



## HOF LOEVENSTIJN, THE HAGUE-MORGENSTOND (1997-2002)

The municipality of The Hague, the seat of Dutch government, has been working on the renewal of Zuid-West, an early post-war residential area with more than 30,000 dwellings, for over 15 years. Hof Loevestijn is located in this area and its five gallery blocks were subjected to a mix of renovation, demolition and the construction of new buildings.

The development of a mix of interventions that satisfied both owners and inhabitants sparked off the **process** of renewal in this area: in part renovation, in part demolition and construction of new single-family dwellings, apartments and office space. The proceeds from the sale of the newly constructed dwellings help to compensate the loss sustained by the renovated dwellings, which are low-rate rentals.

The renovation **programme** was differentiated. For families, the two lower floors were converted vertically into dwellings measuring 120 m<sup>2</sup> with individual front doors opening onto the street. The dwellings on the two upper floors were either preserved (60 m<sup>2</sup>) or converted horizontally (from three old dwellings to two new ones, each measuring 90 m<sup>2</sup>). To access these two floors a lift was added to the block. Consistently orienting the entrances to the dwellings and blocks towards the street instead of the sun resulted in the reversal of the front and the rear in a single block, which embedded the complex more firmly in its **place**. The final **image** presented a synthesis of the existing and the new and preserved the readability of **time**: a new bond between old balconies and new ones, old galleries and new ones, and the old façades and the new window frames. The Province of Zuid-Holland awarded the project the Stadsvernieuwingsprijs (Prize for Urban Renewal) in 2003.

## ДВОР HOF LOEVESTEIJN, ГААГА – МОРГЕНСТОНД (1997-2002)

На протяжении последних пятнадцати лет муниципалитет Гааги, правительственного центра Нидерландов, работает над обновлением района Zuid-West /Юго-запад/ - старого послевоенного жилого сектора, включающего более 30.000 единиц жилья. Один из таких реновации - Hof Loevesteijn - представляет собой сочетание обновления и слома со строительством в пяти кварталах галерейных домов.

Для придания ускорения **процессу** реновации района мы разработали набор изменений, которые удовлетворяют, как жильцов, так и владельца домов и состоят из частичной реновации и частичного слома и построения новых односемейных домов, квартир и офисных помещений. Доходы от продажи нового жилья должны возместить расходы на капитальный ремонт жилья, предназначенного на сдачу в аренду по доступным ценам.

Капитальный ремонт осуществляется по дифференцированным **программам**. Для домов на одну семью два нижних этажа будут объединены по вертикали и превратятся в жилье площадью 120 м<sup>2</sup> с отдельной входной дверью с улицы. Площадь квартир на двух верхних этажах останется без изменений (60 м<sup>2</sup>) либо они будут объединены по горизонтали (из трех старых будет образовано две новые квартиры по 90 м<sup>2</sup>). Эти этажи будут обслуживаться одним лифтом, размещенным в блоке. Входы квартир и блоков будут сориентированы в соответствии с расположением улицы, а не по солнцу. Это приведет к тому, что задняя и передняя сторона поменяются местами. Таким образом, комплекс сильнее укоренится на **месте**. Окончательный **общий вид** отобразит синтез существующего и нового, таким образом, чтобы сохранить узнаваемость **времени** - новое гармоничное сочетание будет образовано старыми и новыми балконами, прежними и новыми галереями, старым фасадом с современными рамами.

Проект был удостоен приза Городская реновация-2003 /Stadsvernieuwingsprijs 2003/ провинции Zuid-Holland /Южная Голландия/.

