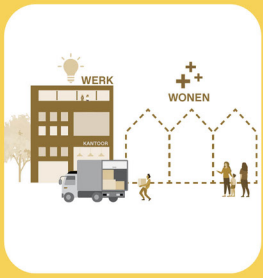
de zwarte hond
architecture urbanism strategy



Inspiratieboek voor compact en kwalitatief bouwen in kleine kernen

provincie Zuid-Holland

Thuis heb ik nog een ansichtkaart waarop een

kerk een kar met paard, een slagerij J. van der Ven

Een kroeg, een juffrouw op de fiets

Het zegt u hoogstwaarschijnlijk niets,

maar het is waar ik geboren ben

Dit dorp

Ik weet nog hoe het was

De boerenkind'ren in de klas

Een kar die ratelt op de keien

Het raadhuis met een pomp ervoor

Een zandweg tussen koren door

Het vee, de boerderijen

Uit: Het Dorp

Een dorp is iets bijzonders
Voorwoord

Het Dorp van Wim Sonneveld, wie kent het niet? Het beschrijft een melancholie die menig Zuid-Hollander herkent. Sonneveld schrijft: *“Het dorp is gemoderniseerd.....En wonen in betonnen dozen. Met flink veel glas, dan kun je zien, hoe of het bankstel staat bij Mien en d’r dressoir met plastic rozen.”*

Betonnen dozen, geen karakter, eenheidsworst, verminderde leefbaarheid. Veel gehoorde kreten als er gesproken wordt over nieuwbouw in dorpen. Voor u ligt het ‘Inspiratieboek voor compact en kwalitatief bouwen in kleine kernen’ dat we samen met Bureau De Zwarte Hond hebben gemaakt. Het is een boek vol voorbeelden van projecten die de leefbaarheid en het karakter van het dorp juist kunnen versterken. En concrete praktijkvoorbeelden van kernen waar dat is toegepast.

Veel inwoners van Zuid-Holland voelen zich betrokken bij de opgave om de leefbaarheid van dorpen te versterken. Een belangrijk deel van onze bevolking woont namelijk in één van de 476 kleine kernen (tot 10.000 inwoners) of in één van de 36 grotere kernen (met tussen de 10.000 en 30.000 inwoners).

Een dorp is iets bijzonders, het is echt iets anders dan een buitenwijk. Het heeft voorzieningen, er is een menging van wonen en werken en er is een sterk gevoel van gemeenschap. Het dorp heeft niet zozeer behoefte aan nog meer buitenwijken, maar eerder aan compacte toevoegingen die de dorpse kwaliteiten versterken. Zo behouden we het dorpse karakter.

Want de kwaliteiten van ‘het dorp’ staan onder druk. Het is belangrijk om de toegang tot voorzieningen te behouden en de bestaande inrichting te benutten. Dit inspiratieboek beschrijft aan de hand van zes structuren diverse instrumenten en referentieprojecten waarin de woningbouw als ‘motor’ fungeert om de unieke dorpse kwaliteiten te versterken en zo de kleine kernen toekomstbestendig te maken.

Het dorp van toen is niet voorbij. Juist ook voor de kleine kernen is er toekomst.

Ik wens u met dit boek veel inspiratie toe. Samen versterken we de dorpen in Zuid-Holland zodat nu en in de toekomst mensen hier hun (t)huis vinden.

Drs. ir. Anne Koning
Gedeputeerde Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1 Dorpse opgaven en kwaliteiten: **9**

2 Kleine kernen in Zuid Holland, **21**

3 Kwaliteit maken met verdichting: instrumenten en referentieprojecten **41**

1 Over dorpse opgaven en kwaliteiten

Een dorp is iets bijzonders, iets anders dan een buitenwijk. Het heeft voorzieningen, er is een menging van wonen en werken en er is een sterk gevoel van gemeenschap. Het dorp heeft niet zozeer behoefte aan nog meer buitenwijken, maar eerder aan compacte toevoegingen die de dorpse kwaliteiten versterken.

Compact en kwaliteit als antwoord op de opgaven in de kleine kernen

De laatste jaren is er veel aandacht voor de mogelijkheden om binnenstedelijk te verdichten, om zo de groene buitenruimte rond steden open te houden en bestaande voorzieningen en (infra)structuren beter te benutten. Hoewel de focus daarbij op de stad ligt, is er ook steeds meer aandacht gekomen voor het verdichten en compacter bouwen in kleinere kernen, in samenhang met het versterken van de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen. Dit heeft onder andere geresulteerd in publicaties van de provincies Utrecht en Zuid-Holland, waaronder de verkenning *'Vitaliteit en leefbaarheid van kernen in Zuid-Holland'(2018)*. Aanvullend op deze publicaties geeft de provincie Zuid-Holland dit boekje ter inspiratie uit aan betrokkenen, waarin vele voorbeelden laten zien hoe compacte (woning)bouw als vliegwiel voor het versterken van kwaliteit kan werken.
Veel inwoners zien hun dorp of stadje de laatste decennia uitbreiden met nieuwe woongebieden, die vrijwel uitsluitend uit eengezinswoningen bestaan. De dichtheid van deze nieuwe woongebieden is steeds verder afgenomen, terwijl de afstand tot het hart flink is toegenomen. Dat hart ligt voor veel inwoners niet meer op loopafstand, waardoor veel bewoners de auto gebruiken om de afstand te overbruggen.

In bijna alle landelijke gemeenten is sprake van een toename van deze suburbane, auto-geörienteerde woonmilieus. Daardoor is de verkeersdruk ook binnen de kernen flink toegenomen, wat zorgt voor een afname van de leefbaarheid, minder mensen op straat en - daarmee samenhangend - minder draagvlak voor voorzieningen. Veel inwoners van de nieuwe woongebieden werken, winkelen en recreëren buiten hun eigen kern.

Dat was tot ver in de 20e eeuw anders. Veel inwoners konden (op hun werk na) vrijwel alles op loopafstand in de eigen kern vinden. Dat kwam niet alleen door de vrij compacte bebouwing (waardoor alles beloopbaar was), maar ook door de menging van allerlei functies. Na de Tweede Wereldoorlog veranderden de kernen. Er was vrijwel nergens meer sprake van organische groei en een menging van functies; in plaats daarvan breidden de kernen zich uit met woonwijkjes en bedrijventerreinen.

De openbare ruimte veranderde steeds meer in verkeersruimte en parkeerruimte. Daarmee verloren veel kernen hun aantrekkelijkheid; ze werden minder levendig en minder vitaal. De nieuwe woongebieden leken bovendien sterk op de nieuwe woongebieden van de steden. Het eigen karakter van de kern werd met elke uitbreiding slechter zichtbaar en beleefbaar, de leefbaarheid en vitaliteit kwamen steeds verder onder druk te staan.

Dit boekje biedt een aantal voorbeelden waarin de (woning)bouwopgave in een breder verband wordt bekeken en als motor is ingezet voor opgaven die tot nog toe vooral in grotere steden worden opgepakt: het verbeteren van de verblijfskwaliteit, het mengen van functies, het werken aan de mobiliteitstransitie en het creëren van nabijheid. Veel kernen hebben de potentie om weer te transformeren naar de prettige, compacte verblijfsgebieden die kenmerkend waren voor de vooroorlogse periode. De woningbouwopgave kan daarin een belangrijke rol spelen, zoals de voorbeelden laten zien.

Verdichting

≠

is niet per se

Hoogbouw
Stedelijk
Massaal
Stenig
Anoniem

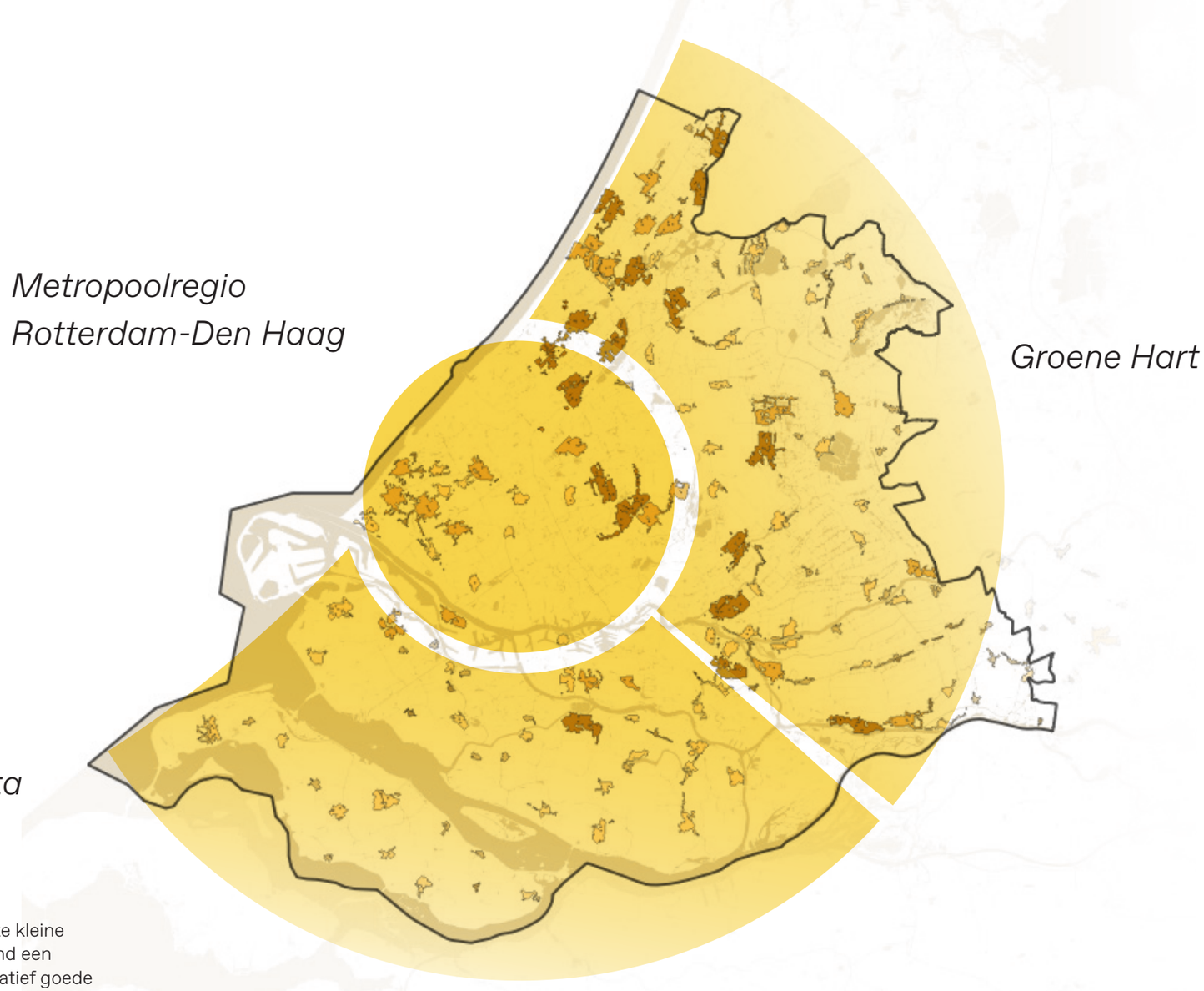
**Het gaat niet om de aantallen,
het gaat om het toevoegen van kwaliteit.
Zet de bouwopgave daarom in als motor
om de bestaande kwaliteiten van het dorp beter te benutten,
en zo de nabijheid, vitaliteit en levendigheid te versterken.
Niet alleen binnen, maar juist ook buiten het bouwhek,
met een grotere rol voor natuur- en verblijfskwaliteit.**

Het toevoegen van woningen en andere functies aan het bestaande bebouwd gebied draagt bij aan het draagvlak voor voorzieningen, nabijheid en verblijfskwaliteit. Ook kunnen bestaande buurten van nieuwe woningtypes worden voorzien wat een verhuisbeweging op gang kan brengen. Het zijn twee voorbeelden waarin de huidige bouwopgave geen doel op zich is, maar gezien wordt als een middel om bestaande dorpse kwaliteiten te versterken of te ondersteunen.

Natuurlijk vraagt dat om maatwerk voor elke kern, dorp en stad. Maar het beter benutten van bestaande structuren met compacte, zorgvuldige en kwalitatieve (woning)bouw kan een impuls geven aan plekken die dat goed kunnen gebruiken. Zonder dat het daarbij gaat om stedelijke wolkenkrabbers, met anonieme stenige omgevingen, is er toch sprake van verdichting. Op een manier die past bij de opgave en het DNA van elke lokale situatie.

Naast maatwerk vraagt deze aanpak ook om op projectniveau telkens te kijken welke meerwaarde er voor de omgeving te behalen is: kijk buiten het bouwhek om de kwaliteit te verbeteren.

Niet alle kernen liggen in hetzelfde ruimtelijke speelveld.



Binnen de provincie Zuid-Holand hebben de verschillende kernen een eigen dynamiek en ontwikkeling gekend. Daarmee hebben ze, ondanks dat ze in dezelfde provincie zijn gelegen, toch met andere invloeden en een ander ruimtelijk speelveld te maken. Grofweg zijn er drie subregio's te onderscheiden: de kernen die liggen in de MRDH, de kernen in de Hollandse Delta en de kernen gelegen in het Groene Hart, tussen Leiden, Dordrecht en Gouda. De belangrijkste kracht achter deze onderverdeling is de bereikbaarheid van voorzieningen en werkgelegenheid.

Door hun ligging hebben de meeste kleine kernen in de MRDH en het Westland een grote afhankelijkheid, maar ook relatief goede verbindingen met Den Haag en Rotterdam. De uitstekende bereikbaarheid heeft het aantrekkelijk gemaakt om grootschalige buitenwijken te ontwikkelen, zonder de goed bereikbare knopen tot interessante, meervoudige plekken te maken. Hier staat met name de lokale dorpsidentiteit onder druk.

Ten zuiden van Rotterdam is die dynamiek anders: deze kernen liggen tussen de Randstad en Zeeland en zijn economisch afhankelijk van voornamelijk de Rotterdamse dynamiek.

In het Groene Hart komen daar ook de invloeden van Amsterdam, Utrecht en Leiden bij kijken: alle randstedelijke voorzieningen zijn binnen 30 km te bereiken - echter vaak met de auto en met beperkte OV-verbindingen. Banen zijn dichtbij, maar voor veel groepen alsnog moeilijk te bereiken. De leefbaarheid is hoog en de woonmilieus gewild; dat zorgt voor druk op de dorpsidentiteit en landschappelijke kwaliteiten.

Tot slot hebben de dorpen aan de kust nog een bijzondere dynamiek in de vorm van toerisme en de landschappelijke kwaliteiten.

Kleine kernen in Zuid-Holland hebben kwaliteiten die hoog gewaardeerd worden.

De dorpse kwaliteiten kenmerken zich door de hechte gemeenschap, eigen dynamiek en een rustige leefstijl.

Over de kwaliteiten van het dorp is al veel gesproken, bezongen en geschreven, van Wim Sonneveld tot aan de studie naar dorps verdichten in de Provincie Utrecht. De Provincie Zuid Holland heeft zelf ook meerdere studies naar dorpen verricht, waaronder naar de vitaliteit en leefbaarheid van kleine kernen.

In voorgaande studies worden meerdere kwaliteiten van dorpen of kleine kernen benoemd, waaronder het compacte karakter en lokale voorzieningen op loopafstand; de vaak groene en landelijke omgeving; de gezelligheid en geborgenheid; de rust en de langzamere leefstijl in het dorp; het gevoel van gemeenschap en het gevoel van menselijke maat en schaal. Het zijn eigenschappen van de kleine kern die hoog worden gewaardeerd.

Naast deze kwaliteiten zijn er andere eigenschappen die kenmerkend zijn voor dorpen. In veel dorpen is ook werkgelegenheid te vinden, vaak gemengd in de woonomgeving. Door de eeuwen heen hebben dorpen, door deze combinatie van kwaliteiten, een eigen karakteristiek DNA gekregen.

Dorpse compactheid: alles op loopafstand

Rustige en vaak groene omgevingen

Gevoel van gemeenschap en geborgenheid

Lokaal DNA door de jaren heen

Werkgelegenheid als onderdeel van het dorp

Hoogwaardige verblijfskwaliteit

De kwaliteiten van ‘het dorp’ staan onder druk, hoe maak je de kleine kern toekomstbestendig?

De opgaven en trends die landelijk spelen, zoals de aanstaande transities op gebied van mobiliteit, duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie, laten zich niet alleen zien in de steden, maar op hun eigen manier ook in de dorpen. De bouwopgave heeft daar een belangrijke rol in, waarbij de kernopgave vaker kwalitatief van aard is dan kwantitatief.

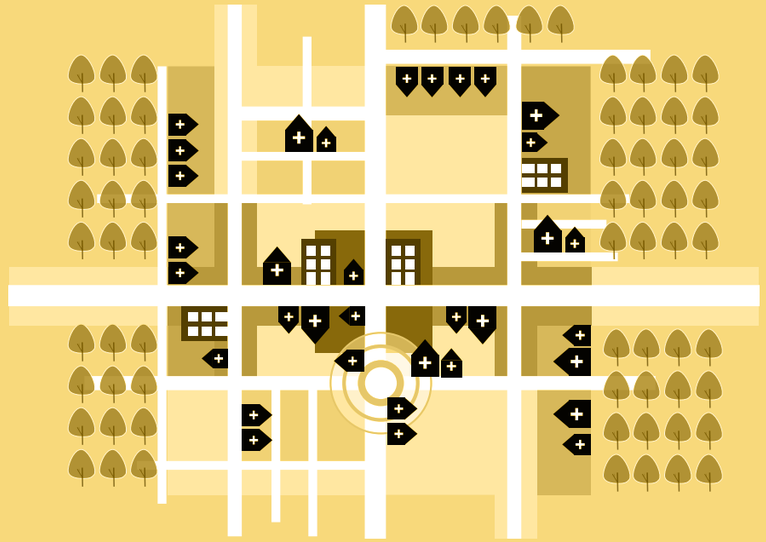
In veel kleine kernen spelen één of meerdere opgaven, die je tezamen kan kenmerken als ‘typische dorpse opgaven’:

- Leefbaarheid: het verbeteren van de **verblijfskwaliteit** in dorpen, door de openbare ruimte aantrekkelijker te maken voor de voetganger en de fietser;
- Gezondheid: het **aantrekkelijker maken van gezonde mobiliteit**, door dorpslinten en dorpsboulevards beter in te richten en de **dorpsrand toegankelijker te maken**;
- Bouwen voor de lokale bevolking: de **bouwopgave koppelen aan de lokale vraag** (woningen voor starters, eengezinshuishoudens en ouderen), het diverser maken van de woningvoorraad en het creëren van leuke plekken.
- Vitaliteit: het **draagvlak voor voorzieningen** vergroten, door het **maken van prettige plekken** en het **combineren** van functies;
- Transities: transities op het gebied van **mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en landbouw** aangrijpen als kans om het dorp te verbeteren en de woningbouw aangrijpen als kans om deze transities te versnellen;
- Leefbaarheid: het **verbeteren van de verblijfskwaliteit** in dorpen, door de **openbare ruimte aantrekkelijker te maken** voor de voetganger en de fietser;

Naast deze ‘typisch dorpse’ opgaven, zijn er in veel dorpen ook meer generieke kwaliteitsopgaven, zoals gebouwen of buitenruimte die een opknapbeurt kunnen gebruiken. Samen zijn deze opgaven te vatten in een overkoepelende opgave voor kleine kernen: ***hoe houden we dorpen en kleine kernen toekomstbestendig?***

Voor elke plek is het formuleren van een antwoord op bovenstaande vraag een **antwoord met maatwerk**. Men kan echter inspiratie halen uit de hooggewaardeerde kwaliteiten van dorpen, zoals een compacte omgeving met hoge verblijfskwaliteit, en deze als doel stellen. Vaak spelen er meerdere opgaven met meerdere gewenste kwaliteiten, waardoor een **integrale benadering van belang is: combineer de opgaven** en zoek naar een invulling die op meerdere uitdaging een antwoord biedt.

