

# PROBLEEMSTELLING

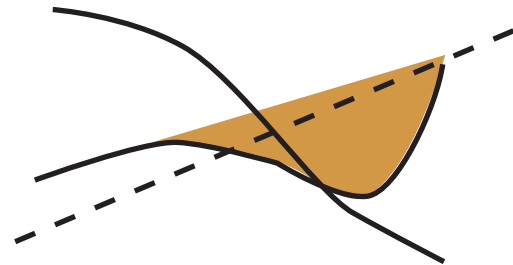
Door bevolkingstoename en trek naar de steden is er een urgente, universele woningnood.

**Vraag/aanbod uit balans > prijsstijgingen > gentrificatie**

De particuliere eigendomsstructuur van de Vogelbuurt is vatbaar voor snelle huurstijging n.a.v. schaarste.

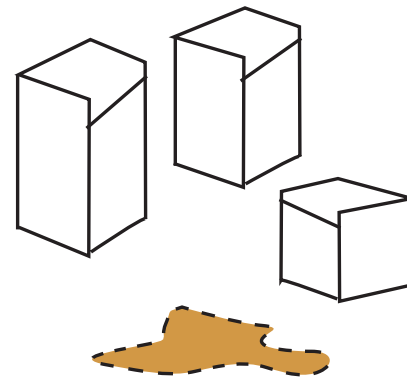
**Geen mogelijkheid tot enkele interventie**

# ONDERZOEK



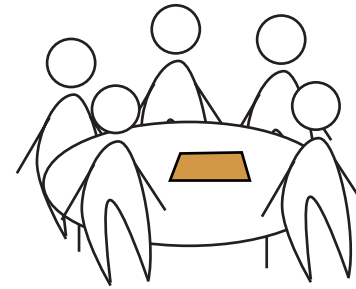
Rent-gap theorie maakt dat gentrificatie economisch onvermijdelijk is.

-Neil Smith



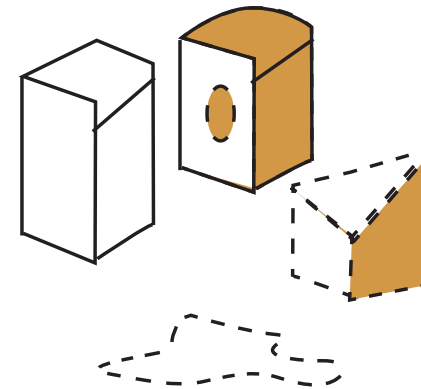
Een dicht programma biedt juist een basis voor openbare ruimte. "Verdichting als enabler"

-Lisette van Doorn

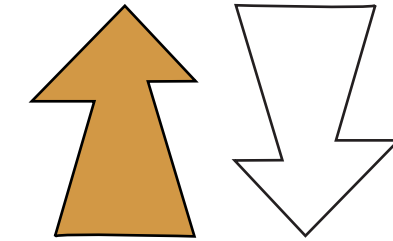


We moeten toe naar participatieve, inclusieve, welvarende woon- werkcentra.

-Richard Florida



1. Top down: Nieuwe stedelijke typologieën van hoge dichtheden die én nieuwe woonkwaliteiten, én prettige stedelijke ruimtes kunnen genereren



Er worden nu nog te vaak top-down<sup>(1)</sup> oplossingen bedacht, terwijl bottom-up<sup>(2)</sup> veel beter werkt.

