 | Tijdelijk wonen | 50 woningen x | | ha braak terrein | |
| T6 | Zorgzaam wonen | 10 woningen x | | ha groene zorginstelling | |
| T7 | Hoven sluiten | 15 woningen x | | ha 'stempel' wijk | |
| T8 | Levendige campus | 15 woningen x | | ha campus terrein | |

DeZwarteHond.

N3 Tiny Houses

- 📍 stadsranden, gebieden met groene kwaliteiten en transformatie-gebieden
- 🏡 landelijk, groen stedelijk
- 🏠 5 - 50 w/project



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



roccoreukema ontwerp&advies / 2by4-architects

N5 Zelfbouw

- 📍 'rotte kiezen', groeistructuren, transformatie-gebieden; van op zichzelf staand tot onderdeel van een grote gebiedsontwikkeling
- 🏡 (groen) stedelijk
- 🏠 1 - 50 w/project



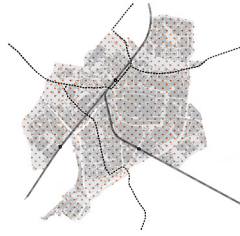
Maak een helder stedenbouwkundig raamwerk dat door de particulieren kan worden ingevuld. Zo ontstaat er een bijzondere mix en een uniek woonmilieu.



möhn+bouman

N4 Hybride stadswoning

- 📍 bouwprojecten van 5 - 50 woningen
- 🏡 hele stad
- 🏠 5 - 50 w/project



Vrij indeelbare woning, gemakkelijk aan te passen aan de woonwensen van de bewoners. De kern en gevel zijn dragend, in plaats van de binnenwanden. Dit geeft flexibiliteit en maakt transformatie makkelijker.



R1 Lagere parkeernorm

- 📍 binnenstad
- 🏡 hoogstedelijk
- 🏠 n.v.t.



Verlaag voor bepaalde gebieden de parkeernorm radicaal, of schaf 'm zelfs helemaal af. Zo is er meer ruimte voor woningbouw en stedelijke reuring. Denk aan het Timmerhuis in Rotterdam, waar de bewoners een beperkt aantal elektrische auto's delen.

Timmerhuis Rotterdam: Een praktijkvoorbeeld van duurzame e-mobiliteit.



BMW Group en partners presenteren toekomstvisie op elektrische mobiliteit tijdens Woon- Urban Solutions.



BMW 2 EMI: LEIGEN EN FINANCIËREN. > Leasen en financieren

DeZwarteHond.

DeZwarteHond.


DeZwarteHond.

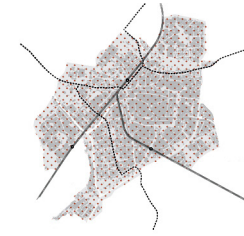
DeZwarteHond.



| | | | | | |
|-----------|-------------------------------------|--|--|---|--|
| S1 | Boulevards | 1 woning x | | m onbebouwde straatlengte | |
| S2 | Groene aders | 0,2 woningen x | | m onbebouwde groene ader | |
| S3 | Podium development | 80 woningen x | | aantal torens (70m) binnen 250m van station | |
| S4 | Gouden randjes | 0,10 woning x | | m onbenutte stadsrand | |
| G1 | XL transformatie | 50 woningen x | | ha braak terrein | |
| G2 | Transit Oriented Development | 100 woningen x | | ha | |
| G3 | Parijse blokken | 80 woningen x | | ha | |
| G4 | Leidse verdichting | 100 woningen x | | ha | |
| N1 | Kangoeroewoning | 1% x | | aantal woningen in gebied | |
| N2 | Microdwellings | 250 woningen x | | ha | |
| N3 | Tiny Houses | 30 woningen x | | ha | |
| N4 | Hybride stadswoning | 50 woningen x | | ha geschikt terrein | |
| N5 | Zelfbouw | 35 woningen x | | ha geschikt terrein | |
| R1 | Lagere parkeernorm | 25% x | | totale hoeveelheid nieuwbouw in gemeente | |
| R2 | Bestemmingsloos bouwen | 0,01 woningen x | | m ² leegstaand kantoor | |
| R3 | Intensieve sportvelden | 40 woningen x | | uitgespaarde sport-/voetbalvelden | |
| R4 | Uitplaatsen extensief groen | 50 woningen x | | ha extensief groen | |
| R5 | Aantrekkelijke bestemmingen | <i>Helaas dit instrument levert geen extra woningen op, het draagt wel bij aan een aantrekkelijk stedelijk woonklimaat</i> | | | |
| R6 | Prettige publieke plekken | <i>Dit is een voorwaarde om succesvol binnestedelijk te bouwen</i> | | | |
| R7 | Belast onderbenutte ruimte | | | schat het verschil met de directe omgeving | |
| R8 | Eigen groene buitenruimte | <i>Dit is een voorwaarde om succesvol binnestedelijk te bouwen</i> | | | |
| | | | | TOTAAL | |
| J | JOKER: Buitenstedelijke TOD | 35 woningen x | | ha | |