Verderop in dit boekje worden verschillende projecten getoond die inspiratie bieden om een passend antwoord op één of meerdere opgaven te bieden.



Wat is dan de opgave voor welke plek?

1 **Dorpshart**
De opgave in het dorpshart is het verhogen van de leefbaarheid van de buitenruimte, door het maken van een prettig verblijfsgebied waarin plaats is voor ontmoeting en dorpsleven.

2 **Linten en hoofdstraten**
Linten en hoofdstraten vormen de aanlooproutes naar het dorpshart, maar ook naar het buitengebied. Deze routes kunnen uitgroeien tot gemengde woon-werkaders, die een actieve rand van de straat vormen en van kern tot landschap leiden.

3 **OV knopen**
OV-knopen lenen zich bij uitstek voor het combineren van functies rond een prettig verblijfsgebied. Veel knopen hebben hier ruimte voor.

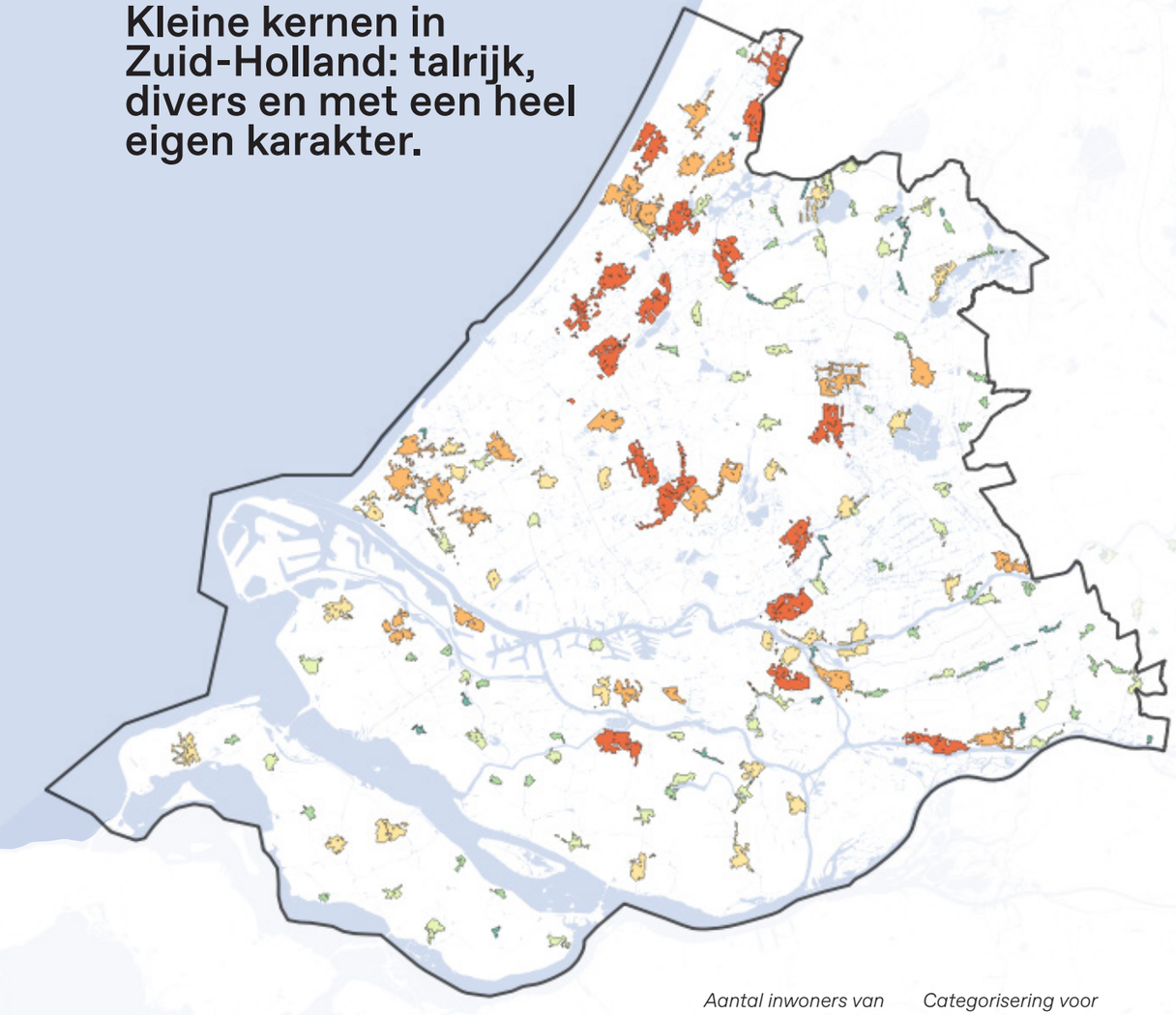
4 **Buurten**
Verdichting maakt differentiatie van het woningaanbod mogelijk, zodat mensen kunnen doorstromen naar een duurzame en passende woning in de eigen buurt. Ook kunnen bestaande buurten met nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendiger worden gemaakt .

5 **Werklocaties**
Het mengen van functies, zoals lang gebruikelijk was in dorpen, kan weer terugkomen in nieuwe ontwikkelingen, waarmee deze plekken levendiger kunnen worden.

6 **Dorpsranden**
Subtiele ingrepen aan de dorpsrand kunnen voor een zachte en goede overgang zorgen tussen dorp en platteland, waar het hele dorp van kan profiteren.

2 Kleine kernen in de provincie Zuid-Holland

Kleine kernen in Zuid-Holland: talrijk, divers en met een heel eigen karakter.



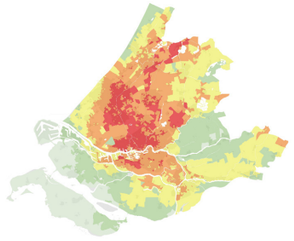
Alle kernen in de provincie Zuid-Holland tussen de 500 en 30 000 inwoners. Naaststaande categorisering van Small, Medium en Large is gebruikt om de toepassing van referentieprojecten te inzichtelijk te maken en te vereenvoudigen.

Aantal inwoners van de kern	*Categorisering voor de referentieprojecten*
500 - 1000 inw.	Kleine kernen - Small
1000 - 2000 inw.	
2000 - 5000 inw.	Kleine kernen - Medium
5000 - 10000 inw.	
10000 - 20000 inw.	Kleine kernen - Large
20000 - 30000 inw.	

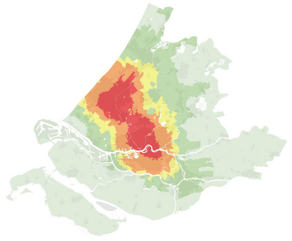
Als dichtst bevolkte provincie van het land is het niet verwonderlijk dat Zuid-Holland een enorme hoeveelheid kernen heeft. Een beperkt aantal van deze kernen hebben stadsrechten en zijn daarmee officieel stad te noemen, alhoewel sommigen (Goedereede bijvoorbeeld) amper 2000 inwoners hebben. De meeste kernen zullen dorp of gehucht genoemd worden, maar Zuid-Holland kent ook een aanzienlijke categorie kernen die te groot zijn voor de classificatie dorp (waarvoor vaak een bovengrens van 5000 tot 8000 inwoners wordt aangehouden). In de volksmond worden deze kernen, alhoewel ze soms wel 20.000 inwoners hebben, toch vaak dorp genoemd.

De kernen van Zuid-Holland zijn globaal onder te verdelen in kernen die binnen de invloedssfeer liggen en een goede bereikbaarheid hebben met de steden van de zuidelijke Randstad en onderdeel uitmaken van dit grotere ruimtelijk-economisch netwerk en de meer perifere kernen. Elke kern functioneert in een groter, polycentrisch en fijnmazig netwerk van grotere en kleinere kernen. De vitaliteit van de kernen hangt daarmee samen. Vitaliteit en leefbaarheid van kleine kernen in Zuid-Holland verdienen een positief frame. Zuid-Holland beschikt over een brede waaier aan kernen van verschillende combinaties van grootte, vitaliteit en leefbaarheid. Bij elkaar biedt dat een uniek vestigingsmilieu met veel verschillende, vlak bij elkaar gelegen, mogelijkheden voor alle levensfasen en leefstijlen. Kleine kernen spelen een belangrijke rol daarin. Deze zijn over het algemeen zeer leefbaar, terwijl voorzieningen en werk aanwezig of anders goed bereikbaar zijn.

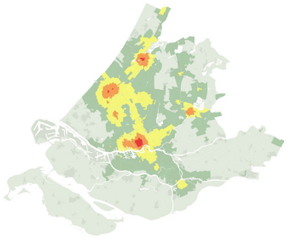
Veel kernen in Zuid-Holland zijn ontstaan als lintdorpen. Vaak ontstonden de dorpen op een kruising van meerdere linten. Soms zijn dat dijklinten, waarmee kernen hoog in het landschap lagen, of een kruising van een dijklint met een lint langs een waterweg. Een variant daarop zijn de voorstraatdorpen, genoemd naar de voorstraten die een verbinding tussen de dijk en de kerk vormen. De meeste kernen groeiden tot aan de jaren ‘30 organisch langs de linten en een beperkt aantal straten. Alle functies werden gemengd aan de linten. In veel gevallen was het ook niet te zeggen waar de kern of het dorp precies begon; de dorpsbebouwing aan de linten ging naadloos over op de agrarische bebouwing. Vanaf ongeveer de jaren ‘30 werd alle ontwikkeling planmatig aangelegd en op basis van functiescheiding ontwikkeld.



Bereikbaarheid van banen met de auto met afstandsvervalcurve (bron: Goudappel via Provincie Zuid Holland)

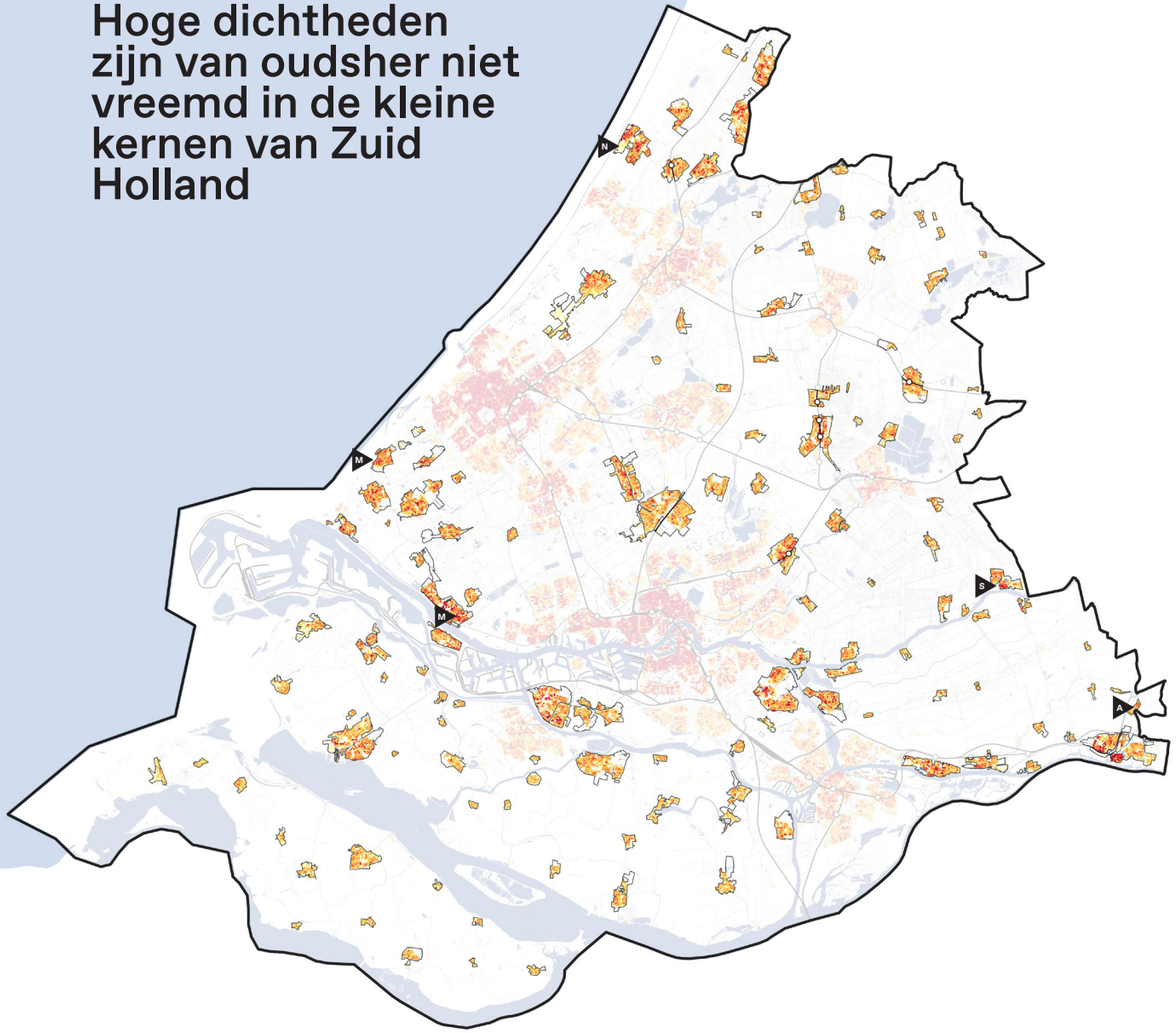


Bereikbaarheid van banen met de fiets binnen 45 min of 30 min met e-bike (bron: Goudappel via Provincie Zuid Holland)



Bereikbaarheid van banen met het OV met voor- na transport per fiets (bron: Goudappel via Provincie Zuid Holland)

Hoge dichtheden zijn van oudsher niet vreemd in de kleine kernen van Zuid Holland



Bij hoge dichtheden denkt men snel aan steden gesierd door hoogbouw. Maar in veel kleine kernen zijn ook voorbeelden van hogere dichtheden te vinden. Bijvoorbeeld in pre-industriële dorps- of stadscentra zoals Schoonhoven en Maassluis: waarin stedelijke nabijheid werd gemotiveerd vanuit gezamenlijke verdedigingswerken tegen water of oorlogen. Het zijn nog altijd plekken met een hoge kwaliteit. Andere voorbeelden zijn vooroorlogse arbeiderswijken zoals in Arkel en Noordwijk; maar ook naoorlogse voorbeelden in Pijnacker, Sassenheim en Monster hebben hogere dichtheden en interessante kwaliteiten.

Noordwijk ▶
IJmuiderstraat

Type:
jaren 30 woonwijk

Monster ▶
Acacialaan

Type:
Gemengd centrum,
naoorlogs

Maassluis ▶
Zuiddijk

Type:
Gemengd centrum
pre-industrieel

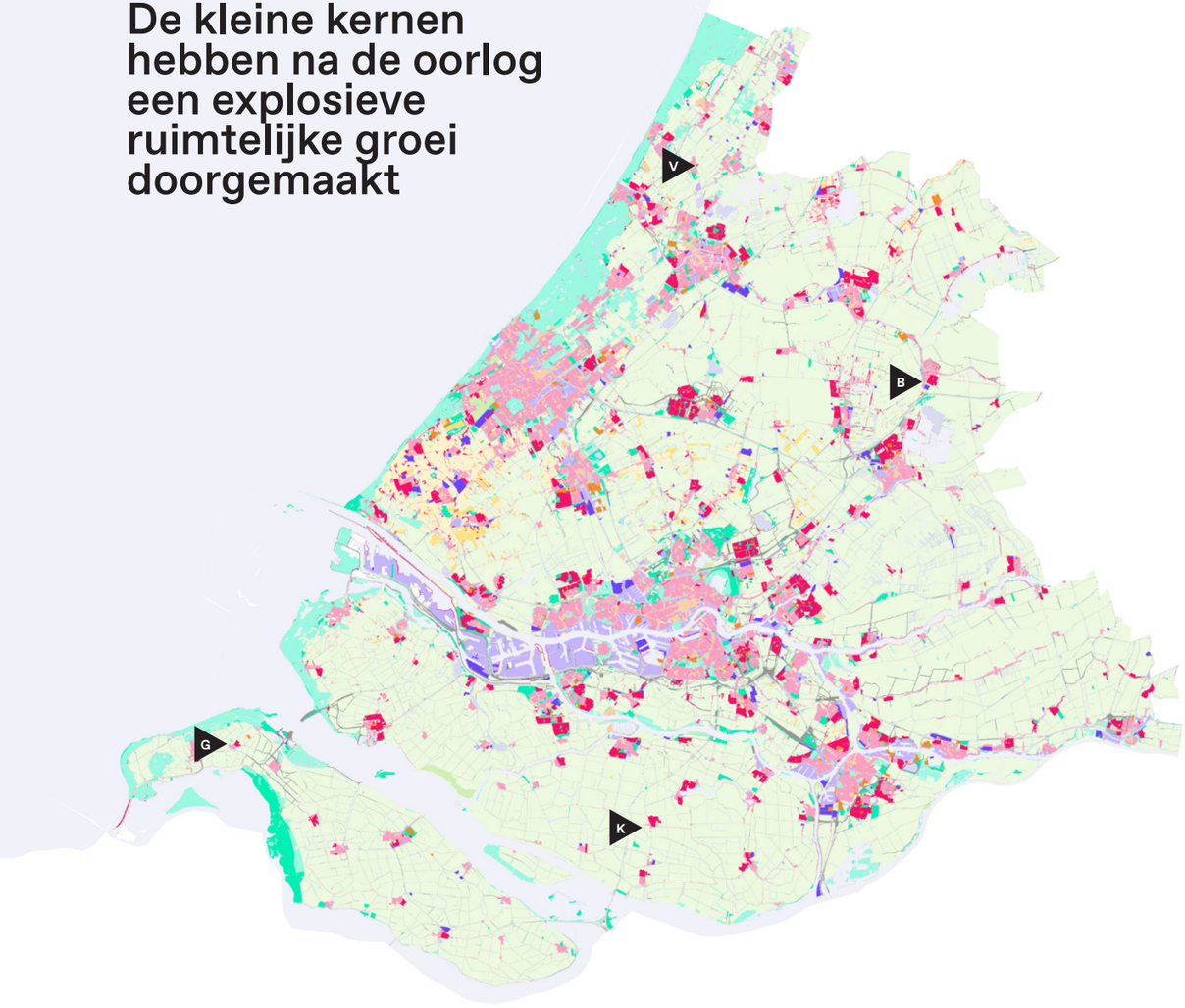
Schoonhoven ▶
Oude Singel

Type:
centrum,
pre-industrieel

Arkel ▶
Nassaustraat

Type:
woonwijk jaren 30
met nieuwbouw > 2000

De kleine kernen hebben na de oorlog een explosieve ruimtelijke groei doorgemaakt



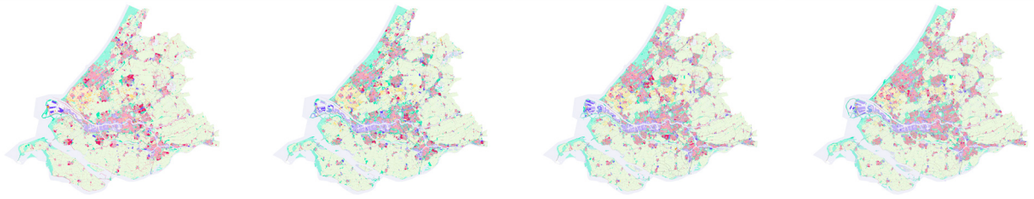
Bovenstaande kaart laat de groei zien van het bebouwd en onbebouwd gebied tussen 1970 en 1980. Deze gebieden zijn met een fellere kleur weergegeven. Van flink wat dorpse kernen, zoals Klaaswaal, is de bebouwde kom soms meer dan verdubbeld in oppervlak.