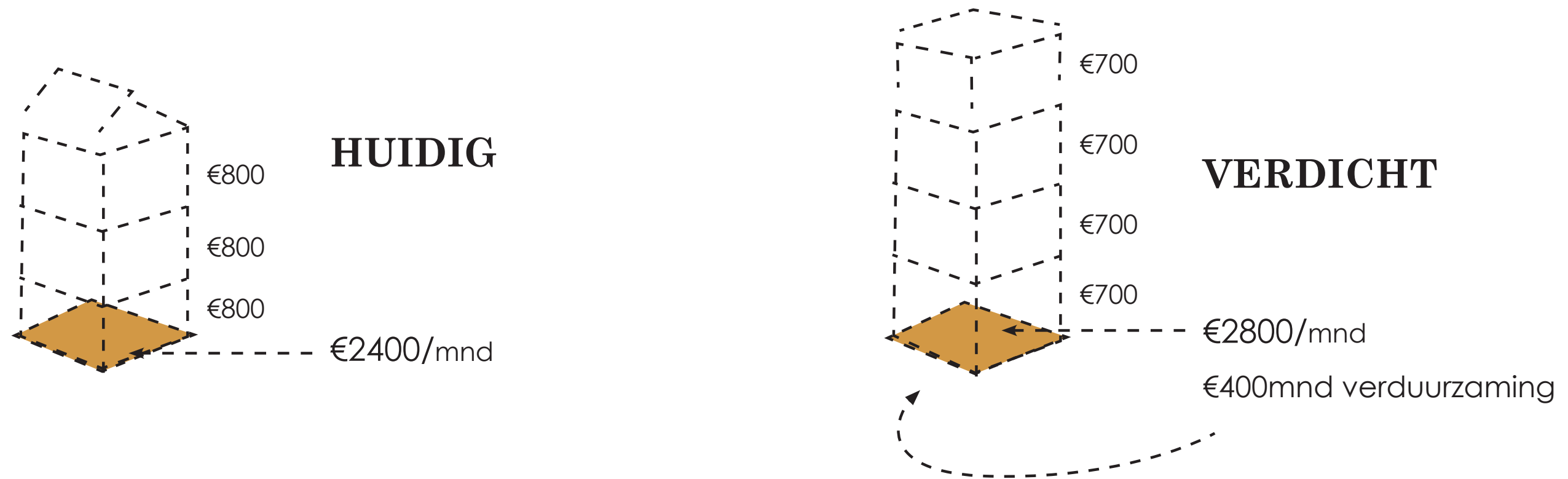
-Richard Florida



2. Bottom-up: Maakt langzame transformatie mogelijk waarbij het eigen karakter van een buurt behouden blijft.

# HYPOTHESE

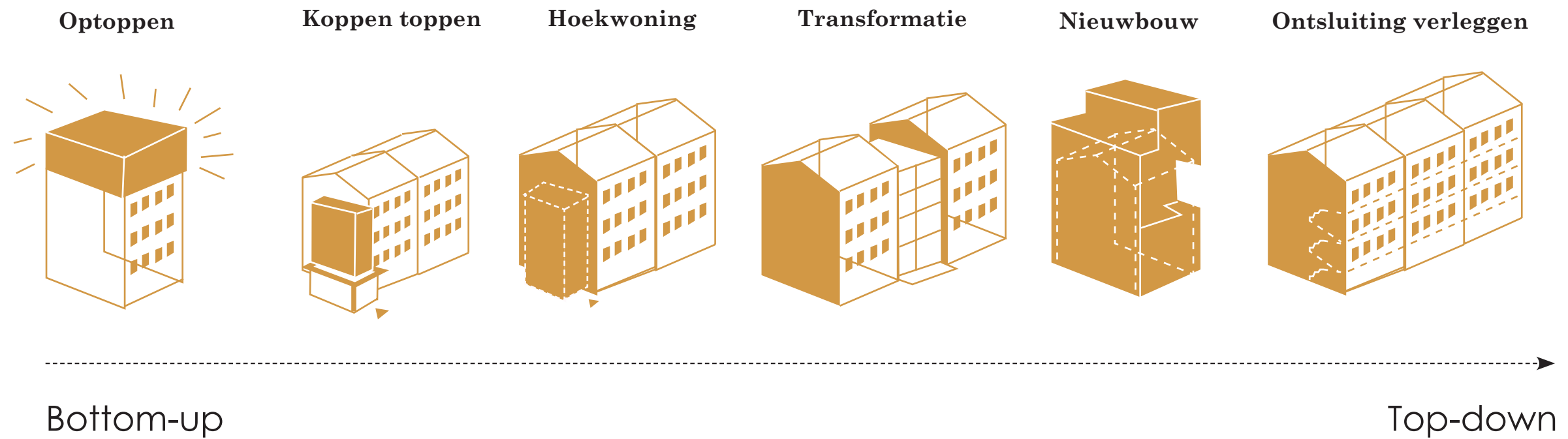
**Verdichten bewaakt betaalbaarheid en faciliteert verduurzaming**