R2 Bestemmingloos bouwen

-  bouwprojecten van meer dan 50 w.
-  (hoog) stedelijk
-  50 – 500 w/project






Bouw een duurzaam gebouw zonder vooraf vastgestelde bestemming, het 'solid'-concept. Huurders zijn vrij in het gebruik: wonen, hotel of werken. Zorgvuldig ontwerp, materiaalgebruik en flexibiliteit geeft het gebouw een uitgesproken identiteit waardoor het zo'n 200 jaar mee kan.



De Zwarte Hond

R4 Uitplaatsen extensief groen




-  restgroen, volkstuin-/sportcomplexen
-  n.v.t.
-  50 - 500 w/project



Groen moet bijdragen aan de stedelijke kwaliteit voor alle bewoners. Wat niet intensief benut wordt, of omheind is, moet geïntensiveerd, verplaatst of onderdeel van een structuurdrager worden. Volkstuinen krijgen bijvoorbeeld een plek op daken of als onderdeel van een park.



R3 Intensieve sportvelden

-  binnenstedelijke grote functionele sportterreinen
-  n.v.t.
-  50 – 500 w/project






Maak sportvelden multifunctioneel om ruimte te winnen. De ruimte die dit oplevert kun je verparken, of benutten voor woningbouw. Voorbeelden zijn hockeyclub Leonidas in Rotterdam, waar in de winter een ijsbaan is, of de voetbalvelden op de IKEA parkeergarage in Utrecht.



© Maurits van Hout

R5 Aantrekkelijke bestemmingen

-  stadsranden
-  n.v.t.
-  n.v.t.



Ontwikkel aantrekkelijke en bijzondere bestemmingen aan de stadsrand en in het landschap, zodat de stedeling er even helemaal uit kan zijn. Ook dat is een stedelijke kwaliteit en randvoorwaarde: hoogwaardige landschappelijke bestemmingen binnen handbereik.



DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

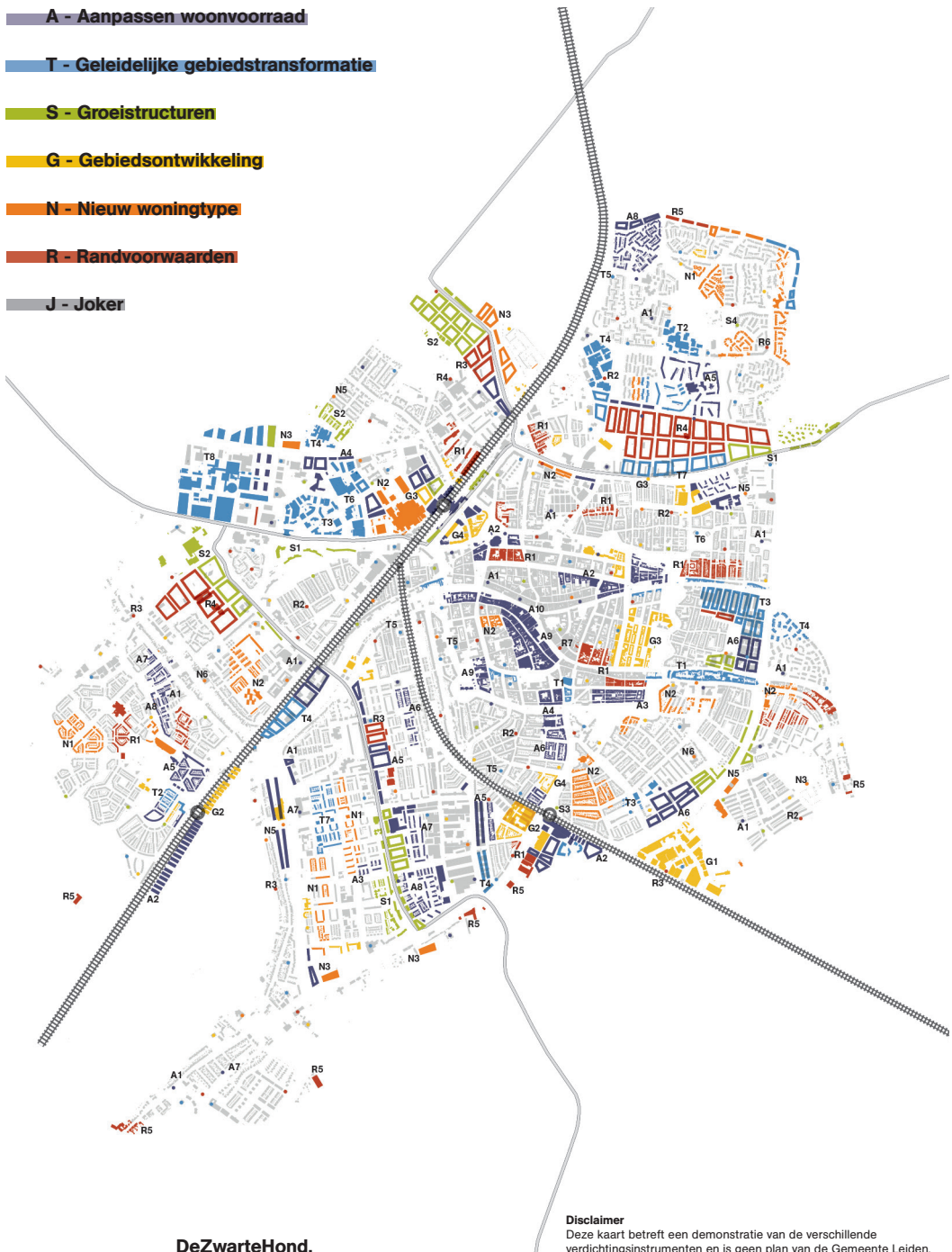
DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