K G B V *Aan de hand van vier casussen - Klaaswaal, Goedereede, Bodegraven en Voorhout - worden de typische eigenschappen en ontwikkelingen van dorpen in de provincie Zuid Holland besproken. Welke lessen kunnen we leren uit deze 'typische' dorpen?*

Na de Tweede Wereldoorlog groeide Nederland en vanaf de jaren 60 maakte het land een grote welvaartsgroei door. De kleinere kernen kregen een belangrijk deel van de groei van Zuid-Holland te verwerken. Terwijl de grootste steden nog maar nauwelijks groeiden in bevolkingsaantal (om 'metropoolvorming' tegen te gaan), werden groeikernen in het leven geroepen die het grootste deel van de groei moesten opvangen. Daar bleef het echter niet bij; in Zuid-Holland groeiden vrijwel alle kernen snel, met name in de periode 1960-1990.

Terwijl in 1900 nog ruim de helft van de Zuid-Hollandse bevolking in Rotterdam en Den Haag woonde, was dat in 2021 afgenomen tot minder dan een derde. De grootste groei vond plaats in de kernen, waarvan er enkele uitgroeiden tot steden. De uitbreidingen leken sterk op elkaar. De woonwijkjes van de kleinere kernen verschilden eigenlijk alleen van de stedelijke woonwijken door hun omvang. Er werd dan ook steeds vaker gesproken over een verstedelijkt landschap of een 'tapijtmetropool'. Het tegengaan van de groei van de grote steden had daarmee een ander soort metropool opgeleverd dan de meer gebruikelijke centrale stad die concentrisch groeit.

Dit roept de vraag op wat typische kenmerken en kwaliteiten zijn van de Zuid-Hollandse dorpen en kernen. Wat zijn dorpse dichtheden? Wat is het verschil tussen dorps en suburbaan/ landelijk wonen? En kun je voor de naoorlogse periode nog wel spreken van typische dorpse kenmerken en kwaliteiten? Om deze vragen nader te onderzoeken zijn 4 kernen bekeken; twee kleine kernen (Goedereede, met 2000 inwoners en Klaaswaal met 4000 inwoners) en twee grote kernen (Voorhout en Bodegraven) met elk 17.000 inwoners.



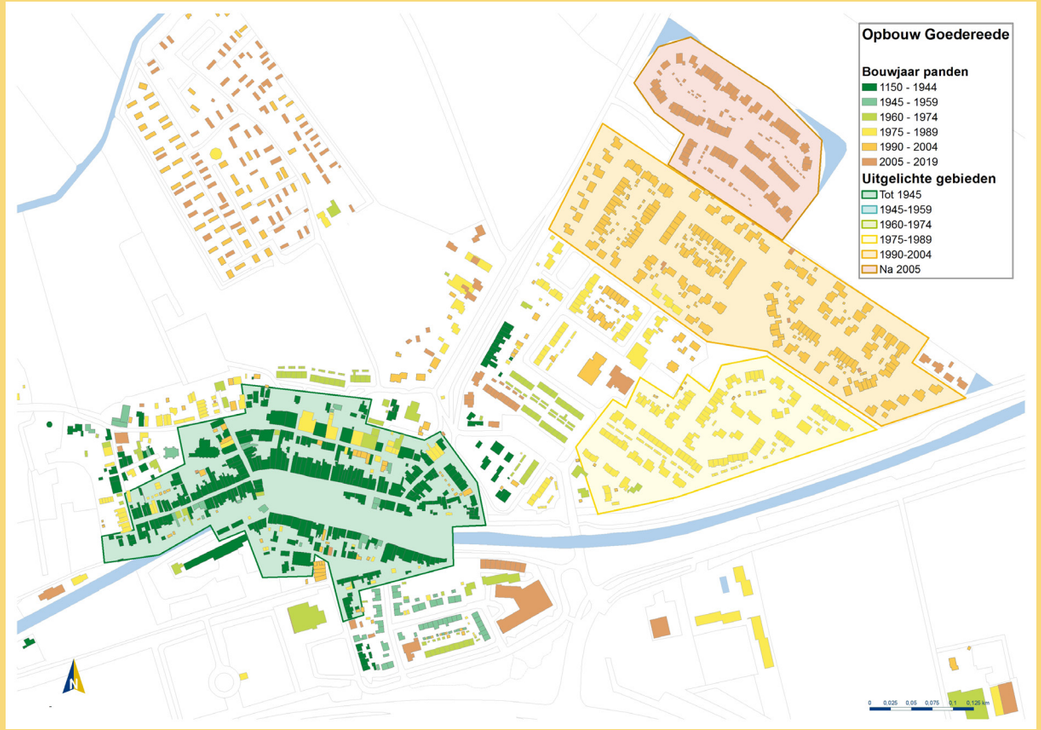
Ontwikkeling van het gebouwd gebied in Zuid Holland, per 10 jaar, tussen 1980 en 2020.

Case-Study Goedereede

Naar Zuid-Hollandse maatstaven is Goedereede tamelijk uniek, omdat er naar verhouding heel weinig ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Terwijl de meeste andere historische stadjes uitgroeiden tot grotere kernen met diverse jaarringen rond het historische hart, is er bij Goedereede alleen in oostelijke richting uitgebreid. Daardoor heeft de historische kern haar plek in het landschap weten te behouden. Ook de wijken die na de oorlog zijn gebouwd hebben een mooie aansluiting op het omliggende agrarische landschap, met een aantal paden en rustige wegen voor de voetganger en de fietser.

De historische kern heeft zoveel kwaliteit dat ze een relatief groot aantal voorzieningen heeft weten te behouden. De kern heeft een aantal compacte bouwblokken met woningen in hoge dichtheid en daarnaast veel andere functies, onder andere in de voormalige agrarische bebouwing van de Achterstraat (waarin ook de lokale supermarkt is gehuisvest). De openbare ruimte van de historische kern bestaat grotendeels uit shared space waar de auto te gast is. Het parkeren is deels binnen de historische kern te vinden, maar het grootste parkeerterrein ligt net buiten de kern. Dit is vergelijkbaar met andere historische compacte kernen, zoals bijvoorbeeld Schoonhoven en Marken. Mede daardoor vormt Goedereede een van de prettigste verblijfsgebieden van de provincie.

Rond de historische kern zijn een aantal projecten gerealiseerd, die goed aansluiten op het karakter van de kern, met compacte bebouwing die deels de entree en de rand van Goedereede vormt.



Nieuwbouw aan de toegangsweg van Goedereede vanaf de N57. Dit woon-zorgcomplex komt tegemoet aan de lokale vraag naar zorgwoningen en vormt tevens de entree van Goedereede op een plek waar voorheen een rijtje eengezinswoningen stond.

Woningbouw uit de jaren ’80 in historische stijl aan de rand van de historische kern

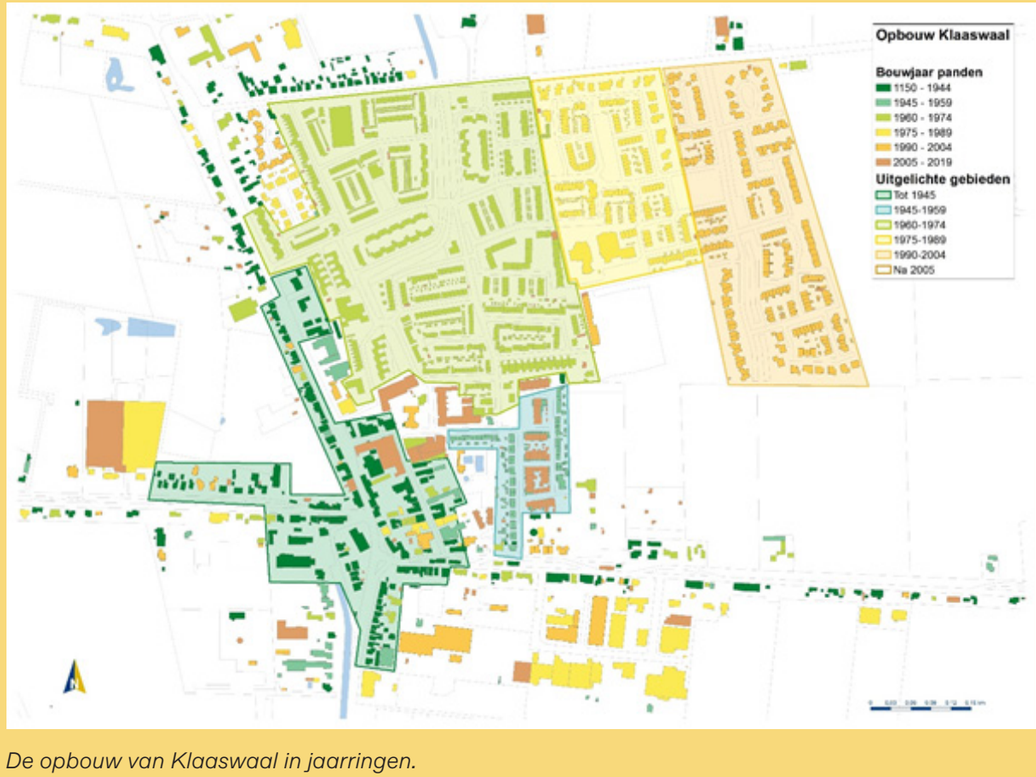
Rechts: de Pieterstraat in Goedereede.

Case-Study Klaaswaal

Klaaswaal is een voorbeeld van een voorstraatdorp, met een voorstraat die de dijk (ooit een zeedijk) met de kerk verbindt. Het dorp groeide organisch langs twee dijken: de Oud-Cromstrijensedijk en de Molendijk. Tot na de Tweede Wereldoorlog was het dorp omgeven door boomgaarden en tuinen.

Een topografische kaart van eind 19e eeuw laat ook een parkje zien, maar dat was begin 20e eeuw weer verdwenen. Na de oorlog groeide het dorp behoorlijk in omvang, maar veel minder in aantal inwoners. De eerste uitbreiding bestaat uit een aantal straten met arbeiderswoningen (deels opnieuw opgebouwd door een woningbouwvereniging), de ringen daar omheen laten een steeds ruimere opzet en lagere dichtheid zien, aflopend van bijna 50 woningen per hectare bij de eerste uitbreiding (in groenblauw op de kaart) tot 23 woningen per hectare bij de laatste uitbreidingswijk (oranje op de kaart). Het dorp heeft een aantal leefbaarheidsproblemen. Zo zijn de oude dijklinten tevens de hoofdverkeersaders. Wandelen en fietsen zijn er gevaarlijk en onprettig. De Molendijk is het grootste knelpunt. Om dit knelpunt op te lossen wordt momenteel een rondweg onderzocht. Ook de historische voorstraat wordt bijna geheel bepaald door de verkeersfunctie en parkeerfunctie. Er is wel al binnen de kern verdicht, wat te zien is aan de bruine panden op de kaart.

Het landschap is voor de meeste inwoners alleen per auto beleefbaar. Wandelpaden aan de randen ontbreken vrijwel geheel. Er is wel een actiegroep die zich inzet voor meer wandelpaden, maar deze opgave is lastig vanwege beperkte capaciteit bij de gemeente en grondbezit.



De opbouw van Klaaswaal in jaarringen.

Klaaswaal in de jaren '50, gefotografeerd op het punt waar de dijken samen komen. Achter de compacte bebouwing van de Voorstraat is de eerste uitbreiding te zien, de Oranjestraat (met karakteristieke watertoren), die destijds nog werd omgeven door tuinen en boomgaarden.

Typerend straatje in de eerste grote naoorlogse uitbreidingswijk (1960-1974). Het straatprofiel is 9.30m breed, maar door het dubbelzijdig parkeren blijft er maar weinig ruimte over voor de stoep.

Links de Voorstraat, met aan de linkerkant van de foto een nieuw complex met woningen boven een supermarkt (met daarachter parkeren). In de Voorstraat is bijna geen ruimte voor verblijf door de smalle stoepen. De enige echte verblijfsplek is versteend en is daarom wat onderbenut. Hier liggen kansen om de dorpskern leuker en aangenamer te maken!

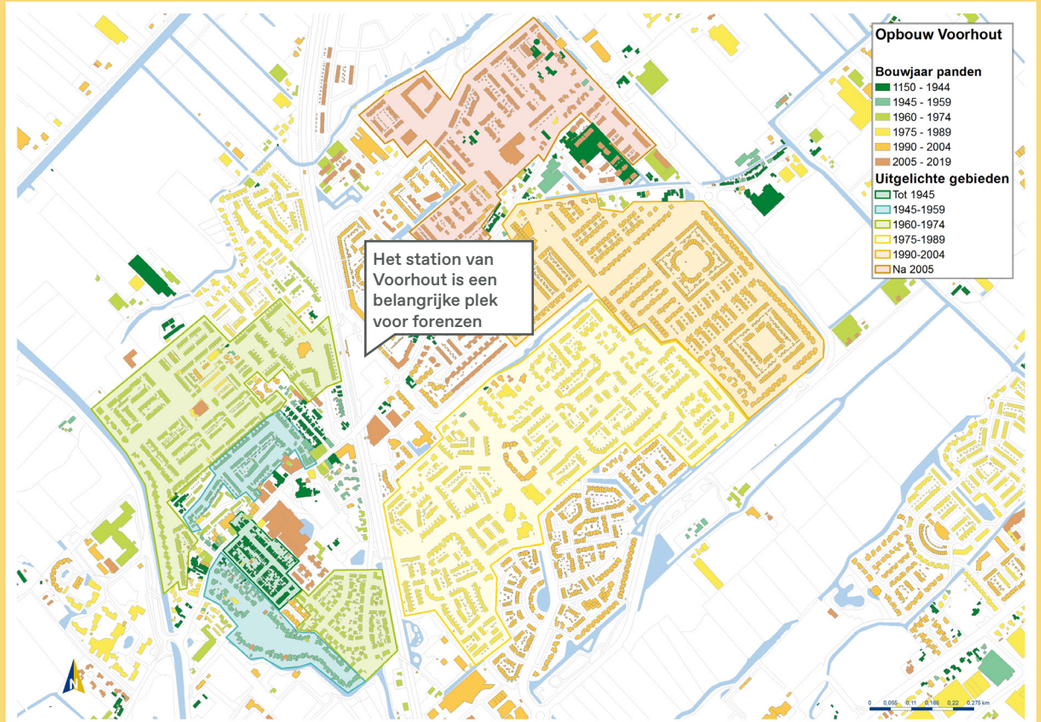
Case-study Voorhout

Voorhout is een voorbeeld van een Zuid-Hollandse groeikern. Het dorp bestond tot in de jaren ’30 uit een langgerekt agrarisch lintdorp met enkele zijstraten. De tuinbouwgronden (bollenteelt) grensden direct aan de bebouwing van het lint. Na de oorlog veranderde het dorp enorm. Een groot deel van de bebouwing aan het oude lint werd gesloopt en vervangen en omgeven door nieuwbouw.

Tot in de jaren ’70 vond de groei aan de westkant van het spoor plaats en was het dorpslint beloopbaar voor de inwoners. De buurten aan de westkant van het spoor bestaan uit een aantal typerende jaarringen. Zo zijn er een paar straten met arbeiderswoningen uit de jaren ’20-30. Deze werden gebouwd door een bouwvereniging en hebben een dichtheid van ca 40 woningen / ha. In de jaren ’50 werden er twee buurten aangelegd voor verschillende doelgroepen: een arbeidersbuurtje en een villapark.

In de decennia daarna veranderde het dorp in een forensenkern. De ligging aan de spoorlijn tussen Haarlem en Leiden maakt het dorp een goede uitvalsbasis en het station is een belangrijke, maar nog onderbenutte plek voor reizigers. In de jaren ’70 trad een nieuwe burgermeester aan die de ‘bouwpastoor’ werd genoemd. Er werd begonnen met de bouw van de woonwijken ten oosten van het spoor. Deze wijken hebben een vrij uniforme dichtheid van ongeveer 33 woningen / ha en wordenverder gekenmerkt door de monofunctionele opzet (bijna alleen maar woningen) en een gebrek aan aantrekkelijke verblijfsplekken.

Alhoewel Voorhout aan de rand van het bollengebied ligt is het landschap voor de inwoners nauwelijks toegankelijk. Het dorp wordt aan twee (en binnenkort 3) kanten ingesnoerd door een rondweg. Door de sterk toegenomen bevolking zijn veel landelijke wegen in de omgeving druk en weinig aantrekkelijk voor wandelen en fietsen.



Het oude dorpslint van Voorhout is een mengeling van dorpse woonbebouwing en wat grotere blokken met detailhandel. Het lint is tegelijk ook de doorgaande weg (Foto: Google

Het wijkcentrum aan het Oosthoutplein is met de achterkant aan de doorgaande weg gesitueerd, waardoor een anonieme sfeer ontstaat met een functie die normaal gesproken het levendige hart van de wijk zou kunnen vormen (Foto: Google Maps)

Case-study Bodegraven

Alhoewel Bodegraven officieel geen stad is, voelt het wel aan als een klein stadje. Bodegraven bestond tot het begin van de 20e eeuw uit twee vrijwel gelijkwaardige linten aan beide zijden van de Oude Rijn, met ieder een kerk. In de eerste helft van de 20e eeuw groeide de plaats uit tot een compacte kern met 7000 inwoners.

Dit vooroorlogse deel bestaat naast de linten uit een stratenpatroon met grotendeels gesloten bouwblokken, aangelegd tussen het station en de Oude Rijn. Alle functies zijn hier gemengd; tussen en onder de woningen zijn allerlei werkplekken te vinden, van detailhandel en horeca tot aan pakhuizen voor de kaashandel. Dit gedeelte geeft Bodegraven het gevoel van een stadje; de straten zijn er vergelijkbaar met de straten die in diezelfde periode in bijvoorbeeld Gouda of Leiden werden aangelegd.

De naoorlogse uitbreidingswijken lijken sterk op de buitenwijken van de andere kernen, met aflopende dichtheden (in jaren gezien). De buurtjes uit de jaren ’50 hebben een dichtheid van 42-48 woningen per hectare, de wijken uit de periode 1960-1974 een dichtheid van 37-40 en de latere wijken dichtheden van 25-30. Op enkele wijkvoorzieningen na bestaat bijna alles uit woningen (voornamelijk eengezinswoningen). In de jaren ’90 werd geopperd om de groei van de Randstad op te vangen op één centrale plek: Bodegraven. Bodegraven zou zo uit kunnen groeien tot een miljoen inwoners.