**Maar: particuliere eigendomsstructuur dus: Geen mogelijkheid tot enkele interventie**

# STRATEGIE

## Op diverse schaalniveaus verdichting ontwerpen





# OPTOPPEN

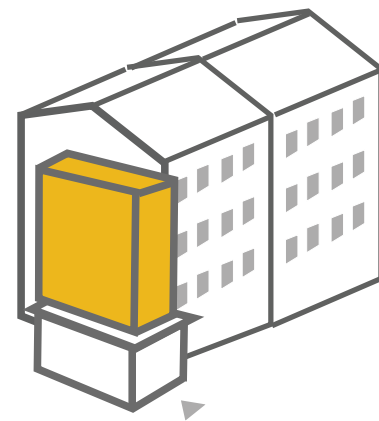
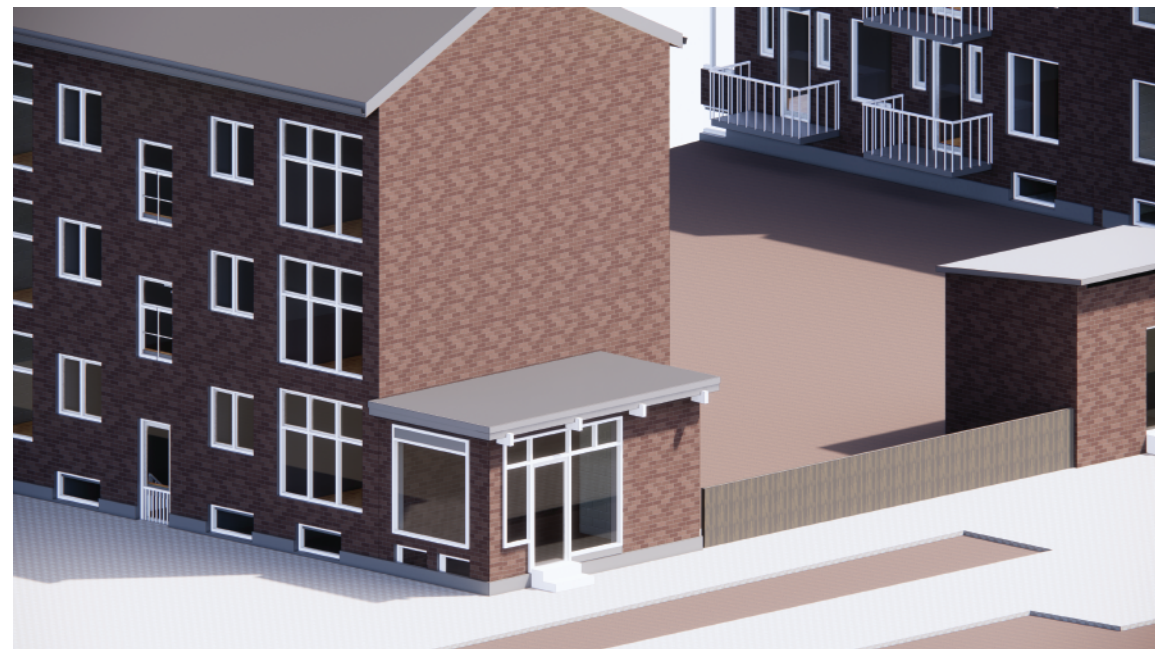
Dakopbouw toevoegen  
Ontsluiting via portiek  
Architectuur doorzetten

