

1 WOONMILIEUS HAAGLANDEN (UITTREKSEL)



Steen van Rosetta Haaglanden

Woonmilieus in de regio Haaglanden op basis van gesprekken met 9 gemeenten

Woonmilieu

	Grootstedelijk		Stedelijk			
	Centrum	Thematisch	Levendig	Nieuw	Rustig	Exclusief
Ruimtelijke kenmerken	<p>Bereikbaar met veel modaliteiten</p> <p>Unieke voorzieningen nabij</p> <p>24 uur per dag mensen op straat</p> <p>Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen</p> <p>Veel gestapelde woonvormen</p> <p>Gebouwd parkeren</p> <p>Parken, plantsoenen en pleinen</p> <p>Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur.</p> <p>winkels, werken, wonen</p> <p>Hoge dichtheid van gebouwen</p> <p>bewoners en veel bezoekers op straat</p> <p>In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden</p>	<p>Bereikbaar met veel modaliteiten</p> <p>Een cluster met een specifiek thematisch programma, zoals kantoren, hoger onderwijs of leisure/ recreatie</p> <p>Gebruik seizoensgebonden of tijdsgebonden: kantoor tijden, lestijden</p> <p>Specifieke, functiegerelateerde voorzieningen.</p> <p>Veel gestapelde woonvormen</p> <p>Gebouwd parkeren</p> <p>Veel atria</p> <p>Generieke gebouwen en vaker uniformiteit in de architectuur.</p> <p>Wonen onderschikt aan thematisch programma</p> <p>Hoge dichtheid van gebouwen</p> <p>Minder bewoners, veel bezoekers</p> <p>Alleen vindbaar in of rondom stedelijke of grootstedelijke gebieden</p>	<p>Bereikbaar met veel modaliteiten</p> <p>Funcniemix met groot % wonen</p> <p>Levendige straten</p> <p>Veel voetgangers en fietsers</p> <p>Veel soorten winkels en bijzondere winkels</p> <p>Wonen boven winkels</p> <p>Groot % kleine woningen, veel appartementen</p> <p>Klein % eigen tuin</p> <p>Vaak vooroorlogse gebouwen</p> <p>Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn</p> <p>Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren</p> <p>Pleinen, singels, plantsoenen</p> <p>Straten, boulevards en avenues.</p> <p>Bewoners en bezoekers op straat</p> <p>Nabij centrum en tenminste 65.000 inwoners in de stad</p>	<p>Bereikbaar met veel modaliteiten.</p> <p>Zowel zeer goede OV-verbinding naar het centrum als nabijheid van een uitvalsweg naar de snelweg</p> <p>Nieuwe stedelijk centrum in het regionale netwerk, of voormalig perifere uitbreidingswijken die zijn doorontwikkeld tot een nieuw stedelijk milieu met een eigen voorzieningencentrum.</p> <p>Hoge dichtheid van woningen en voorzieningen</p> <p>Voornamelijk gestapelde woningen. Vaak een naoorlogse uitleglocatie of hoogbouw en voorzieningen op knooppunten.</p> <p>Behorend bij een stad van tenminste 65.000 inwoners</p> <p>Vaak veel open en ongedefinieerde ruimte. Veel verkeersruimte</p> <p>parkeervelden en/of parkeergarages</p>	<p>Bereikbaar met veel modaliteiten</p> <p>Op loopafstand van winkelstraat</p> <p>Rustige straten</p> <p>Werken aan huis</p> <p>Veel boven-beneden-woningen.</p> <p>Stadswoningen</p> <p>Kleine privétuin of collectieve tuin/hof</p> <p>Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing</p> <p>Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren</p> <p>Pleinen, singels, plantsoenen</p> <p>Vooral bewoners op straat</p> <p>Nabij centrum en tenminste 65.000 inwoners in de stad</p>	<p>Bereikbaar met veel modaliteiten</p> <p>Groene lanen, Historische grachten</p> <p>(kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode</p> <p>Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas.</p> <p>Topsegment stedelijk wonen . Wonen op stand</p> <p>De beste buurt van de stad</p> <p>Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan</p> <p>Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie</p> <p>Privéparkeergelegenheid</p> <p>In Nederland boven de 800.000 euro</p> <p>Nabij stadscentrum</p>