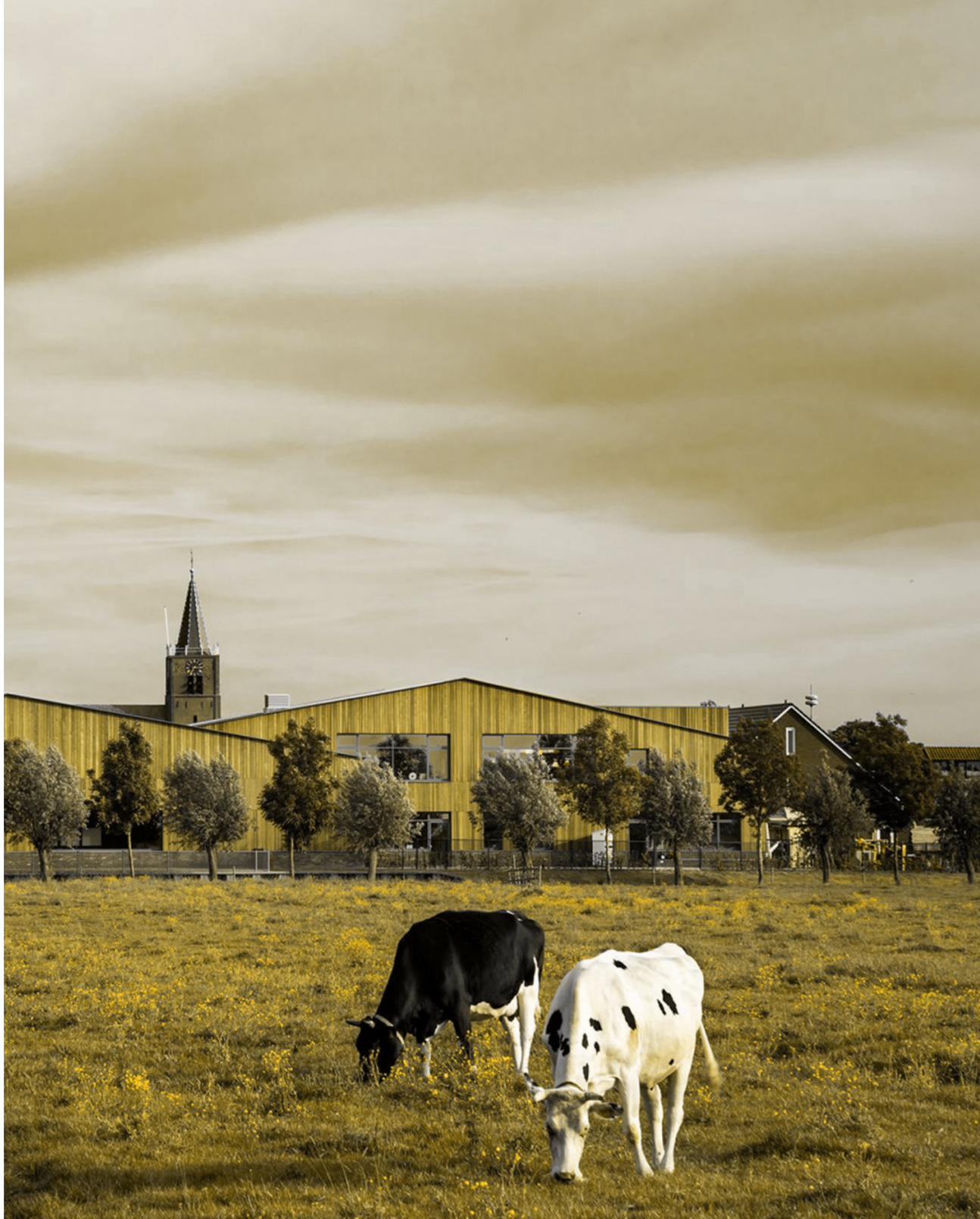
Het groene buitengebied is voor veel inwoners lastig bereikbaar; in het noordelijk deel is het open land op de route langs de Oude Rijn na zelfs volledig ontoegankelijk.

Een van de oude linten van Bodegraven, de Wilhelminastraat. Deze straat is deels een aanloopstraat naar het dorpshart, met allerlei functies in de plint die het interessant maken om langs te lopen. Op de foto is een boekbinderij te zien, met daarachter een kapper, een beddenspecialist en een aantal horecazaken. (foto: Google Maps)

‘Lessons learned’ uit de case-studies

De studies naar Goedereede, Klaaswaal, Voorhout en Bodegraven geven een interessante inkijk in de structuur en organisatie van de kleine kernen in de provincie Zuid Holland. Er zijn meerdere belangrijke bevindingen uit de onderzoeken naar voren gekomen:

- **Dorp en stad lijken sterk op elkaar als** we kijken naar de verschillende **jaarringen**. Vooral aan de naoorlogse jaarringen is het bijna niet te zeggen of het een uitbreiding van een dorp of een stad betreft.
- Dorpen waren net als steden **compact gebouwd tot aan de Tweede Wereldoorlog**. De naoorlogse uitbreidingswijken laten in zowel dorpen als steden een steeds afnemende dichtheid zien.
- De leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen zijn afhankelijk van de **verblijfskwaliteit** van het dorpshart. Dorpen met een hoogwaardig vooroorlogs hart hebben meer draagvlak voor voorzieningen (zoals in Goedereede en Bodegraven).
- Dorpen hebben op **een kleinere schaal dezelfde problemen als steden**, zoals een afname van de verblijfskwaliteit door het toegenomen verkeer (zoals in Klaaswaal en Voorhout).
- De **kwaliteiten van het dorpshart** lopen sterk uiteen, van zeer goed (Goedereede, Bodegraven) tot matig (Voorhout, Klaaswaal).
- **Dorpslinten en dorpsboulevards vormen meestal de slagaders van de dorpen**, waaraan het leven zich afspeelt. De kwaliteit ervan is sterk wisselend, van problematische verkeerslinten (Klaaswaal) tot prettige winkellinten en aanloopstraten (Bodegraven). In bijna alle naoorlogse wijken ontbreken deze structuren.
- De potentie van **OV-knopen**, zoals het station van Voorhout, is nog lang niet overal benut.
- Net als in veel steden zijn er ook in de dorpen **naoorlogse buurten die een upgrade kunnen gebruiken**, zoals bijvoorbeeld de wijkcentra (zoals het voorbeeld in Voorhout).
- De **naoorlogse functiescheiding** is in dorpen net zo rigide toegepast als in steden. Hier zijn kansen voor functiemenging op zowel bedrijventerreinen als in woonwijken.
- Veel inwoners profiteren niet of nauwelijks van de ligging van hun kern in het groen omdat de **dorpsranden** en **het groene buitengebied vaak slecht toegankelijk** zijn.



Stedelijke situaties bieden inspiratie voor het complexe en meervoudige maatwerk

In steden speelt de combinatie van de verschillende maatschappelijke en ruimtelijke opgaven al langer. De complexe opgave om leefbaarheid, wonen, functiemenging, mobiliteit, klimaat en energietransitie zodanig aan te pakken dat ze elkaar kunnen versterken, is leidend geweest in vele verdichtingsopgaven uit de afgelopen jaren.

Deze opgaven zijn niet één-op-één toe te passen in dorpse situaties. De stedelijke situatie kent een ander bereikbaarheidsprofiel, culturele en ruimtelijke context. We kunnen echter wel lessen trekken uit de stedelijke verdichtingsopgaven, zoals het ‘meekoppelen’ van andere uitdagingen en het omgaan met meervoudige ontwerpopgaven.

Een andere belangrijke parallel die in (hoog) stedelijke situaties voorkomt is de roep om maatwerk voor elke ontwikkeling. De complexe stedelijke omgeving vraagt om een zorgvuldige inpassing. Deze zorgvuldigheid en maatwerkbenadering is precies wat de dorpse opgaven nodig hebben in de ontwerpopgaven.

Geleerde lessen uit... Antwerpen

Antwerpen werkt al ruim 15 jaar aan een kleinschalige en geleidelijke ontwikkeling van straten en bouwblokken door middel van haar grond- en pandenbeleid. Op kleine schaal worden locaties herontwikkeld, waarbij woningbouw wordt gecombineerd met andere voorzieningen als buurtparkeren, groen en speelplekken. De openbare ruimte wordt vergroend en heringericht tot aantrekkelijke leefstraten waar ruimte is voor ontmoeting en klimaatadaptatie.

3 Kwaliteit maken met verdichting

Instrumenten en referentieprojecten waarin de woningbouw als ‘motor’ fungeert om de dorpse kwaliteiten te versterken.

Leeswijzer

De inspiratie voor versterking van de kleine kern is georganiseerd aan de hand van zes veel voorkomende plekken en structuren

Zoals aan de hand van de case studies is te zien zijn er verschillende opgaven te benoemen in de kernen. Sommige kernen hebben een goed functionerend hart, maar een harde dorpsrand waardoor het buitengebied niet beleefbaar is. Andere kernen zouden hun linten kunnen verbeteren of buurten aantrekkelijker kunnen maken. Deze kansen om de kwaliteit te verhogen kunnen worden benaderd vanuit een analyse van de dorpsstructuur. Om grip te krijgen op deze kansen en uitdagingen, zijn **zes veel voorkomende plekken** in de kleine kernen geïdentificeerd. Elk van de plekken vraagt om een andere benadering en instrumenten om kwaliteit toe te voegen met verdichting.

Sommige plekken zoals **dorpshart** kunnen een impuls in de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte gebruiken, ruimtes langs **dorpsboulevards** kunnen strategische plekken zijn om knusse en levendige straten te creëren, terwijl in **woonbuurten** de vraag is hoe de bestaande woningvoorraad ook diverser en kwalitatief verbeterd kan worden met een verdichtingsimpuls.

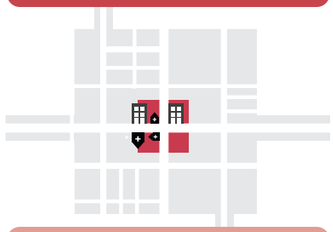
Het ontwerpend onderzoek moet niet worden gezien als blauwdruk, maar vooral om te inspireren en algemene voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen te formuleren.

De volgende pagina's geven per zone telkens inzicht en overzicht aan de hand van drie stappen.

1) De typische plek of structuur is beschreven aan de hand van karakteristieken en enkele kenmerkende voorbeelden.
2) Per veel voorkomende plek zijn instrumenten benoemd waarmee gewerkt kan worden aan kwaliteit en versterking van de woningvoorraad. Instrumenten zijn niet exclusief voorbehouden voor één typisch gebied, maar mogen naar hartelust uitgewisseld worden.
3) Elke structuur is voorzien van meerdere inspiratieprojecten die goed passen bij deze structuur of plek. De projecten zijn voorzien van een korte projectbeschrijving en welke instrumenten hier zijn toegepast.

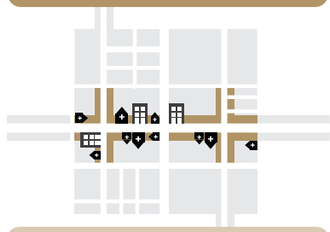
In alle gevallen blijft het versterken van dorpse kwaliteiten maatwerk - laat de benoemde instrumenten en projecten daar een mooie inspiratie voor vormen.

DORPSHART



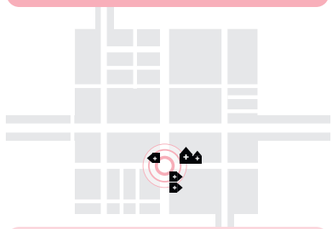
Oude dorpskern met woningen, winkels, voorzieningen, pleintjes en hoofdstraten. Is het liefst compact, knus en divers.

LINTEN EN HOOFDSTRATEN



Gebied langs linten en hoofdstraten kern met buitengebied verbinden. Verbindende aderen van de kleine kernen.

OV KNOPEN

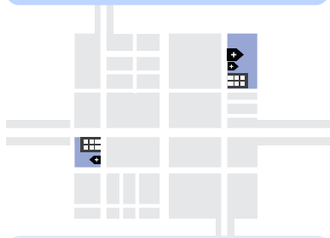


Goed bereikbare gebieden rond trein- of busstation van de kleine kernen. Deze plekken zijn het best bereikbaar voor iedereen.

BUURTEN

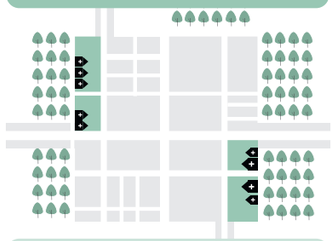
Buurten en wijken van verschillende tijdsperioden van vooroorlogs tot bloemkoolwijk. Diverser woonaanbod is vaak gevraagd.

WERKLOCATIES



Werklocaties van verschillende intensiteit die een kwaliteitsslag of impuls met andere functies kunnen krijgen.

DORPSRANDEN



De overgang tussen de bebouwde kom en het landschap. Kunnen de gouden randen van de kleine kernen zijn.

Dorpshart

Het dorpscentrum - kern van het dorpsleven, waar een goede functiemix is van woningen, winkels, voorzieningen, horeca. De opgave in dorpsharten is vaker om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen, de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren en te ontharden.

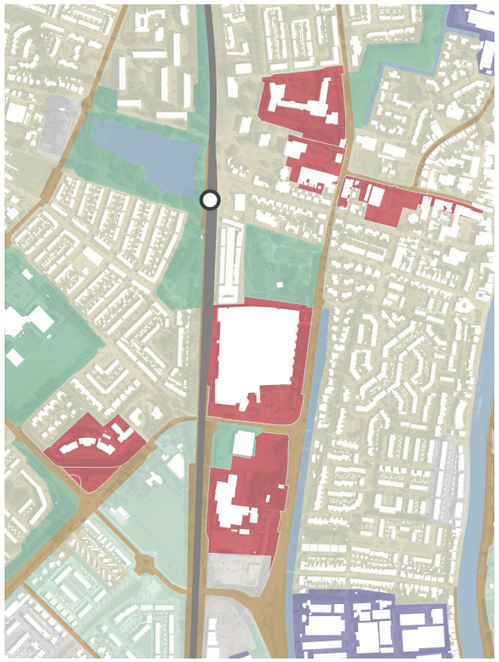
In veel dorpen ligt de kern aan doorgaande wegen, waar snelheden omlaag moeten om verblijfskwaliteit te versterken. Ook de plek van het parkeren is een grote opgave in dorpsharten, die een zware stempel drukt op de gewenste verblijfskwaliteit. Verdicht in dorpsharten met minder ‘invasieve’ middelen, zoals het transformeren, splitsen of optoppen van gebouwen.

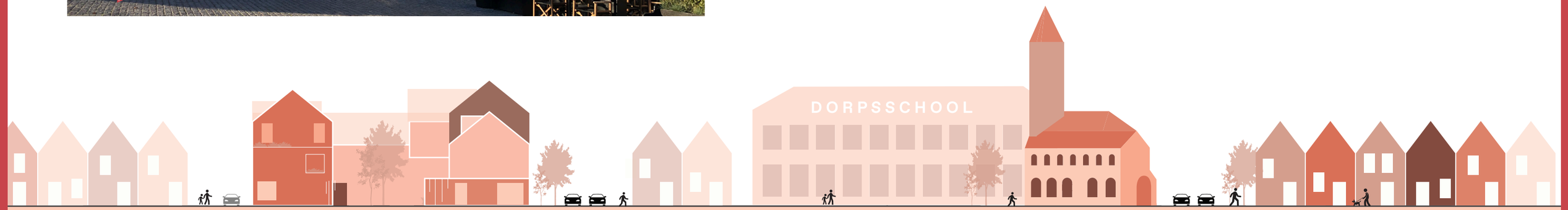
Schoonhoven **13.000 inw**

Het oude centrum heeft een bijzondere kwaliteit en kan fungeren als een voorbeeld van compacte omgeving met een hoge verblijfskwaliteit.

Waddinxveen **30.000 inw**

Versnipperde ontwikkelingen zorgen voor een onsamenhangend centrum. De moderne structuur biedt veel potentieel voor verdichting en het toevoegen van kwaliteit

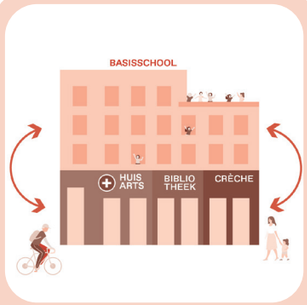




Instrumenten voor verdichting en kwaliteitsimpuls voor het dorpshart

WONING SPLITSEN

Sta toe om grote eengezins-woningen in twee woningen te splitsen, geschikt voor ver-schillende gebruikersgroepen. Zo maak je beter gebruik van bestaande bebouwing



VOORZIENINGEN COMBINEREN

Combineer in kleine kernen meer gemeenschappelijke functies om samenwerking te stimuleren, bijvoorbeeld een school met een huisarts en bibliotheek

BOUW NABIJ DE VOORZIENINGEN

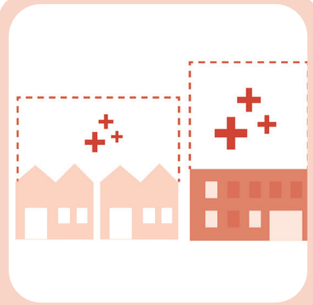
Compacte kernen hebben woningen op loopafstand van de voorzieningen liggen, die dan beter worden benut en meer draagvlak kennen. Inpassing van nieuwbouw in de dorpskern kan dit versterken.

DORPSPLEIN

Creëer of verbeter het openbare plein van het dorp als een aan-trekkelijke plek om te ontmoe-ten, eten, spelen en genieten.

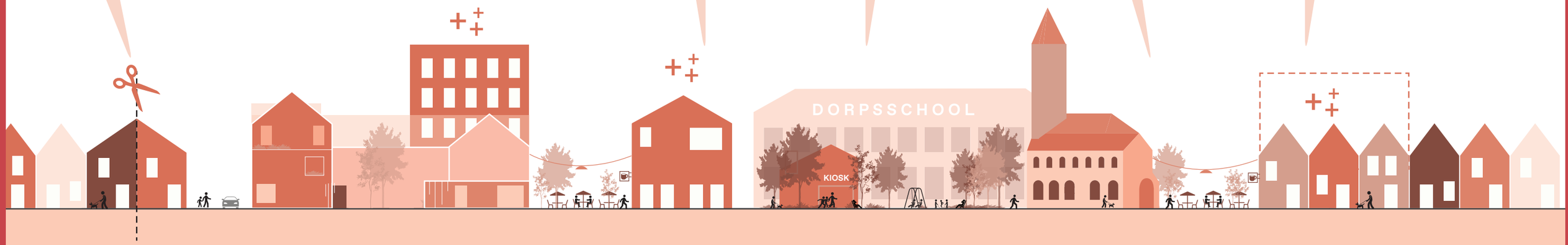
ACTIEVE PLINTEN

Creëer aantrekkelijke, actieve plinten met flexibele program-ma-zoals winkels, pick-up/ drop-off punten, of bijvoorbeeld een apotheek, resulterend in levendige straten



OPTOPPEN

Sta optoppen toe - met aandacht voor beeldkwaliteit. Gebruik de extra waarde om woningen op te knappen of voor gezinnen geschikt te maken.



Agaathhof | Groningen

XL | Stedelijk | Woonmilieu | Binnen het bouwhek

Collectief wonen in de binnenstad

Inwoners Groningen:	233.300
Woningen:	17
Oppervlakte:	0,43Ha
Dichtheid:	39 won/ha
Programma:	Appartementen en zorgwoningen

De drie bouwblokken van de Agaathhof vormen samen een gemeenschappelijke binnentuin, gelegen op een sokkel met parkeergarage, fietsenstallingen en bergingen. Vanaf de straat biedt een brede trap toegang tot het intieme hofje. De typologie van het project zorgt zowel voor inpassing in het stadsweefsel, als voor saamhorigheid en gemeenschapszin.