VERDICHTING 125%

INITIATIEF VVE

SCHAAL Klein - woning





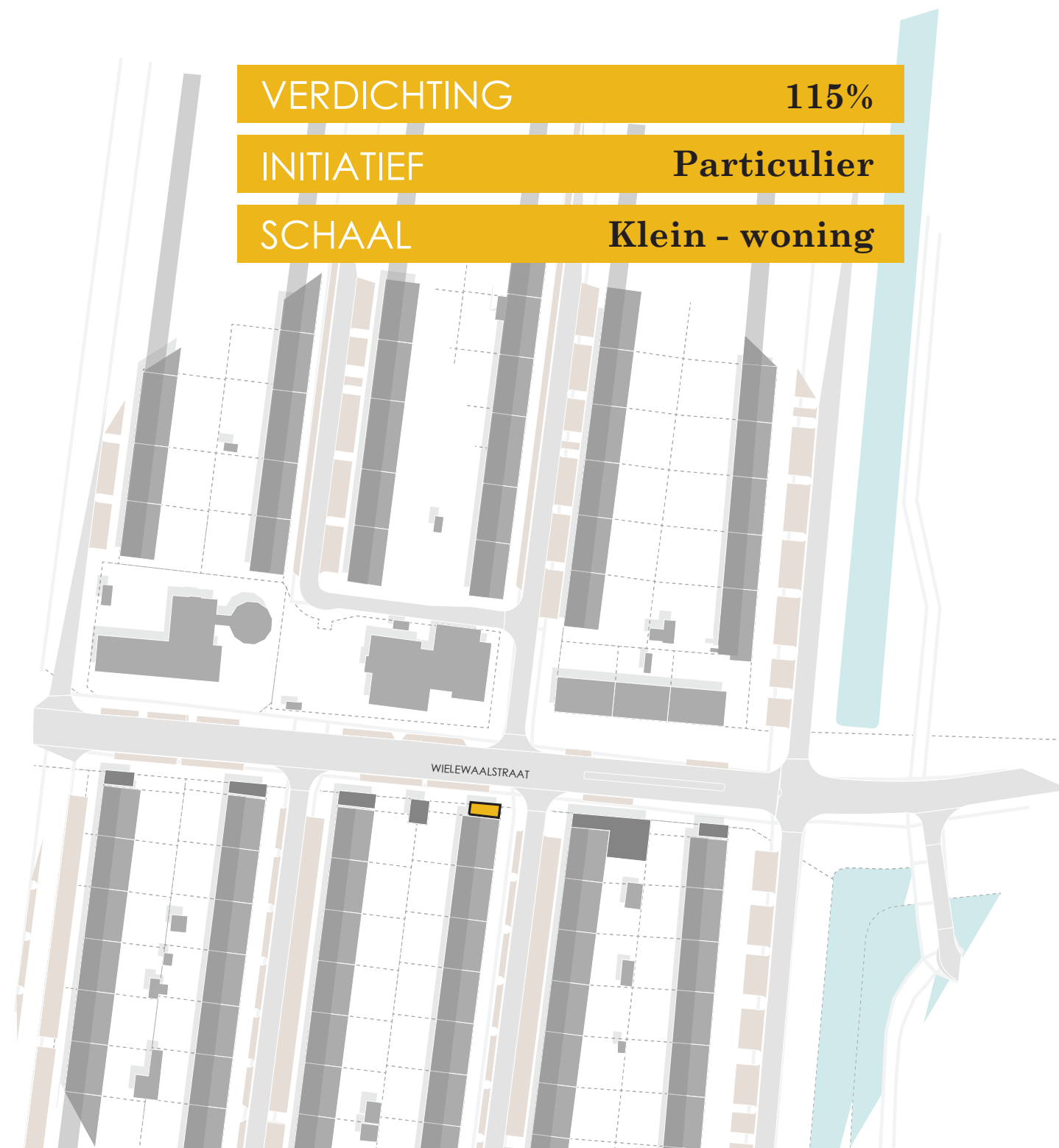
# KOPPEN TOPPEN

Bestaande koppen optoppen  
Publiek karakter behouden  
Architectuur doorzetten

VERDICHTING 115%