Voorbeelden van wijken

Wijnhavenkwartier Den Haag

Scheveningen Strand
Beatrixkwartier
Laakhaven

Delft binnenstad
Zoetermeer centrum
Stationsbuurt D-H
Zeeheldenkwartier D-H
Regentessekwartier D-H

Den Haag Zuid-West
Den Haag Mariahoeve
Delft Voorhof
Leidschenhage
Stationsgebied -in de Bogaard
Rijswijk

Voorburg Noord
Rustenburg Oostbroek D-H
Bomenbuurt D-H
Bomenbuurt Rijswijk
Cromvliet Rijswijk
Delft Olofsbuurt

Statenkwartier D-H
Van Stolkpark D-H
Oude Delft Delft
Oud Voorburg

Suburbaan			Dorps			Landelijk
Gestapeld	Grondgebonden	Exclusief	Centrum Dorps	Lokaal	Suburbaan	
Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd. Soms een tram of metro in de buurt. Vaak een bus	Weinig modaliteiten Auto-georiënteerd	Topsegment suburbaan	Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact	Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact	Suburbane wijk in een dorp nabij de dorpskern	Buiten wonen
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten	Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken Groeikernen Bloemkoolwijken	Wonen op stand	Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap of historische verbindingen; Dijken, terpen, linten	Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap of historische verbindingen; Dijken, terpen, linten	Direct verbonden met een gegroeid dorps lokaal of dorps centrum milieu	Vrijstaand
Veel appartementen (portiek) flats	Winkelcentrum in de wijk Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs	Lage dichtheid	Diverse architectuur bestaat naast elkaar	Diverse architectuur bestaat naast elkaar	Meer eenvormige architectuur dan het dorps lokale of dorps centrummilieu.	Uitzicht Omringd door open landschap
Veel openbaar groen Veel verkeersruimte Veel parkeervelden	Aan de rand van de stad Nabij recreatiegebieden	Veel groen: lanen, plantsoenen, singels	Een oude dorpskern met meer voorzieningen dan alleen voor lokaal gebruik. Winklend bezoek uit de omliggende dorpen.	Compact Kleinschalig	Er is nog een duidelijke sociale dorpsstructuur die meerdere generaties bewoners met elkaar verbindt	Weinig voorzieningen
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk Winkels voornamelijk voor eigen gebruik.	Veel rijtjeshuizen	Bijzondere recreatieve voorz. (golfbaan, jachthaven, tennisclub)	Inmiddels zijn hier vaak bekende winkelketens te vinden, zoals de V&D of H&M	Je eigen bakker	Vaak een uitbreiding gepland voor doorstroom of groei van eigen bewoners	Relatie met landschap Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Met name monofunctioneel Aan de rand van stad of dorp	Parkeren op eigen kavel	'Gouden randen' van de stad Villawijken	Voor de omliggende kernen relatief goed bereikbaar	Ons-kent-ons Meerdere generaties van een familie wonen er	Ruimtelijke opzet verschilt weinig van het suburbaan grondgebonden milieu. Sociaal wel een groot verschil	Ruimte voor hobby
Beperkt % tuinen Volwassen groen	Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen	In Nederland boven de 800.000 euro	Auto-georiënteerd	Oud naast nieuw Wonen naast bedrijven Woningen met beperkt vloeroppervlak Mix van woningtypen	Soms een eigen sportpark	Wonen in het groen
Na-oorlogse uitleglocatie (Nieuw) seniorenmilieu	Veel kleinschalig groen		Wonen boven of nabij de winkels	Weinig voorzieningen Matig bereikbaar Nabij open landschap Parkeren voor de deur of geclusterd	Onderdeel van een dorps milieu niet groter dan 20.000 inwoners	Afgelegen en stil
	Veelal monofunctioneel					
	Veel gezinnen					
Delft Buitenhof Meerzicht Oost Zoetermeer Voorburg-Midden Muziekbuurt Rijswijk Houtwijk Den Haag	Ypenburg Wateringseveld Oosterheem Seghwaert Tanthof Klapwijk	Vroondaal Vogelwijk Nieuw Wassenaar Vlietzone Voorburg Kerkpolder Delft	Naaldwijk centrum 'S Gravenzande centrum Leidschendam centrum Zoetermeer dorp Pijnacker dorp	Westlandse linten Monster Delfgauw Stompwijk Poeldijk	Pijnaker-Nootdorp Monster Naaldwijk 's Gravenzande	Duivenvoerde corridor Oude Leede Wassenaar Uithofpolder