+ Collectief wonen aan een hof
+ Gedeelde tuin
+ Subtiele inpassing in stedelijk weefsel
+ Zorgwoningen als toevoeging aan de binnenstad
0 Halfverdiepte parkeergarage
0 Introvert

Lessen voor het toepassen

De Agaathhof zet in op collectief ruimte gebruik door kleinere woningen, een gedeelde tuin en parkeergarage. Hierdoor is het mogelijk om het centrum te voorzien van nieuwe aanvullende woningtypes en is een compacte verdichting mogelijk.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Onderdeel van een bouwblok in de historische binnenstad van Groningen

Centrumplan | Zevenhuizen

Medium | Gemengd Milieu | Gebiedsontwikkeling

Een nieuw dorpsplein in Zevenhuizen

Inwoners Zevenhuizen:	6.800
Woningen:	40
Oppervlakte:	0,7Ha
Dichtheid:	57 won/ha
Programma:	40 woningen, winkels en een gezondheidscentrum

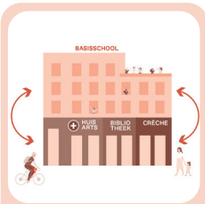
Voor het centrum van Zevenhuizen is een nieuwbouwbproject ontwikkeld dat laat zien hoe je een dorpscentrum letterlijk en figuurlijk weer op de kaart kan zetten. Het voormalige gemeentehuis heeft na jarenlange leegstand plaatsgemaakt voor 19 eengezinswoningen, 21 appartementen en circa 750 m² commerciële ruimten. Behalve het nieuwe programma heeft de ontwikkeling ook vormgegeven aan een nieuw dorpsplein door een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Tot de nieuwbouw behoren onder andere Dorpsstraatwoningen, Bosgrachtwoningen, appartementen en iedere woning heeft een bijbehorende parkeerplaats oa op een collectieve maaiveld parkeerkoffer achter de woning.

+ Gemengd woonmilieu
+ Gebiedsontwikkeling
+ Centrum inbreiding met verschillend woningaanbod

Lessen voor het toepassen

Het centrumplan in Zevenhuizen laat zien dat er middels verdichting in het centrumgebied ook een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden aan de openbare ruimte. Ook draagt het met ruimte voor voorzieningen bij aan een gezelliger hart voor de dorpskern.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



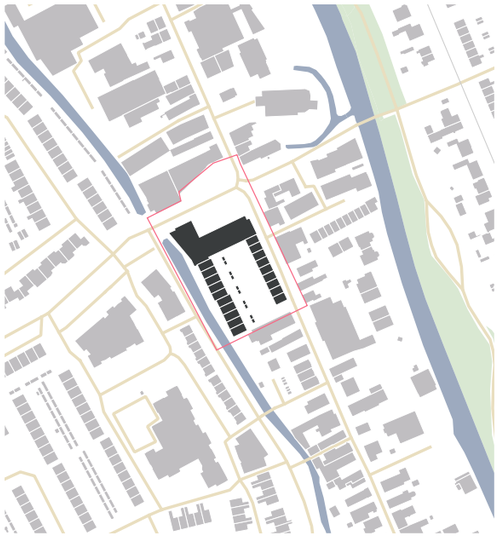
VOORZIENINGEN COMBINEREN

ACTIEVE PLINTEN

DORPSPLEIN

BOUWEN VOOR VOORZIENINGEN

Een vernieuwd dorpsplein in het centrumgebied van Zevenhuizen



‘t Dommelsch Huys | Sint-Michielsgestel

Large | Gemengd Milieu | Gebiedsontwikkeling

Onderdeel van nieuw centrumplan Sint-Michielsgestel

Inwoners Sint-Michielsgestel:	29.500
Woningen:	44
Oppervlakte:	0,75Ha
Dichtheid:	58 won/ha
Programma:	44

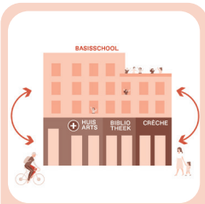
appartementen, supermarkt en commerciële ruimten

t Dommelsch Huys maakt onderdeel uit van het nieuwe centrumplan van Sint-Michielsgestel. Het centrumplan zet in op een auto vrije gemengde straten en een plein met verblijfskwaliteit. Het bouwblok is gelegen aan de zijde van de Dommel en vormt de entree tot het nieuwe centrum. Deze bebouwing bestaat uit dorpse, kleinschalige volumes van 2-3 bouwlagen en een kaplaag.

+ Gemengd woonmilieu
+ Gebiedsontwikkeling
+ Autoluwe straten
+ Gebruik van het supermarkt dak als tuin

Lessen voor het toepassen
Het centrumplan in Sint-Michielsgestel laat zien hoe het inzetten op een flinke verdichting in het centrumgebied met compacte autovrije straten kunnen bijdragen aan nabijheid en draagvlak voor voorzieningen en de mobiliteitstransitie.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



VOORZIENINGEN COMBINEREN

ACTIEVE PLINTEN

DORPSPLEIN

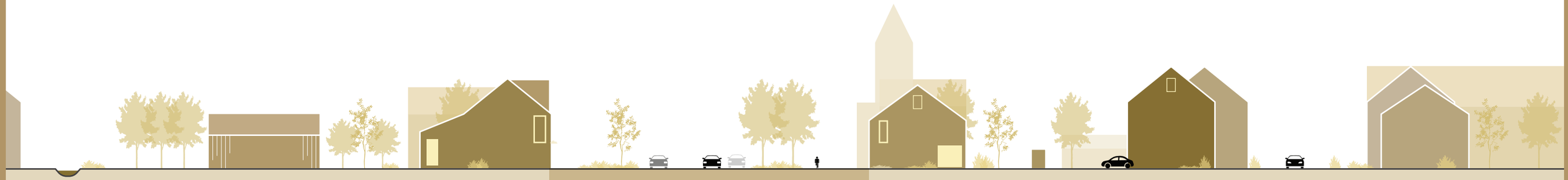
BOUWEN VOOR VOORZIENINGEN

Het bouwblok is onderdeel van het nieuwe centrumplan gelegen aan de Dommel

Dorpsboulevard

De dorpsboulevards zijn de linten en belangrijke straten die van het landschap als een gradiënt naar het dorpscentrum of openbaar vervoerspunten leiden. Veel kernen bestonden tot de oorlog uit meerdere van deze assen, waarlangs zowel de woon- als werkfuncties lagen. Gebieden langs hoofdstraten waar nog veel ruimte of transformatiekansen liggen, kunnen worden versterkt tot gemengde woon-werkaders voor langzaam verkeer, die een actieve rand van de straat vormen en van kern tot landschap leiden. In deze assen ligt ook een opgave om middels ontharding en het beperken van de verkeersdruk de verblijfskwaliteit te versterken.

In wijken die wijder zijn opgezet - bijvoorbeeld uit de jaren 80 en 90 - kan een versteviging van de ‘wijkboulevards’ bijdragen aan een knussere en dorpsere structuur.

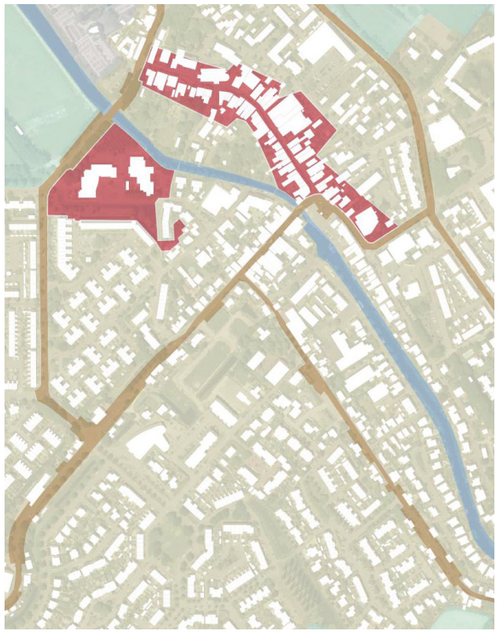


Oud Beijerland **24.000 inw**

De wijd opgezette straten in de buitenwijken van Oud Beijerland bieden ruimte voor verdichting en kunnen daarmee het draagvlak voor bijvoorbeeld openbaar vervoer versterken.

Strijen **8.000 inw**

Het dijkprofiel is hier ook de belangrijke straat naar de dorpskern. Deze kan met kleine verdichtingen en een andere inrichting meer kwaliteit krijgen.



Instrumenten voor verdichting en kwaliteitsimpuls voor de dorpsboulevards

OGEN OP DE STRAAT

Bouw openbare ruimte met bedrijvigheid en ogen op de straat om de veiligheid en levendigheid te verbeteren.

GROENE LOPER

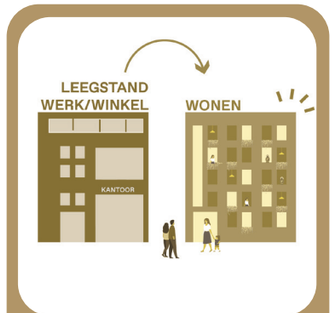
Laat de linten herleven met het toevoegen van groen en het vertragen en versmallen van het autoverkeer. Daar fleurt zo'n lint enorm van op!

ACTIEVE PLINTEN

Creëer aantrekkelijke, actieve plinten met winkels en (sociale) voorzieningen zoals artsen. Dit resulteert in levendige straten.

HOOGSTRATEN

Tover verkeersaders om tot levendige boulevards met aan weerszijden 3-5 laagse bebouwing. De plinten kunnen multifunctioneel worden ingevuld, inclusief wonen.



WINKEL WONEN

Zie de (dreigende) leegstand van winkels of kantoren als een kans voor het creëren van bijzondere woningen.

DIVERS AANBOD

Bouw diverse typen nieuwe woningen- appartementen, grondgebonden woningen, gezinswoningen voor diverse gebruikers.

Brouwerijsite | Meer (BE)

Small | Gemengd gebouw | Buiten het bouwhek

Gestapeld wonen met een dorpskarakter

Inwoners Meer:	3.300
Woningen:	16
Oppervlakte:	0,48Ha
Dichtheid:	32 won/ha
Programma:	Appartementen & commerciële functies in de plint

Op de plek van de voormalige brouwerij in het grensdorp Meer heeft een ontwikkeling plaatsgevonden die met nieuwe woontypes en een commerciële bijdraagt aan de vitaliteit van de dorpskern. Het woongebouw springt iets terug van de rooilijn en biedt voorbijgangers een vergezicht op het groene landschap en het groene openbare plein achter het woongebouw.

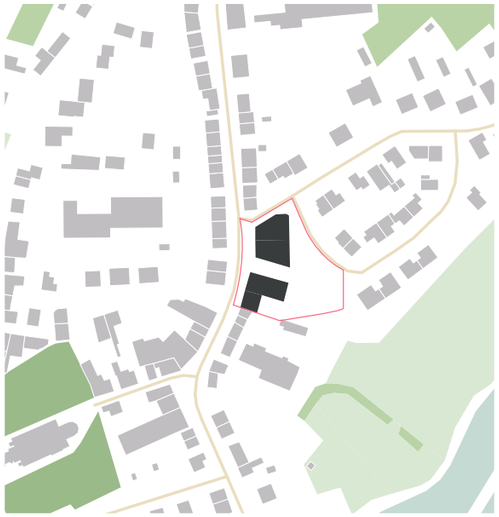
+ Toevoegen van nieuwe woontypes aan het dorp
+ Bijdragen aan warm hart door niet woon functie in de plint
+ Ontwikkeling investeert in klimaatadaptieve verblijfsruimte
+ Groene doorloop richting het landschap

Lessen voor het toepassen

De ontwikkeling op de brouwerijsite voegt op een subtiele manier een nieuwe gestapelde woonvorm toe aan het dorp. De ontwikkeling draagt met een actieve plint en een doorsteek naar het landschap bij aan de levendigheid van de dorpsstraat en de kwaliteit van de dorpsrand.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

De brouwerijsite is gelegen aan een belangrijke dorpsstraat en heeft een doorsteek richting het landschap



Kleine der A | Groningen

XL | Stedelijk | Gemengd gebouw | Binnen het bouwhek

Subtiele verdichting in monumentale straat

Inwoners Groningen: 233.300
Woningen: 6
Oppervlakte: 0,1Ha
Dichtheid: 60 won/ha
Programma: 6 short stay appartementen en een bakkerij

Ingeklemd tussen monumentale gebouwen aan de Kleine der A en de hoek Brugstraat in het centrum van Groningen is een nieuw woongebouw ontwikkeld . Het vijf verdiepingen tellende pand huisvest zes short stay appartementen van hotel Miss Blanche en een bakkerij op de begane grond.

+ Toevoegen van nieuwe woontypes
+ Subtiel toevoegen van verdichting door hoogere verdiepingen in de tweede linie te maken
+ Ruimte in de plint voor een niet woonfunctie die bijdraagt aan de levendigheid van de plek

Lessen voor het toepassen

Door een subtiele inpassing met respect voor de omgeving zoals hoogbouw in de tweede linie ,kan een schaalvergroting langs een belangrijke route bijdragen aan een gemengde levendige straat met ruimte voor voorzieningen en verblijf.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Gelegen aan de Kleine der A in het centrum van Groningen.

Lint bebouwing | Oterleek

Small | Collectief gebouw | Binnen het bouwhek

Inbreiding collectief woongebouw in het lint

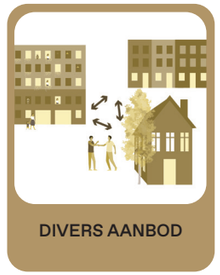
Inwoners Oterleek:	190
Woningen:	10
Oppervlakte:	0,2Ha
Dichtheid:	50 won/ha
Programma:	10 sociale huurwoningen

Aan het dorpslint van Oterleek zijn 10 nieuwe sociale woningen toegevoegd. Oterleek.
Op de locatie van 5 naoorlogse gezins- en seniorenwoningen is op een dorpse manier gezorgd voor een passende verdichting. Het ene volume heeft de vorm en de uitstraling van een forse landelijke boerenschuur. In dit volume bevinden zich 4 woningen op de begane grond en 4 maisonettes op de verdieping. Het andere volume is een meer bescheiden een-laagse schuur waarin zich twee grondgebonden woningen bevinden.

+ Toevoegen van nieuwe woontypes aan het dorp
+ Sociale woningbouw in toevoegen dorpslint
+ Subtiele inbreiding in de bestaande dorpsstructuur
+ Collectieve woonvorm

Lessen voor het toepassen
Onafhankelijk van de grootte van het dorp of de urgentie om te verdichten kan het toevoegen van nieuwe woonvormen bijdragen aan de leefkwaliteit en het woningaanbod in de kern zonder afbreuk te doen aan de bestaande kwaliteit van de plek.

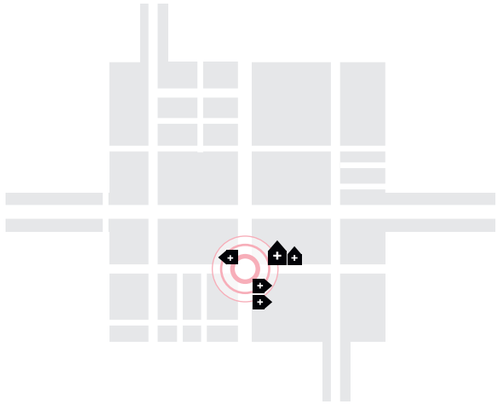
Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



Inbreiding met herkenbare maat en schaal binnen een historisch lintdorp.

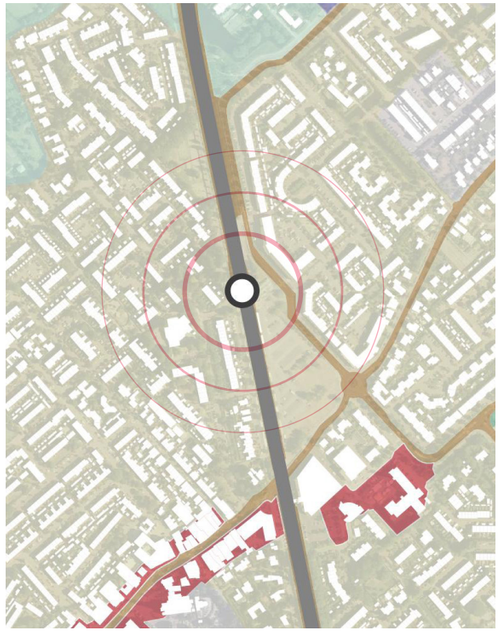
OV knopen

OV-knopen zijn locaties rondom een treinstation, metro-, tram-, of bushalte. Deze locaties hebben afhankelijk van het type openbaar vervoer een goede bereikbaarheid die nog niet volledig benut wordt door het programma dat er ter plekke is. Hier is potentie voor het toevoegen van woningen en werk dat gebruik maakt van de goede bereikbaarheid van het gebied - massa op de juiste plek en voor iedereen toegankelijk.



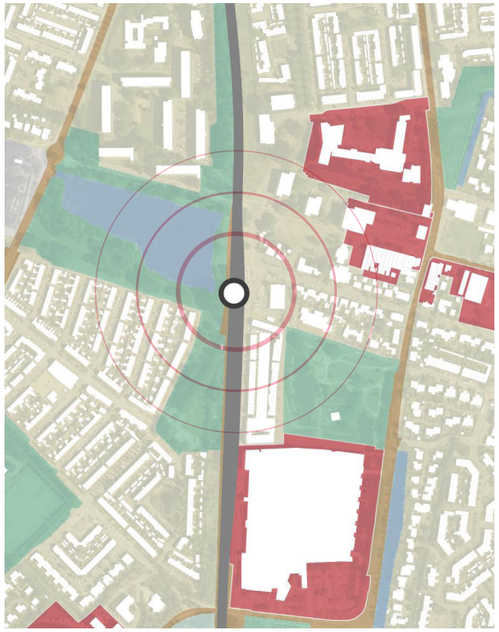
Voorhout **17.000 inw**

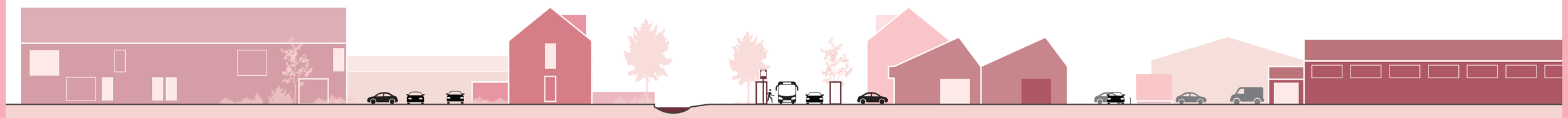
Rondom station Voorhout is er potentieel voor verdichting en het maken van een alzijdig aantrekkelijk stationsgebied.



Waddinxveen **30.000 inw**

Laag dicht stationsgebied. Potentieel voor verdichting door toevoeging van levendige functies, woonwerk en voorzieningen.





Instrumenten voor verdichting en kwaliteitsimpuls van de OV knopen

NABIJHEID

Verbeter de nabijheid van essentiële voorzieningen, dat woningen op loopafstand van werk, winkels en andere voorzieningen liggen.