INITIATIEF Particulier

SCHAAL Klein - woning





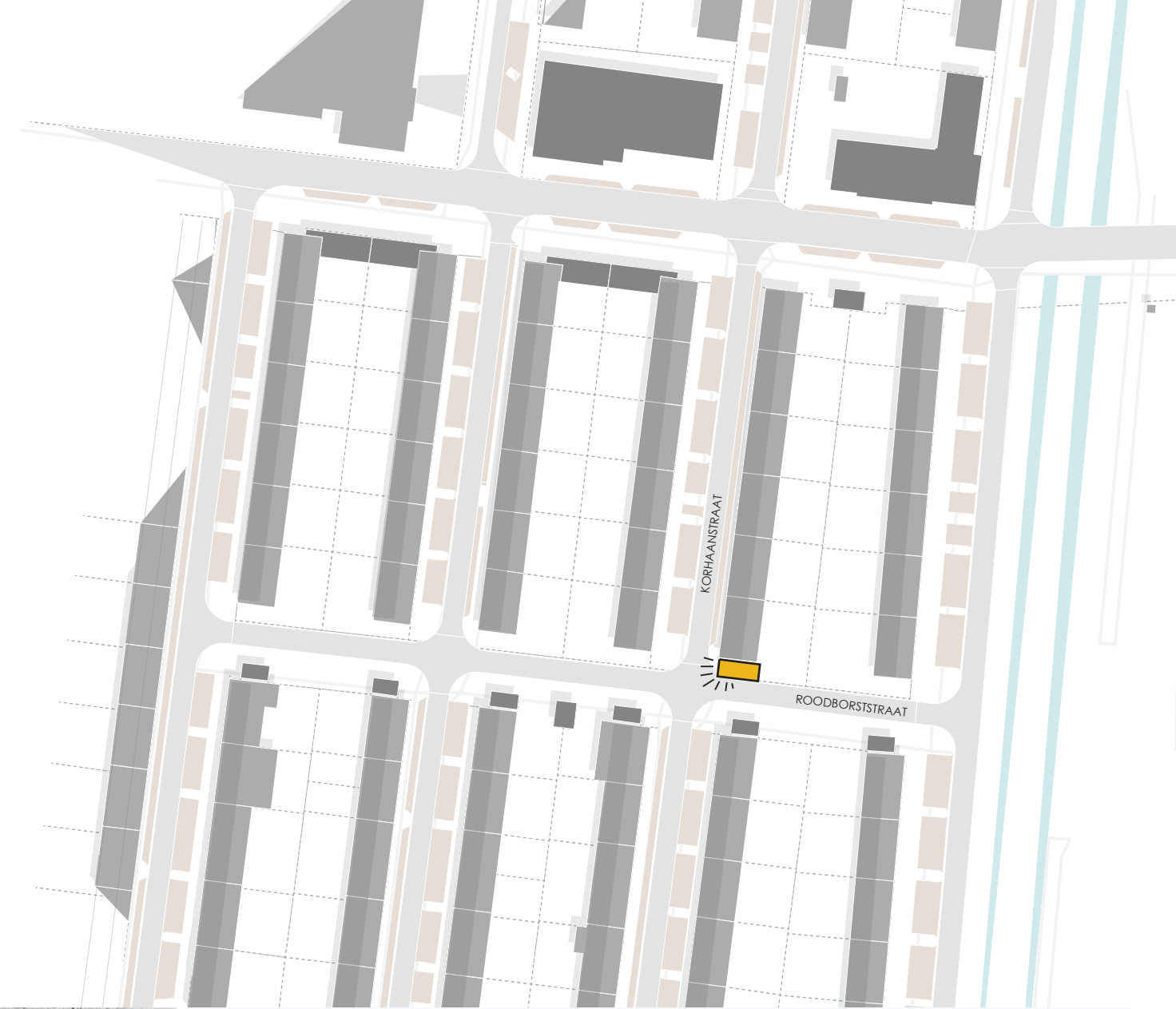
# HOEKWONING

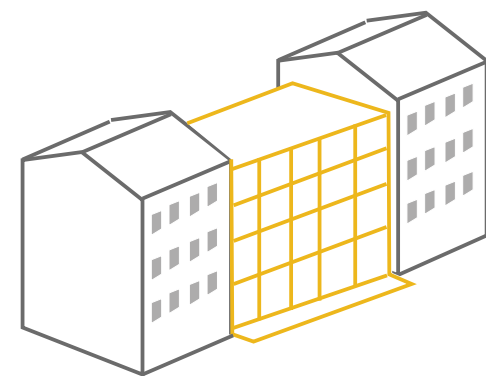
Afmaken van de lintbebouwing  
Unieke woning als sluitsteen  
Tweezijdig georiënteerd