Voorbeeld Leiden

- A - Aanpassen woonvoorraad**
- T - Geleidelijke gebiedstransformatie**
- S - Groeistrukturen**
- G - Gebiedsontwikkeling**
- N - Nieuw woningtype**
- R - Randvoorwaarden**
- J - Joker**



DeZwarteHond.

Disclaimer
Deze kaart betreft een demonstratie van de verschillende verdichtingsinstrumenten en is geen plan van de Gemeente Leiden.



R6 Prettige publieke plekken

- hele stad, met nadruk op de binnenstad en omgeving
- (hoog)stedelijk
- n.v.t.



Maak publieke ruimte en voorzieningen van hoge kwaliteit, als verlengstuk van de (kleinere) woning. Afspreken doe je bijvoorbeeld in een koffiebar, waar je ook kunt lezen of werken, tot 's avonds laat.



De Zwarte Hond

R7 Belast onderbenutte ruimte

- hele stad
- n.v.t.
- n.v.t.



Introduceer een belasting op onderbenutte grond en leegstand. Dit is een aansporing om grond beter te benutten en te ontwikkelen.



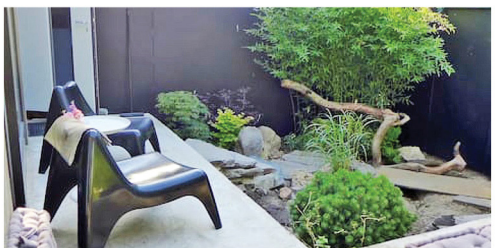
© The Economist

R8 Eigen groene buitenruimte

- hele stad
- n.v.t.
- n.v.t.

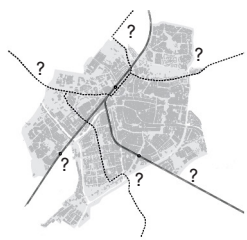


Bied ruimte voor het creëren van dakterrassen, ruime balkons en sta her en der openbare ruimte af voor privé-tuintjes. Een aantrekkelijke eigen buitenruimte verhoogt het woongenot en het gevoel van vrijheid. Dit overbrugt het gat tussen appartement en doorzonwoning.



J Joker: Buitenstedelijke TOD

- suburbaan
- 1.000 - 10.000 w/project



Wanneer er onvoldoende verdichtingsmogelijkheden binnen de stad blijken te zijn, bouw dan stadsuitbreidingen op plekken die vanaf de start goed met de stad verbonden zijn; per fiets, OV en auto.



DeZwarteHond.

DeZwarteHond.



DeZwarteHond.

DeZwarteHond.