LOPEN LOONT

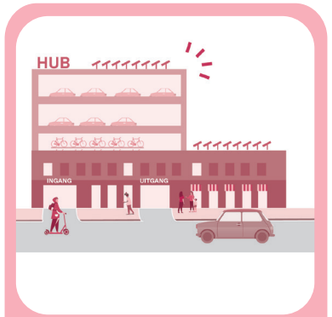
Promoot wandelen! Het vermindert verkeer en sociale uitsluiting, verbetert de gezondheid en luchtkwaliteit, stimuleert een avondeconomie en toerisme.

FIETS FIRST

Maak fietsgebruik de voor de hand liggende keuze, bijvoorbeeld door het faciliteren van fietsparkeren aan de voorzijde van de woning en autoparkeren aan de achterzijde.

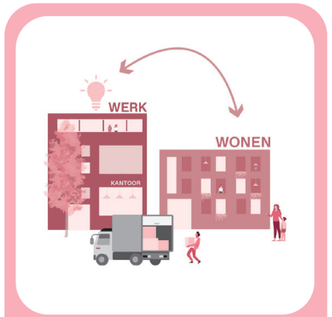
MASSA OP DE JUISTE PLEK

Benut het openbaar vervoerssysteem als ruggengraat en aanjager van dorpse ontwikkeling. Verdicht rondom stations langs (nieuwe) hoogwaardige OVlijnen.



PARKEER HUB

Zorg voor minder blik op straat door bestaande parkeergarages te benutten voor zelfparkerende, elektrische-deelauto's. In deze hubs is ook ruimte voor bijvoorbeeld een fietsenmaker of pakketdienst.



WONEN MET WERK

Creëer een mix van wonen, werken, onderwijs en voorzieningen rondom OV-knopen die gebruik maakt van de verbeterde bereikbaarheid.

Westpolder centrum | Berkel en Rodenrijs

Large | Gemengd milieu | Gebiedsontwikkeling

Een levendig stationsgebied

Inwoners B&R:	31.600
Woningen:	102
Oppervlakte:	2,1 Ha
Dichtheid:	49 won/ha
Programma:	102 woningen en 3.000m^2 welzijnsvoorzieningen en commerciële ruimte, gebouwde parkeervoorziening voor 150pp.

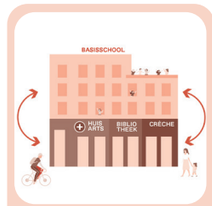
Westpolder Bolwerk is een wijk met voornamelijk gezinswoningen, enkele appartementen en basisscholen. Het centrum van Westpolder Bolwerk is een plek voor het doen van je dagelijkse boodschappen en het bezoeken van een huisarts of het kinderdagverblijf. Het centrum zal bestaan uit een palet van basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, een bakker, slijter, kapper en drogist, maar ook eenvoudige horeca, een gezondheidscentrum en een creche. Gezien het centrumprogramma is er een overdaad aan parkeervoorzieningen.

+ gemengd woonmilieu
+ Dichtheid bij een ov knoop
+ Verblijfsplek voor mensen uit de directe omgeving

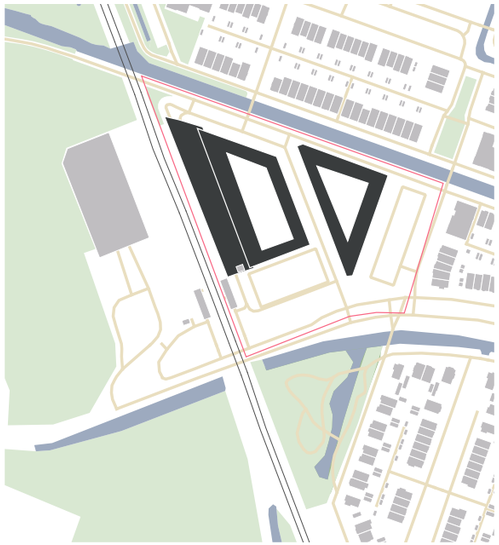
Lessen voor het toepassen

In Berkel en Rodenrijs is ervoor gekozen om het voorzieningencluster voor de westzijde van het dorp aan het stationsplein te plaatsen. Dit is de best toegankelijke plek van het dorp en een dorpsentree. Het gemengde milieu maakt het een levendige stationsomgeving.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



Een voorzieningencluster op de best bereikbare plek van het dorp.



Boechout midden | Boechout (BE)

Large | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Stedelijk wonen met een dorps karakter

Inwoners Boechout:	13.000
Woningen:	80
Oppervlakte:	1,5 Ha
Dichtheid:	60 won/ha
Programma:	Eengezinswoningen en appartementen

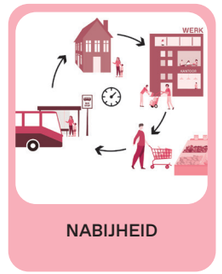
De gemeente Boechout balanceert tussen stad en dorp. Het buitengebied van Antwerpen is in trek en het groene karakter lijkt steeds stedelijker te worden. Boechout midden kiest voor een dorps stedelijke verdichting rondom het stationsgebied. Het is een verdichting van 80 woningen in een stedelijke dichtheid met een autoluwe omgeving. De autoluwe straatjes en intense laagbouw zorgen toch voor een dorps karakter

+ Grote diversiteit aan woningen
+ Verdichting bij het openbaar vervoer
+ Autoluw binnengebied
0 Ondergrondse parkeergarage

Lessen voor het toepassen

In Boechout is gekozen voor een flinke verdichting in de stationsomgeving. Door het bouwen in hoge dichtheid op loopafstand van het station ontstaat er een stedelijk milieu dat autoluw kan zijn met ruimte voor klimaatadaptatie en een impuls voor de omliggende openbare ruimte.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



Een gebiedsontwikkeling met hoge dichtheid op loopafstand van het station

Spoorzone Zuid | Bussum

Large | Woon-werk milieu | Gebiedsontwikkeling

Verschillende woonmilieus rond het station

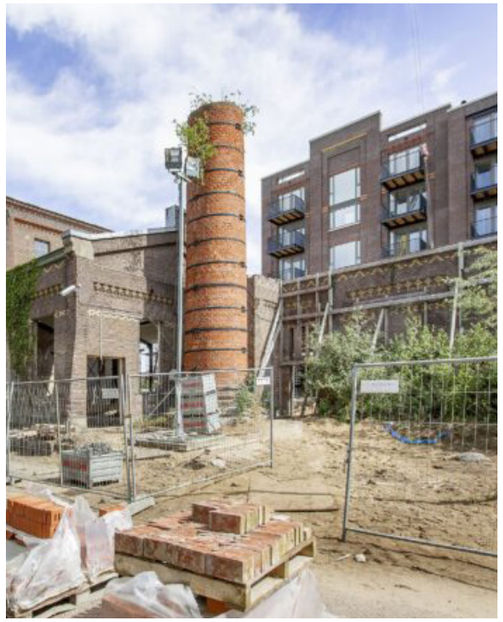
Inwoners Bussum:	32.800
Woningen:	190
Oppervlakte:	3,1 Ha
Dichtheid:	61 won/ha
Programma:	Woningen, commerciële, culturele en zorgfuncties, 2 parkeergarages

Aan beide kanten van het spoor in Bussum-Zuid is een onaantrekkelijke en ontoegankelijke zone getransformeerd tot een compact en duurzaam woon-, werk- en verblijfsgebied. Het westelijke, meer stadse deel refereert aan de historie van de chocoladefabriek Bensdorp met een mix aan wonen, werken en cultuur. Het oostelijk deel met woningen en kantoren rondom autovrije binnenhoven sluit met een eigentijdse vertaling aan op de dorpse context.

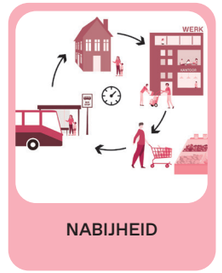
+ Grote diversiteit aan woningen
+ Verdichting bij een ov knoop
+ Autoluw binnengebied
+ Verschillende gemengde woonmilieus

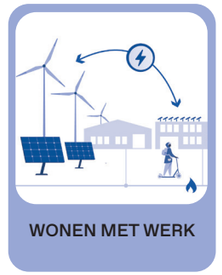
Lessen voor het toepassen

Door op zoek te gaan naar nog onbebouwde of slecht gebruikte plekken binnen het dorp ontstaan er mogelijkheden voor verdichting door herontwikkeling of inbreiding. Door in te spelen of de bestaande sfeer of kwaliteit van het gebied ontstaan er verschillende woonmilieus als toevoeging voor de bestaande kern.



Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving





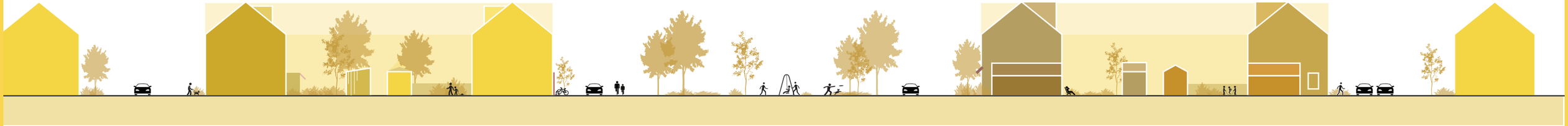
Een gebiedsontwikkeling met verschillende woonsferen op loopafstand van het station

Buurten

De woonwijk is een belangrijke leefomgeving waar veel mensen hun leven opbouwen. Maar vooral de woonwijken die gebouwd zijn tussen 1960 en 1985, met veel grondgebonden woningen en een grote herhaling, zijn aan een opwaardering toe. Ze staan voor zware uitdagingen, waaronder energietransitie, klimaatverandering, vaker thuiswerken, maar ook voor een verandering van woonwensen. Verdichting maakt differentiatie van het woningaanbod mogelijk, zodat mensen kunnen doorstromen naar een duurzame en passende woning in de eigen buurt. Daarbij ligt een belangrijke rol voor de particuliere eigenaren, je kan deze beleidsmatig veel ruimte geven om hun woning te verbeteren, optoppen of splitsen.

Veel naoorlogse woonwijken hebben een ruime stedenbouwkundige structuur, geörienteerd op de dominantie van de auto.

Het compacter maken van deze structuur en opzet kan bijdragen aan een gezondere en knussere leefomgeving met een hogere kwaliteit in de openbare ruimte.



Voorhout **17.000 inw**

Oosthout is een typische wijk uit de jaren 80-90. De tijdsgeest geeft veel parkeerplaatsen, en de wijk kan beter benut worden met diversere woningvoorraad een duurzamere leefomgeving.

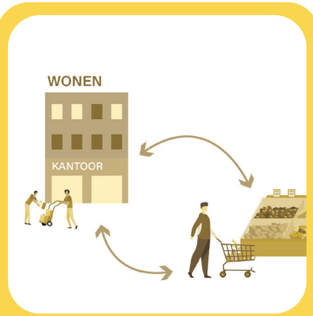
Oud Beijerland **24.000 inw**

Deze typische bloemkoolwijk bestaat voornamelijk uit laagbouw die binnenkort aan renovatie toe is. Deze opwaardering biedt kansen voor de energietransitie en verblijfskwaliteit.

Instrumenten voor verdichting en kwaliteitsimpuls van de buurten

GEZAMENLIJK

Betrek bewoners en ondernemers nauw bij de groei van kleine kernen. Zo ontstaan lokale gemeenschappen en wordt draagvlak versterkt.



BUURTKANTOOR

Werken naast je buurman! Maak in woonwijken flexkantoren, zodat thuiswerkers en ZZP-ers voorzieningen kunnen delen en elkaar kunnen ontmoeten.

SPEELGROEN

Verbeter de kwaliteit van speeltuinen en groene zones in de buurt - voeg kwaliteit toe boven kwantiteit

WIJKCENTRUM

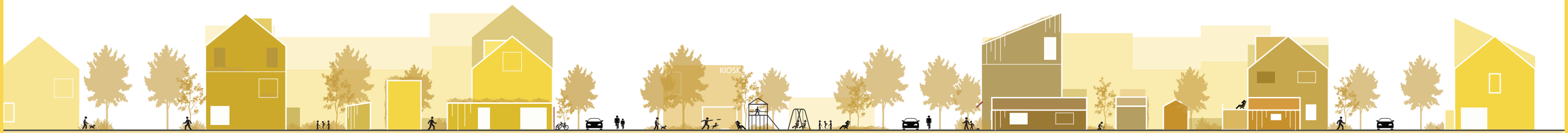
De dorpen moet de oprichting van buurtcoöperaties of wijkcentra's, bijvoorbeeld voor het samen inkopen van energie, stimuleren om de samenhang in wijken te vergroten.

SCHUIFHUIS

Meer duurzame nieuwbouw in eigen wijk maakt verhuizen eenvoudiger. Tijdens renovatie van bestaande woningen kunnen inwoners tijdelijk in het schuifhuis in de eigen wijk terecht.

OPWAARDEREN

Gemeenten kunnen met slim beleid particuliere eigenaren verleiden om hun woning te verduurzamen, uit te breiden of op te splitsen.



CPO | Bronckhorst

Large | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Inbreiding in de woonwijk

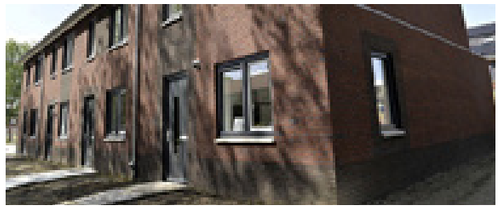
Inwoners Zelhem:	19.300
Woningen:	17
Oppervlakte:	0,5Ha
Dichtheid:	34 won/ha
Programma:	CPO starterswoningen

Op vijf locaties maakt de gemeente Bronckhorst speciaal voor starters op de woningmarkt ruimte om een woning te kunnen bouwen. De 5 locaties bevinden zich in de kernen: Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem. De woningen worden gerealiseerd onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit is een manier waarbij je samen met anderen in een gezamenlijk bouwproject aan de slag gaat. Je neemt daarbij je eigen verantwoordelijkheid bij de ontwikkeling van de locatie: je bouwt samen met andere jongeren. Het initiatief kwam van de grond door te adverteren op sociale media.

+ CPO
+ Starterswoningen

Lessen voor het toepassen

De ontwikkelingen rond de cpo woningen van Zelhem laat zien dat ook de (Toekomstige) bewoners van het dorp veel ideeën hebben en van aanpakken weten. Zo kunnen initiatieven GEZAMENLIJK van de grond komen.



Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Subtiele inpassing van een nieuw woonhof in een bestaande woonbuurt

Weespergilde | Weesp

Large | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Inbreiding in de woonwijk
Inwoners Weesp: 20.400
Woningen: 42
Oppervlakte: 0,72Ha
Dichtheid: 62 won/ha
Programma: Eengezinswoningen en appartementen tot maisonnettes en herenhuizen.

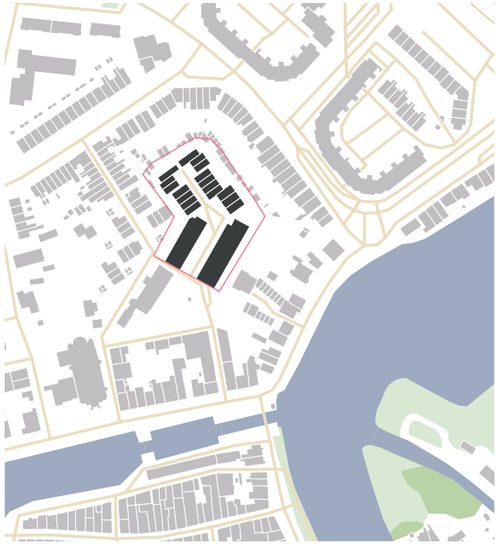
Op het terrein van voormalige houthandel ‘De Vechtstreek’ is nieuwbouwproject Weespergilde gerealiseerd. Vanuit de lucht lijkt het alsof Weespergilde er al jaren is en ook al jaren deel uitmaakt van de geschiedenis van Weesp. Dat komt door de subtiele ruimtelijke inpassing van het plan. De buitenruimte is openbaar, maar er is een samenhorigheidsgevoel door de collectieve opzet en autovrije straat

+ Diversiteit aan woningen
+ Woonbuurtje (collectief)
+ Autoluw binnengebied

Lessen voor het toepassen
Door op zoek te gaan naar de nog lege of slecht gebruikte plekken in de bestaande woonbuurten kan er ruimte worden gevonden voor inbreiding. Het toevoegen van nieuwe woningen aan een buurt kan gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en een breder woning aanbod voor de buurt.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Subtiele inpassing van een nieuw woonhof in een bestaande woonbuurt



Knarrenhof | Zwolle

S,M,L,XL | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Collectief wonen voor ouderen

Inwoners Zwolle:	129.800
Woningen:	48
Oppervlakte:	1,5Ha
Dichtheid:	32 won/ha
programma:	Senioren woningen

Knarrenhof is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Knarrenhof is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

+ Seniorenwoningen
+ Woonbuurtje (collectief)
+ Autoluw binnengebied

Lessen voor het toepassen

Het knarrenhof laat zien dat een collectieve manier van wonen er voor kan zorgen dat er behalve ruimte bespaart wordt, ook nieuwe woonvormen ontstaan die bijvoorbeeld erg geschikt zijn voor senioneren of andere specifieke doelgroepen.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Subtiele inpassing van een nieuw woonhof in een bestaande woonbuurt

Woonservice centrum | Liessel

Small | Gemengd wooncomplex | Binnen het bouwhek

Woonservice centrum

Inwoners Liessel:	3.200
Woningen:	39
Oppervlakte:	0,6Ha
Dichtheid:	65 won/ha
Programma:	28 appartementen, een huisartsenpraktijk, een zorgsteunpunt, een ontmoetingsruimte en logopediepraktijk. De Hovenier met 11 appartementen

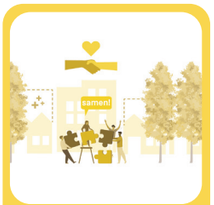
In 2013 werden in Liessel, bij Deurne, de Gasterij en de Hovenier officieel geopend. Samen vormen ze een woonzorg complex. De Gasterij met 28 appartementen, een huisartsenpraktijk, een zorgsteunpunt, een ontmoetingsruimte en logopediepraktijk. De Hovenier bevat 11 appartementen.