Dorps

Lokaal

Molenstraat, Monster

Ontsluiting

Straten met losse woningen of korte rijtjes

Smalle straten, vaak kronkelend, organisch gegroeid, volgt landschappelijke patronen

Veel parkeren op eigen kavel

Entree van de woning via voortuin, vaak met een waterloop langs de weg

Verkavelingstype

Losse verkaveling

Verschillende kavelmaten in breedte en lengte

Posities woningen op het kavel variëren

Woningen met privé voor- en achtertuinen en soms achtererven

Bebouwingstype

Gevels en entree aan de straat

Beukmaat 4 - 7 m

Bouwhoogte 1 à 2 verdiepingen met kap, variatie in bouwhoogte en goothoogte

Vrijstaande woningen, twee-onder-een kap en korte rijtjes van max. 4 woningen

Architectuur

Traditionele architectuur en bouwmethoden

Aandacht voor de kap en kapvorm, verschillende streken hebben verschillende kappen

Aandacht voor lokale, traditionele detaillering

Veelvormig met ruimte voor zelfbouw

Functiemenging

Werken aan huis is mogelijk, vaak kleine bedrijven; schildersbedrijven, timmerbedrijven, loodgieters

Commerciële functies op enkele kavels

Winkelstraat / dorpscentrum in de buurt

Openbare ruimte

Hoogwaardige materialisering

Vaak gebakken materialen op de rijbaan

Volgroeide bomen in de straat en op 'brinken'

Openbare ruimte is gedefinieerd: speelplaatsen en pleintjes of plantsoenen



Aanzicht gevels van woningen aan de Molenstraat in Monster



Plattegrond Monster, rondom de Molenstraat



Dorps

Suburbaan

Klapwijk, Pijnacker

Ontsluiting

Straten rijtjes woningen of twee-onder-één-kap
 Gescheiden rijbanen, fietspaden en wandelpaden
 Vaak parkeren voor de deur
 Elke woning heeft een eigen entree aan de straat
 Ligging aan de rand van een dorp

Verkavelingstype

stempelbouw, open en half-open bouwblokken
 Grootschalige verkaveling
 De grondgebonden woningen hebben een voor- en achtertuin, soms een stoepje

Bebouwingstype

Gevels en entree aan de straat
 Beukmaat 4 - 7 m
 Bouwhoogte 1 à 2 verdiepingen met kap, variatie in bouwhoogte en goothoogte
 twee-onder-een kap en rijtjeswoningen

Architectuur

Eenvormige verschijning
 Moderne vormgevel, weinig detail
 Materialisering van de gevel is vaak goedkoop met weinig aandacht voor kozijnen en entrees
 Horizontale geleiding
 Beheer en onderhoudsgericht

Functiemenging

Zichtbaar werken aan huis is lastig
 Commerciële functies op enkele kavels: buurtsuper, chinees, frietzaak
 Dagelijkse voorzieningen vaak niet nabij

Openbare ruimte

Goedkope materialisering
 Vaak asfalt of betonstenen op de rijbaan en betontegels op de stoep
 Veel groen, veel bomen
 Veel openbare ruimte, veel plek om te spelen



Aanzicht gevels van typische rijtjeswoningen in de Klapwijk in Pijnacker



Plattegrond Klapwijk Pijnacker



Dorps



Sociale veiligheid

Er is een hoge natuurlijke surveillance in het woonmilieu. Vanuit de woningen is de straat meestal goed zichtbaar. Er is vrijwel geen niemandsland in het woonmilieu, overal zijn aanwijzingen dat iemand de omgeving verzorgt en overziet.

Er is een duidelijke eenduidigheid door het milieu heen. Randen van bezit zijn duidelijk begrensd. Het is helder waar de publieke ruimte overgaat in privébezit. Op de woonerven is de toegankelijkheid beperkt.