VERDICHTING 110%

INITIATIEF Particulier

SCHAAL Klein - woning





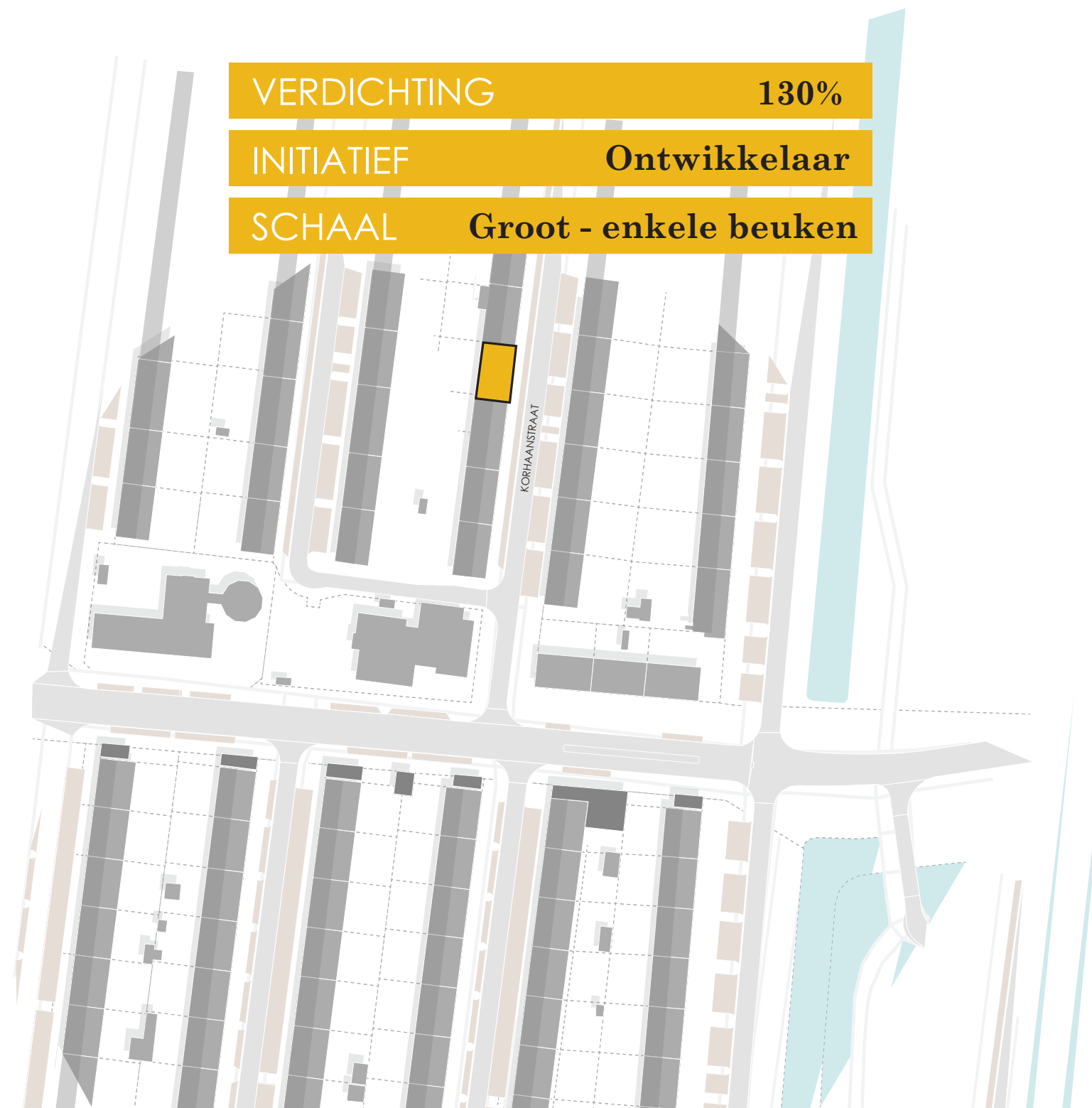
# NIEUWBOUW

Nieuwbouwblok binnen beuk  
Peil gelijk met maaiveld  
Architectuur doorzetten - open plint

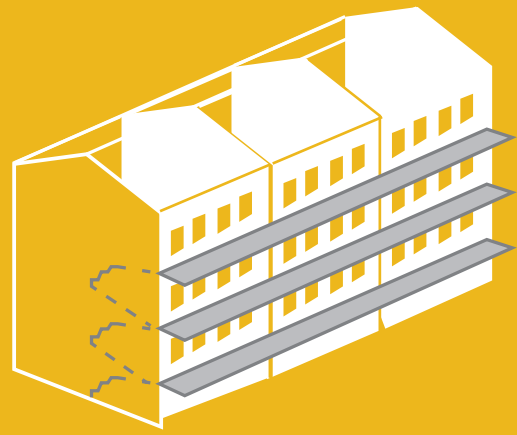
VERDICHTING 130%

INITIATIEF Ontwikkelaar

SCHAAL Groot - enkele beuken







# GALERIJ BLOK

Verleggen van ontsluiting  
Portiekbeuken programmeren  
Ontmoeting te galerij/tuin

VERDICHTING 125-150%

INITIATIEF Ontwikkelaar

SCHAAL Groot - meerdere beuken



# TOTAALBEELD

Maximaal wenselijke verdichting  
300 woningen toegevoegd

VERDICHTING	120%
INITIATIEF	Variabel
SPANNE	10+ jaren