+ Zorgwoningen toevoegen in bestaande wijk
+ Andere woningtypes verbreden het aanbod
+ Collectief gedeelde tuin
+ Moderne dorpse architectuur

Lessen voor het toepassen

Bestaande woonbuurten kunnen worden ingebreid met nieuwe woningtypes met soms ook een andere maat en schaal. Zo kunnen buurtbewoners die daar behoefte aan hebben grondgebonden woning inruilen voor een woonvorm die beter past bij hun behoeftes zonder de buurt te verlaten. Zo onstaat er doorstroom op de woningmarkt.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



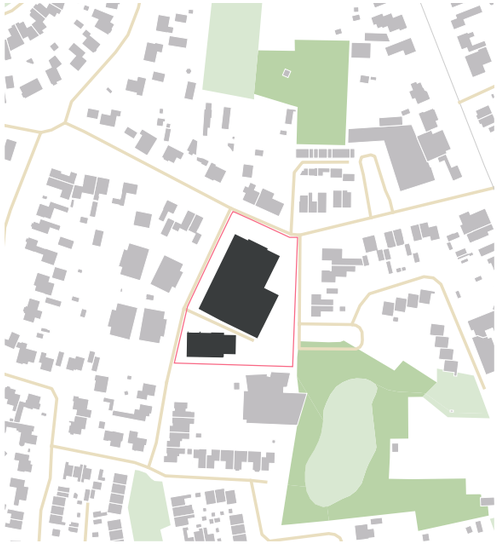
GEZAMENLIJK

SCHUIFHUIS

WIJKCENTRUM

TIJDELIJK WONEN

Een nieuwe schaal toevoegen aan een bestaande woonbuurt



Nieuw Leyden | Leiden

XL | Stedelijk

Gemengde woonwijk

Gebiedsontwikkeling

Herontwikkeling aan de rand van het centrum

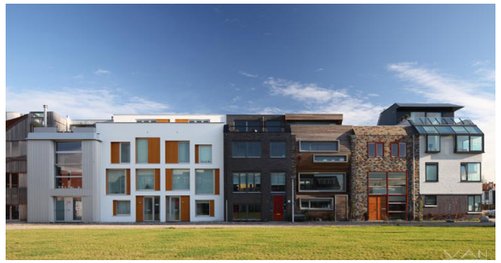
Inwoners Leiden:	124.100
Woningen:	670
Oppervlakte:	16 Ha
Dichtheid:	41 won/ha
Programma:	Gemengde woonwijk met veel particulier opdrachtgeverschap

Nieuw Leyden is onderdeel van het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Leiden-Noord, Kenmerkend voor Nieuw Leyden is het grote aandeel woningen dat is gebouwd onder (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Initiatiefnemers zijn de Gemeente Leiden en woningcorporatie Portaal, die ook delen van het gebied ontwikkelt. Bijzonder is de participatie van het project, waarin bijvoorbeeld bewoners met een landschapsarchitect samen aan intieme leefstraten hebben gewerkt.

+ Grootschalige gebiedsontwikkeling
+ Binnenstedelijk bouwen
+ Herontwikkeling & hergebruik gebouwen
+ Particulier opdrachtgeverschap/ cpo
+ Nieuw openbaar park voor de stad/buurt

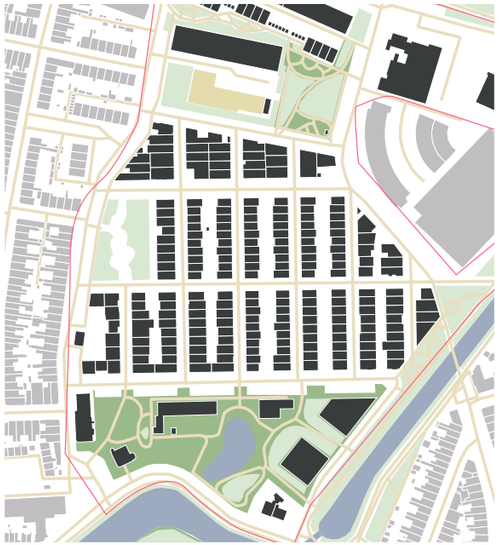
Lessen voor het toepassen

Ongeacht de grote van de ontwikkeling kan het herontwikkelen van een werkgebied in de stad nieuwe interessante woon of woon-werk milieus opleveren. Dit kan bijvoorbeeld door net als in nieuw Leyden in te zetten op diversiteit door particulier of collectief opdrachtgeverschap.



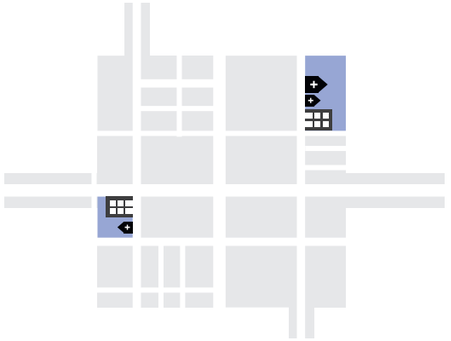
Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Het maken van een nieuwe woonwijk op een oud werkterrein in de binnenstad



Werkterreinen

Functiemenging tussen bedrijven en bijvoorbeeld onderwijs, recreatie, horeca of landschappelijke structuren kunnen een werkgebied interesssanter, dynamischer en leuker maken. Meervoudig ruimtegebruik zoals vergroening van de openbare ruimte kan een sterke bijdrage geven aan klimaatadaptatie en het versterken van de verblijfskwaliteit. Inspiratie kan gehaald worden uit de lintstructuren die in veel dorpen aanwezig waren. In deze structuren was het werken vaak gemengd met wonen. Met de functiescheiding na de oorlog zijn ook veel dienstverlenende bedrijven op een bedrijventerrein beland, terwijl deze ook goed in een woonomgeving passen en daarmee zo'n woonomgeving interessanter en dynamischer maken, en de nabijheid tussen wonen en werken kunnen verbeteren.



In veel kernen is in de loop der jaren naast de woonkern ook een eenzijdig werkgebied ontwikkeld. Dat maakt dat deze locaties buiten werkuren vaak verlaten zijn en vrij extensief worden gebruikt. Veel van deze locaties zijn daarnaast hard, stenig en kampen met hittestress. Het zijn lang niet altijd fijne verblijfsplekken.

Deze locaties kunnen op een andere manier een kwaliteitsimpuls krijgen, bijvoorbeeld door deze terreinen te mengen met andere functies, of door in te zetten op meervoudig ruimtegebruik.

Oud Beijerland **24.000 inw**

Dit bedrijventerrein aan de rand van de stad ligt vlak bij woongebied en aan grote uitvalswegen. Inzetten op functiemenging en meervoudig ruimtegebruik kan barrières zachter maken.

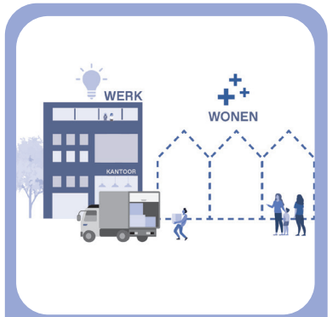
Zuidland **6.000 inw**

In Zuidland vormt een oude dorpsweg een zachte en geleidelijke overgang, waar nog woningen aan tussen de steeds verder groeiende bedrijven.

Instrumenten voor verdichting en kwaliteitsimpuls voor de werklocaties

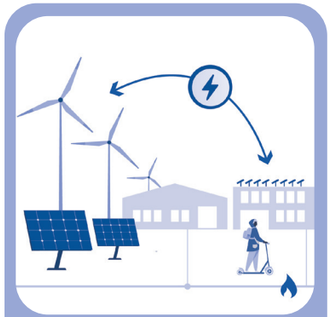
BOERDERIJ WONEN

Onderbenutte boeren erven (aan oude linten) kunnen transformeren tot woningen, woon-werkgebouwen of recreatie met goede aansluiting op het landschap



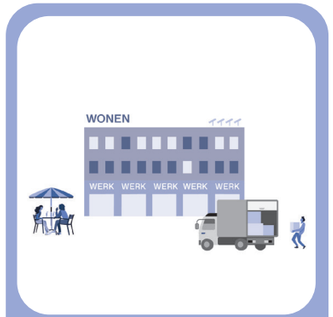
WONEN MET WERKEN

Nieuwe woningen of kantoren bouwen op onderbenutte/lege werkpercelen - nieuwe impuls voor het gebied door nieuwe ontwikkelingen



SLIM RUIMTEGEBRUIK

Bedrijventerreinen zijn vaak grote, verharde en monofunctionele terreinen. Deze terreinen kan je slimmer en meervoudiger inzetten, bijvoorbeeld met groen en klimaatadaptieve elementen.



WERKPLINTEN

Naast slapen en eten, werken we steeds meer vanuit huis. Creëer flexibele werkplinten met woningen erboven, geschikt voor ZZP'ers en kleine ondernemers.

TIJDELIJK INITIATIEF

Creëer nieuwe plekken door evenementen te organiseren op plekken met ontwikkelpotentie. Het publiek beleeft hier een leuke tijd en komt graag terug te wonen/werken.

GEVARIEERD WERK

Kleine en grote ondernemingen hebben elkaar nodig om beter te ondernemen en van elkaar te leren. Met scholen erbij ontstaat het beste recept voor een werklocatie.

Grote Polder BIZ | Zoeterwoude

Medium	Werkgebied	Samenwerking

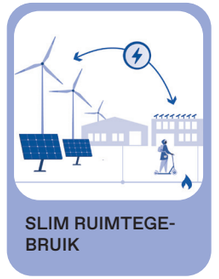
Vergroening bedrijventerrein
Oppervlakte: 47 ha
Programma: Diverse bedrijven

Met het project Klimaatbestendig Zoeterwoude-Rijndijk is onderzocht hoe de gemeente, ondernemers en bewoners met praktische maatregelen Zoeterwoude-Rijndijk klimaatbestendig kunnen maken. Uit de stresstest bleek dat het gebied voornamelijk kwetsbaar is voor hittestress en wateroverlast door hevige buien. Middels keukentafelgesprekken zijn maatregelen besproken met als resultaat drie mogelijke maatregelpakketten, met een oplopend ambitieniveau. De gekozen maatregelen waren: groene daken, groene gevels, verbreden van sloten, wadi's, waterdoorlatende bestrating, regentonnen, verlagen van groenstroken.

+ vergroenen bestaand gebied
+ inzicht in maatschappelijke kosten en baten
+ natuurlijke oplossing boven technische

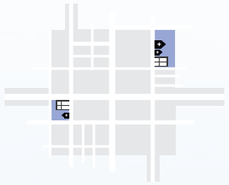
Lessen voor het toepassen
Het vergroenen van bestaande panden en buitenruimte draagt bij aan een klimaatbestendiger gebied en aan de gezondheid van werknemers. Maak inzichtelijk dat de baten (of vermeden schades) groter zijn dan de kosten om partijen te overtuigen.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



Het bestaande bedrijventerrein wordt vergroend en aantrekkelijker gemaakt.

Touwfabriek | Oudewater



Medium | Woonmilieu | Binnen het bouwhek

Herontwikkeling voormalig werkgebied

Inwoners Oudewater:	10.100
Woningen:	48
Oppervlakte:	1,4 Ha *gehele kavel
Dichtheid:	34 won/ha
Programma:	Eengezinswoningen en starterswoningen

Midden in de polder naast het stadje Oudewater staat Touwfabriek G. van der Lee. Dit industriële complex is herontwikkeld tot woonwijk met verschillende typen woningen . Van vrijstaande eengezinswoningen tot betaalbare starterswoningen. Daarnaast zijn er nieuwbouw woningen ontworpen die de samenstelling en structuur van de oude fabrieksgebouwen volgen. De intieme sfeer binnen het monumentale complex, met de steeds terugkerende oriëntatie op het weidse landschap, geeft deze plek de uitstraling van een industrieel landgoed in het Groene Hart.

+ hergebruik van leegstaand vastgoed
+ Autoluw binnengebied
+ Collectieve woonvorm

Lessen voor het toepassen
Het herontwikkelen van verlaten werkgebieden tot nieuwe woonmilieus kan interessante nieuwe woonvormen opleveren die zowel de locatie als het bestaande vastgoed nieuw leven inblazen.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

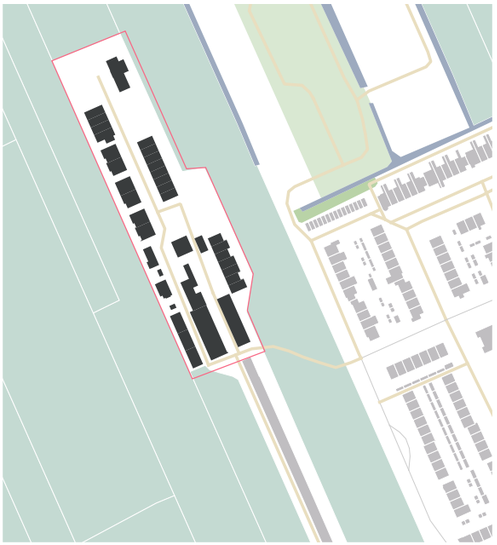
WONEN MET WERKEN

GEZAMENLIJK

GOUDEN RAND

TRIPJE WAARD

Op de kavel van de touwfrabriek wordt de plek herontwikkeld tot woonbuurt



Defensieterrein | Woerden

Large | Gemengd milieu | Gebiedsontwikkeling

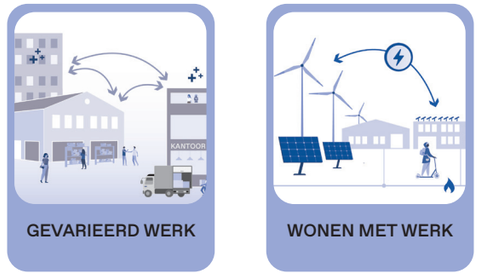
Herontwikkeling voormalig defensieterrein
Inwoners Woerden: 52.700
Woningen: 200
Oppervlakte: 3 Ha
Dichtheid: 66 won/ha
Programma: Luxe appartementen, eengezinswoningen en casco wonignen

Defensie-eiland is een voormalig defensieterrein in de binnenstad van Woerden. Het gebied is in drie fases ontwikkeld tot gemengd woonmilieu. Daarnaast zijn in het oude wasserijgebouw ondernemers gestart met een horeca onderneming, zodat het eiland meer dan wonen alleen werd. Ook zijn er verschillende fiets-, en wandelroutes opgenomen in het ontwerp die het gebied een betere verbinding met de stad geven.

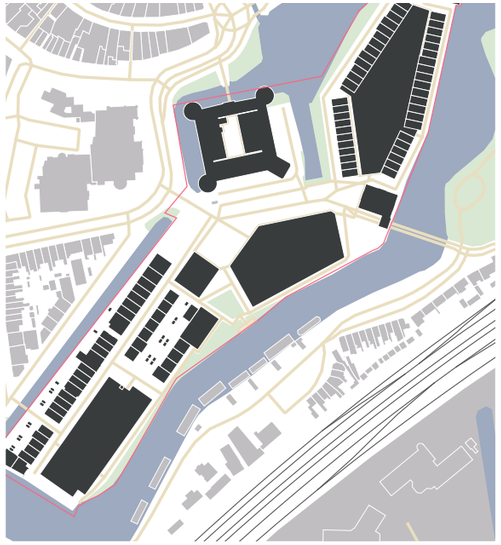
+ Dubbel zo'n hoge dichtheid als in de rest van de binnenstad van Woerden
+ Autoluw gebied
+ Herbestemming van de bestaande bebouwing
+ Gebiedsontwikkeling
+ Nieuwe fietsbrug tussen het station en de stad
+ Gemengd programma

Lessen voor het toepassen
Door het inzetten op grootschalige (her) ontwikkelingsprojecten en gebiedsontwikkeling kan er los van een nieuw woonmilieu ook draagvlak ontstaan voor openbare interventies waar het gehele dorp bij gebaat is. Zo zijn er nieuwe routes , een brug en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte opgenomen in de ontwikkeling in Woerden.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



Herontwikkeling van het defensieterrein gelegen tegen de binnenstad



Stadswerven | Dordrecht

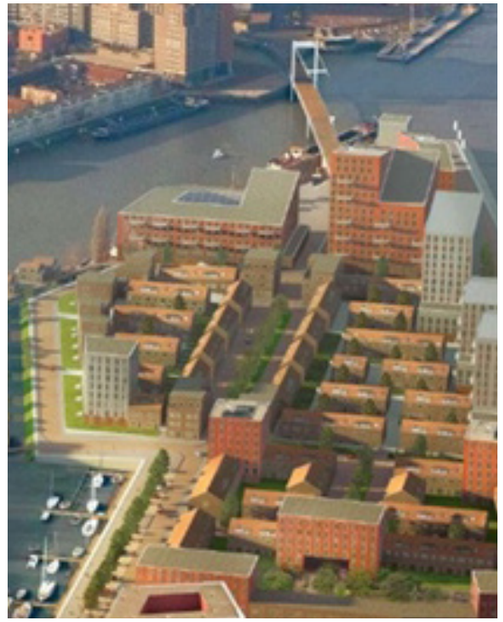
XL | Stedelijk | Gemengd milieu | Gebiedsontwikkeling

Herbestemming havengebied
Inwoners Dordrecht: 119.100
Woningen: 144
Oppervlakte: 3,2 Ha
Dichtheid: 45 won/ha
Programma: Eengezinswoningen, patiowoningen, herehuizen en appartementen.

Wonen aan het water, met de historische binnenstad (via de nieuwe Prins Clausbrug) op loopafstand, dat maakt de nieuwe wijk Stadswerven bijzonder. Het is een herontwikkeling van een bestaand havengebied naast de binnenstad. De ontwikkeling verbind de binnenstad met de natuur van de rivier. De invloed van het getijde in de Merwede, wordt zichtbaar gemaakt in de flauwe groene taluds van het Wervenpark, aan de oostkant van Stadswerven.

+ Gebiedsontwikkeling
+ Gemengde stadswijk
+ Groot aanbod aan verschillende woningen
+ Herontwikkeling bedrijventerrein
+ Gemengd programma

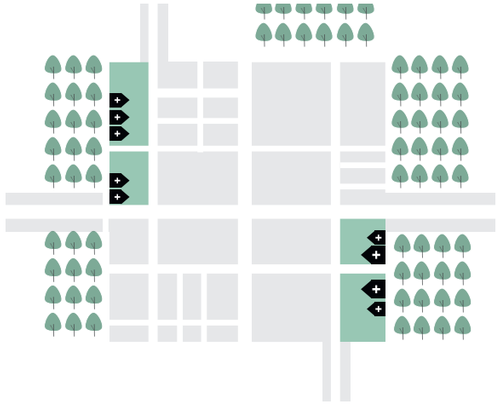
Lessen voor het toepassen
Door het inzetten op grootschalige (her) ontwikkelingsprojecten en gebiedsontwikkeling kan er los van een nieuw woonmilieu ook draagvlak ontstaan voor openbare interventies waar het gehele dorp bij gebaat is. Zo wordt er bij de stadswerven ingezet op een nieuwe brug, waardoor het Schiereiland ineens aan het centrum komt te liggen.



Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

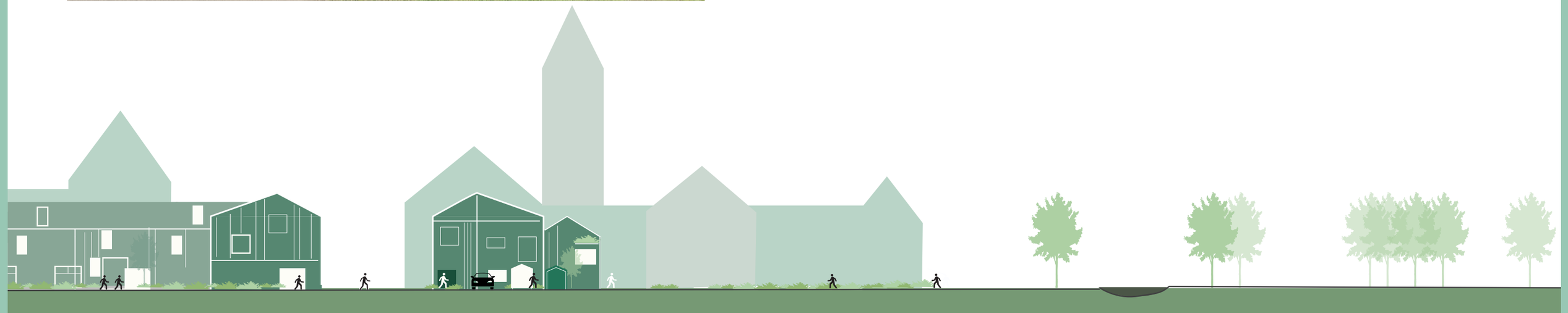
De oude werven in Dordrecht worden ontwikkeld tot woongebied

Dorpsranden



Bebouwd gebied en het landschap staan nu vaak met de ruggen naar elkaar of de grens is een restruimte. Dit terwijl ze elkaar juist veel te bieden hebben en zowel dorp als landschap gebaat kan zijn bij een zachte en soepele gradiënt, waarmee het landschap toegankelijk en beleefbaar wordt gemaakt.