Voor criminelen is het lastig actief te zijn doordat vluchten moeilijk is door gebrek aan uitwijkmogelijkheden en doordat de sociale controle hoog is in het dorp.

Het hoge onderhoudsniveau maakt dit woonmilieu uniek. Met het hoge (psychologisch) eigendom en de hoge sociale controle zijn onderhoud en verzorging overal de norm, ook in de publieke ruimte.



Leesbaarheid

Er zijn duidelijke hoofdstraten, maar de aftakkingen vertonen soms een onlogisch patroon. De oude dorpskern heeft een organisch en logisch gevormd stedelijk patroon. De kerken vormen goede oriëntatiepunten.

Het woonmilieu bevat veel verschillende buurten. De grenzen van deze buurten vormen op zichzelf oriëntatiepunten in het hele woonmilieu.

Langs de ontsluitingswegen zijn er goede visuele verbindingen. De overige delen hebben een lage visuele verbinding. Doordat de afmetingen beperkt zijn en de kerktorens in de oude kern vaak zichtbaar blijven, vormt de lage leesbaarheid geen grote obstructie.





Controle

Er is veel territoriale expressie. Vrijwel iedereen heeft een eigen voortuin en uniek gevormde voordeur. In de oude dorpskern zijn er weinig voortuinen, maar zijn de mogelijkheden om de voorgevel naar eigen inzicht aan te passen groter.

Door de voortuinen hebben bewoners mogelijkheid om hun privacy t.o.v. de straat te reguleren. Woningen in het duurdere segment hebben diepere tuinen met meer mogelijkheden voor exclusie.

De voor- en achtertuinten bieden goede buffers t.o.v. de publieke ruimte. Het is vaak zichtbaar dat bewoners een extra zone tot semipubliek terrein verklaren en zo een extra gezamenlijke tussenruimte creëren.



Sociale relaties

Er is een breed pallet aan gemeenschappelijke voorzieningen: sport, speeltuinen voor verschillende leeftijden, natuur en winkels. De voorzieningen liggen op korte (loop)afstand van de woningen. De kerken en het verenigingshuis hebben de mogelijkheid om het milieu te verenigen.

Er zijn veel voortuinen en verbindingspaden langs huizen. Het ontbreken van lange monotone straten en de aanwezigheid van aantrekkelijke afwisselende wandelpaden met natuur ondersteunen wandelen en veel spontane interacties.

Het is goed mogelijk om op kinderen toezicht houden. Er zijn veel speelmogelijkheden, weg van de autoweg. Er is veel diversiteit in natuur. Er zijn voldoende plekken voor oudere kinderen om samen te komen maar in het dorp is er ook weinig te doen. Het milieu is voor kinderen tot ongeveer 14 jaar erg kindvriendelijk.





Identiteit

In de oude dorpskern zijn de huizen eenvoudig maar wel uniek. Dankzij de overmaat op de kavel kunnen bewoners hun huizen naar eigen smaak aanpassen. De kleine afmetingen van buurten met een eigen bouwstijl vormt een vorm van buurtidentiteit. Er is in het dorp weinig herhaling in het stedelijk weefsel/stratenpatroon.

Het milieu is kleinschalig en bevat veel voorzieningen. Daarnaast is elk nieuw deel van het woonmilieu verbonden met de oude kern. Hierdoor is er altijd een aarding in de lokale geschiedenis en cultuur. Er is een hoge onderlinge ruimtelijke verbondenheid; stijlen en plekken in het woonmilieu lopen makkelijk in elkaar over. Dit zorgt voor veel eenheid en maakt het milieu uniek.



Afwisseling

De dorpskern heeft door haar organische vorming, unieke variatie en de aanwezigheid van autoverkeer in de nauwe straatjes een verhoogd prikkelniveau.

De woonwijken liggen vlakbij en hebben een laag prikkelniveau. Bewoners hebben de mogelijkheid naar keuze levendigheid op te zoeken.

Er zijn verschillende architectuurvormen vlak naast elkaar in een klein gebied. Dit geeft veel afwisseling. Er is een breed pallet aan functies op korte afstand van elkaar.