Gebiedsontwikkelingen maken het mogelijk om van de grens tussen bebouwd en landschap een voorkant te maken, dat gevierd mag worden met bijzondere woningtypen, betere groene verbindingen naar het landschap en het programmeren van het landschap voor o.a. recreatie.



Lisse **29.000 inw**

Aan de rand van Lisse vormen de ontsluitingswegen de rand van het dorp. Een vloeiende overgang tussen wijk en landschap kan deze relatie versterken.

Haastrecht **4.000 inw**

De zuidrand van het dorp heeft een hele harde scheiding naar het landschap. Een gradiënt tussen wonen en werken kan deze overgang verzachten.

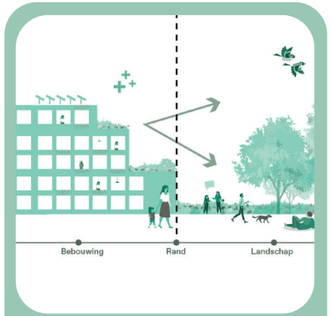
Instrumenten voor verdichting en kwaliteitsimpuls van de dorpsranden

TIJDELIJK WONEN

Tijdelijke woningen zijn compact, modulair en veranderen mee met hun doelgroep, gebruik en locatie. Ze bieden een snel antwoord op acute woningnood.

ZELFBOUW

Ruimte maken voor CPO's waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw-project, leidend tot unieke woonomgevingen.



GOUDEN RAND

Vaak staan wijken aan de dorpsrand met hun rug naar het landschap. Creëer gouden randen door bijzondere woningen te bouwen die aansluiten op het landschap.

GROEN BLAUWE ADERS

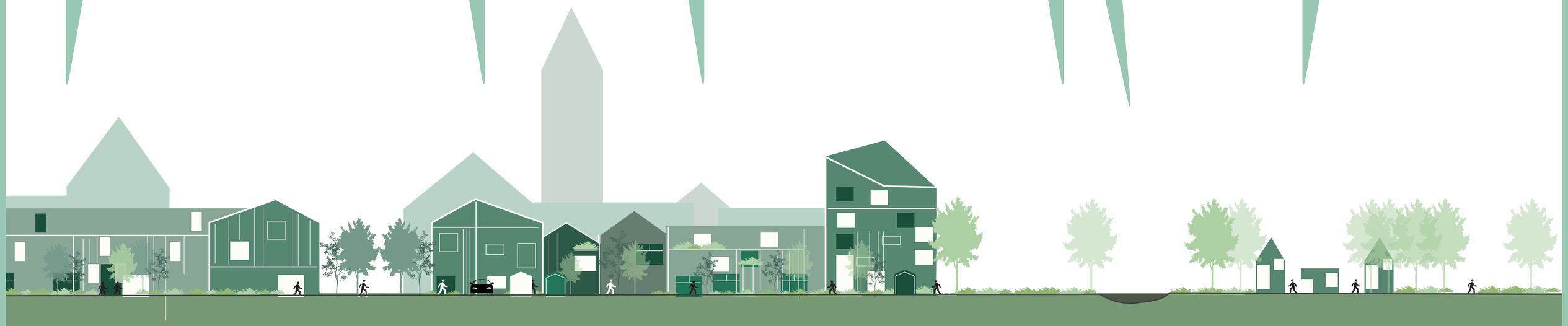
Zorg dat het landschap via water en groen doorloopt tot in de buurt. Verbind ontbrekende schakels in deze lange lijnen.

BETER GROEN

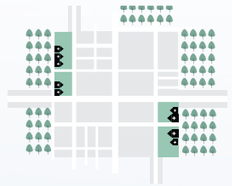
Activeer groene openbare ruimte door haar te programmeren met afwisselende activiteiten: Denk aan een pluktuin, getijdenpark, natuurzwembad, tai chi klasje, jogging ochtend, ponyuurtje of jazzmiddag.

TRIPJE WAARD

Ontwikkel aantrekkelijke en bijzondere bestemmingen aan de stadsrand en in de natuur, zodat de stedeling er makkelijk even helemaal uit kan zijn en kan ontspannen.



Buurschap de Blokskens | Zandhoven (BE)



Medium | Collectieve woonkavel | Binnen het bouwhek

Collectief wonen op een erf

Inwoners Zandhoven:	13.100
Woningen:	39
Oppervlakte:	0,33Ha
Dichtheid:	51 won/ha
Programma:	Eengezinswoningen

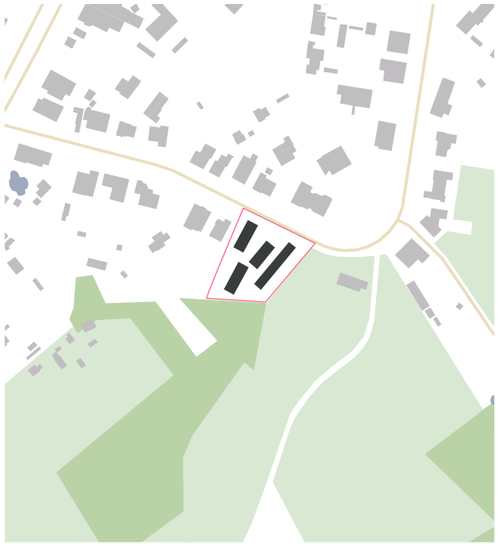
Aan de rand van Zandhoven bij het natuurgebied Willeboorden ligt het monument ‘De Blokskens’. Het bestaat uit een rij arbeiderswoningen en een schuurtje. Het ontwerp bestaat uit een drietal nieuwe blokken met nieuwbouw woningen die aansluiting zoeken bij de maat en schaal van het monument. Het draagt bij aan een aantrekkelijke dorpsrand door zichtlijnen naar het groen en huisvest een collectieve woongemeenschap.

+ Autovrije woonstraatjes
+ Hergebruik van leegstaand vastgoed
+ Collectieve woonvorm
+ Collectief parkeren
+ Versterken van de dorpsrand

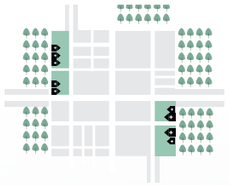
Lessen voor het toepassen
Buurschap de Blokskens laat zien hoe je middel een kleine verdichting op bestaande kavel aan de rand van het dorp, nieuwe collectieve woonvormen aan het dorp kan toevoegen. Ook kan er zo een kwaliteitsimpuls aan de rand van het dorp ontstaan die de overgang met het landschap verbeterd.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Gelegen op de overgang tussen het dorp en het landschap



Geestwater | Lisse



M | Dorpsrand | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Natuurinclusieve Gebiedsontwikkeling

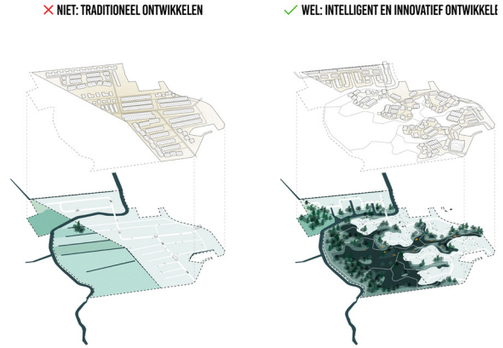
Inwoners Lisse	:	22.900
Woningen:		450
Oppervlakte:		22,6 Ha
Dichtheid:		20 won/ha
Programma:		Gemengde woningtypes

In Geestwater wordt ontwikkeld met de natuur en met boerenverstand. Door intieme wooncluster te ontwerpen met kleinere private kavels en bebouwde parkeeroplossingen, wordt er veel ruimte vrijgespeeld om een genereus waterlandschap met groenblauwe vingers die tot elke uithoek van het plan reiken te ontwerpen. Dat klinkt fantastisch, maar maakt het plan ook duurder. In de andere richting worden kosten gereduceerd omdat in het plan veel minder weginfrastructuur aanwezig is, het hemelwater vertraagd via het openbaar domein afgevoerd wordt en het feit dat veel minder oppervlakte voorbelast en gefundeerd moet worden.

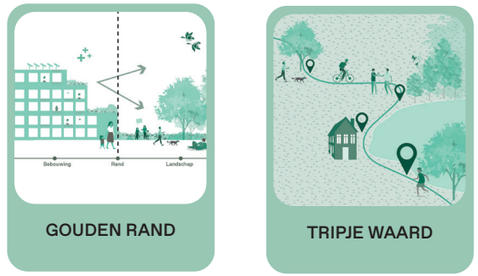
+ Het landschap als achtertuin
+ Ecologische meerwaarde
+ Subtiele overgang dorp & landschap
+ Groot aanbod aan woningtypes

Lessen voor het toepassen

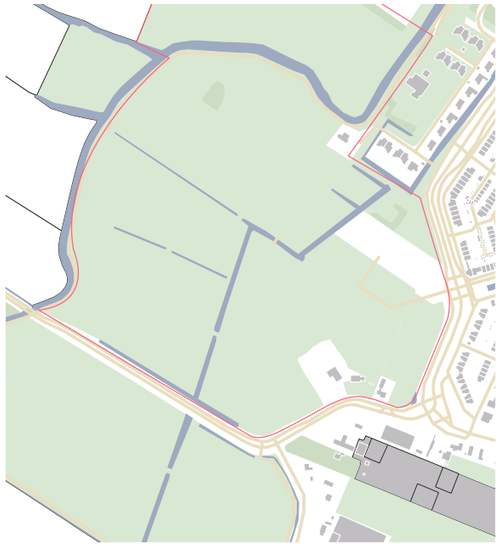
In Geestwater is gekozen om compacte woonclusters te maken en het landschap veel ruimte te geven. Zo ontstaat een contrastrijk gebied, terwijl de overgang tussen stad en landschap veel geleidelijker wordt. Het project laat zien dat met een vernieuwende projectaanpak een verrassend plan is ontstaan.



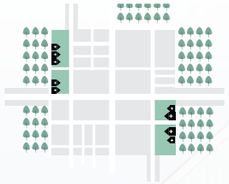
Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving



Een zachte overgang tussen dorp en landschap, met winst voor natuurkwaliteit



Klein kadoelen | Kadoelen



Medium | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Herontwikkeling voormalig fabrieksterrein

Inwoners Kadoelen:	3.500
Woningen:	48
Oppervlakte:	1,6 Ha
Dichtheid:	30 won/ha
Programma:	Eengezinswoningen

Het voormalige fabrieksterrein is gelegen tussen de grootstedelijke ontwikkelingen aan het IJ en het Waterland ten noorden van Amsterdam. Klein kadoelen bevind zich in een hoek tussen de Landsmeerderdijk en een authenthieke straat met lintbebouwing. De locatie heeft mooi uitzicht over de polder en een natuurgebied. Op deze locatie is op landschappelijke wijze een woonbuurt met 48 woningen ontwikkeld.

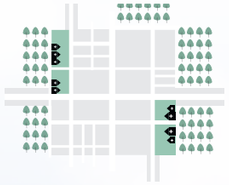
+ Woongemeenschap in het groen
+ Subtiele verdichting passend in omgeving
+ Goede overgang tussen stad en landschap
+ Gebiedsontwikkeling/ herontwikkeling

Lessen voor het toepassen
Klein Kadoelen is een nieuwe kleinschalige woonbuurt als uitbreiding van een bestaand lint. De gebiedsontwikkeling zorgt voor een betere aansluiting met het landschap en nieuwe iconische dorpswoningen vlakbij Amserdam

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

Inbreiding/ verdichting aan het lint aan de rand van het landschap

Kerckebosch | Zeist



XL | Stedelijk | Woonmilieu | Gebiedsontwikkeling

Landschappelijke verandawoningen

Inwoners Zeist:	65.000
Woningen:	24
Oppervlakte:	0,8 Ha
Dichtheid:	30 won/ha
Programma:	Eengezinswoningen

Bij de herstructurering van de wijk Kerckebosch in Zeist vormt het bos- en heidelandschap de basis. Waar vroeger de bestaande appartementengebouwen een muur vormden tussen de natuur en de rest van de wijk, gaat de nieuwe opzet van de wijk uit van een “vingerstructuur”, ook wel scheggen genoemd. Gevarieerde, nieuwe bebouwing slingert langs bospaadjes tot diep in het landschap. Er is gezocht naar een landschappelijke inpassing van 24 grondgebonden woningen. Een minimale private buitenruimte met een veranda aan het landschap.

+ Het landschap als achtertuin
+ Weinig private buitenruimte
+ Direct wonen aan het landschap
+ Lage dichtheid aan de stadsrand
+ Subtiele overgang dorp & landschap

Lessen voor het toepassen

In Kerckebosch is gekozen om een landschappelijk woonmilieu te maken. De woningen staan letterlijk in het landschap. Door de private buitenruimte te ontwerpen als een veranda is het landschap de achtertuin van de bewoners.

Instrumenten voor verdichting en verbetering van de directe leefomgeving

GOUDEN RAND

TRIPJE WAARD

GROEN BLAUWE ADERS

Onderdeel van een grotere ontwikkeling aan de rand van Zeist .

Overzicht van alle instrumenten

DORPSHART

OPTOPPEN

VOORZIENINGEN COMBINEREN

DORPSPLEIN

WONING SPLITSEN

BOUWEN NABIJ DE VOORZIENINGEN

ACTIEVE PLINTEN

BUURTEN

GEZAMENLIJK

WIJKCENTRUM

SPEELGROEN

OPWAARDEREN

SCHUIFHUIS

BUURTKANTOOR

DORPSBOULEVARD

HOOGSTRATEN

OGEN OP DE STRAAT

ACTIEVE PLINTEN

WINKEL WONEN

GROENE LOPER

DIVERS AANBOD

WERKLOCATIES

SLIM RUIMTEGE-BRUIK

TIJDELIJK INITIA-TIEVEN

WONEN MET WERKEN

BOERDERIJ WONEN

WERKPLINTEN

GEVARIEERD WERK

OV KNOPEN

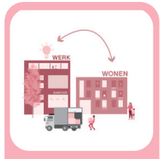
MASSA OP DE JUISTE PLEK

FIETS FIRST

LOPEN LOONT

PARKEER HUB

NABIJHEID



WONEN MET WERK

DORPSRANDEN

GOUDEN RAND

GROEN BLAUWE ADERS

TRIPJE WAARD

BETER GROEN

ZELFBOUWEN

TIJDELIJK WONEN

Overzicht de instrumenten op gebouwniveau

DORPSHART

OPTOPPEN

VOORZIENINGEN COMBINEREN

DORPSPLEIN

WONING SPLITSEN

BOUWEN NABIJ DE VOORZIENINGEN

ACTIEVE PLINTEN

DORPSBOULEVARD

HOOGSTRATEN

OGEN OP DE STRAAT

ACTIEVE PLINTEN

WINKEL WONEN

GROENE LOPER

DIVERS AANBOD

OV KNOPEN

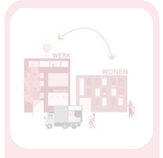
MASSA OP DE JUISTE PLEK

FIETS FIRST

LOPEN LOONT

PARKEER HUB

NABIJHEID



WONEN MET WERK

BUURTEN

GEZAMENLIJK

WIJKCENTRUM

SPEELGROEN

OPWAARDEREN

SCHUIFHUIS

BUURTKANTOOR

WERKLOCATIES

SLIM RUIMTEGEBRUIK

TIJDELIJK INITIATIEVEN

WONEN MET WERKEN

BOERDERIJ WONEN

WERKPLINTEN

GEVARIEERD WERK

DORPSRANDEN

GOUDEN RAND

GROEN BLAUWE ADERS

TRIPJE WAARD

BETER GROEN

ZELFBOUWEN

TIJDELIJK WONEN

Overzicht de instrumenten op stedenbouwkundig niveau

DORPSHART

OPTOPPEN

VOORZIENINGEN COMBINEREN

DORPSPLEIN

WONING SPLITSEN

BOUWEN NABIJ DE VOORZIENINGEN

ACTIEVE PLINTEN

DORPSBOULEVARD

HOOGSTRATEN

OGEN OP DE STRAAT

ACTIEVE PLINTEN

WINKEL WONEN

GROENE LOPER

DIVERS AANBOD

OV KNOPEN

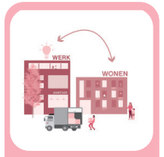
MASSA OP DE JUISTE PLEK

FIETS FIRST

LOPEN LOONT

PARKEER HUB

NABIJHEID



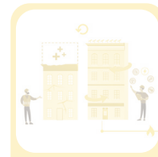
WONEN MET WERK

BUURTEN

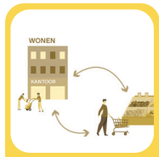
GEZAMENLIJK

WIJKCENTRUM

SPEELGROEN


OPWAARDEREN

SCHUIFHUIS



BUURTKANTOOR

WERKLOCATIES

SLIM RUIMTEGE-BRUIK

TIJDELIJK INITIA-TIEVEN

WONEN MET WERKEN

BOERDERIJ WONEN

WERKPLINTEN

GEVARIEERD WERK

DORPSRANDEN

GOUDEN RAND

GROEN BLAUWE ADERS

TRIPJE WAARD

BETER GROEN

ZELFBOUWEN

TIJDELIJK WONEN

Overzicht de instrumenten op niveau buitenruimte

DORPSHART

OPTOPPEN

VOORZIENINGEN COMBINEREN

DORPSPLEIN

WONING SPLITSEN

BOUWEN NABIJ DE VOORZIENINGEN

ACTIEVE PLINTEN

DORPSBOULEVARD

HOOGSTRATEN

OGEN OP DE STRAAT

ACTIEVE PLINTEN

WINKEL WONEN

GROENE LOPER

DIVERS AANBOD

OV KNOOPEN

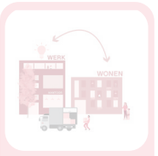
MASSA OP DE JUISTE PLEK

FIETS FIRST

LOPEN LOONT

PARKEER HUB

NABIJHEID



WONEN MET WERK

BUURTEN

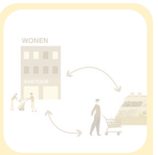
GEZAMENLIJK

WIJKCENTRUM

SPEELGROEN

OPWAARDEREN

SCHUIFHUIS



BUURTKANTOOR

WERKLOCATIES

SLIM RUIMTEGEBRUIK

TIJDELIJK INITIATIEVEN

WONEN MET WERKEN

BOERDERIJ WONEN

WERKPLINTEN

GEVARIEERD WERK

DORPSRANDEN

GOUDEN RAND

GROEN BLAUWE ADERS

TRIPJE WAARD

BETER GROEN

ZELFBOUWEN

TIJDELIJK WONEN

Colofon

Inspiratieboek
Kwalitatief verdichten in de kleine kern

December 2021

In opdracht van:

Provincie Zuid-Holland
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
NL-2509 LP Den Haag
+31 6 50 06 42 20 (Lucas van der Velden)
www.zuid-holland.nl

De Zwarte Hond - Rotterdam
Westblaak 37
NL-3012 KD Rotterdam
+31 10 240 90 30
www.dezwartehond.nl

provincie Zuid-Holland

DZH
DZH
DZH

de zwarte hond
architecture urbanism strategy