VAN SCHAGEN ARCHITEKTEN



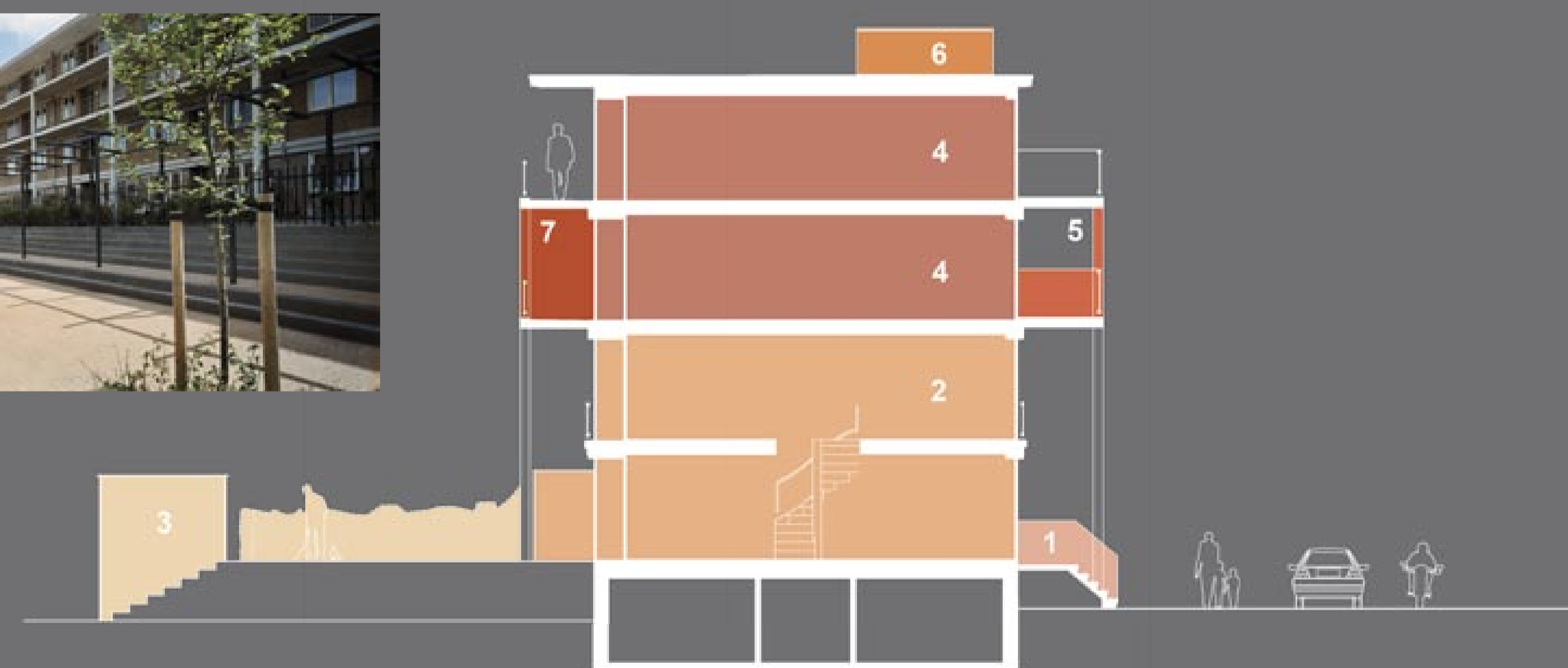
former urban layout



new urban layout with the two renovated blocks

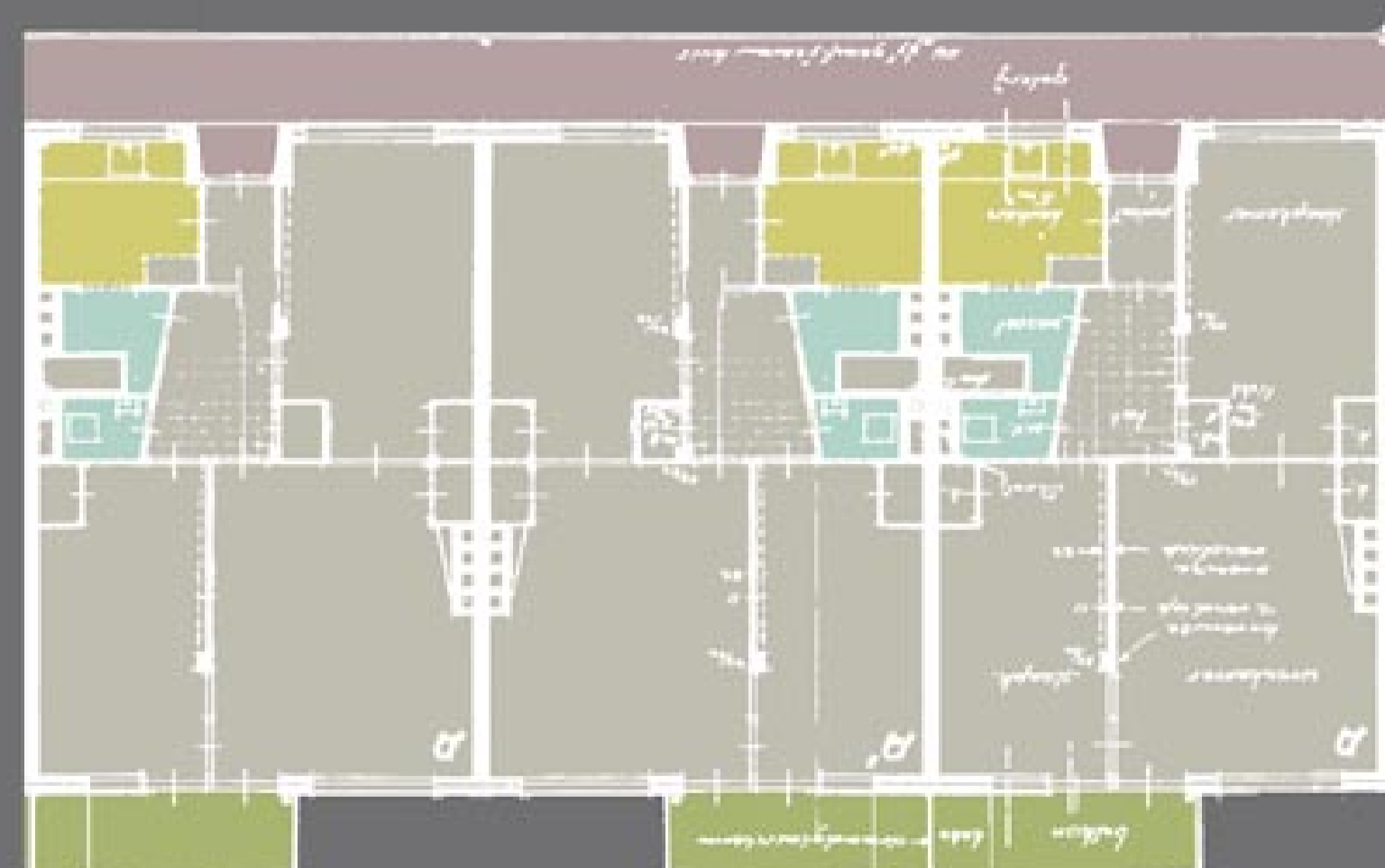


inner court: playground



new section

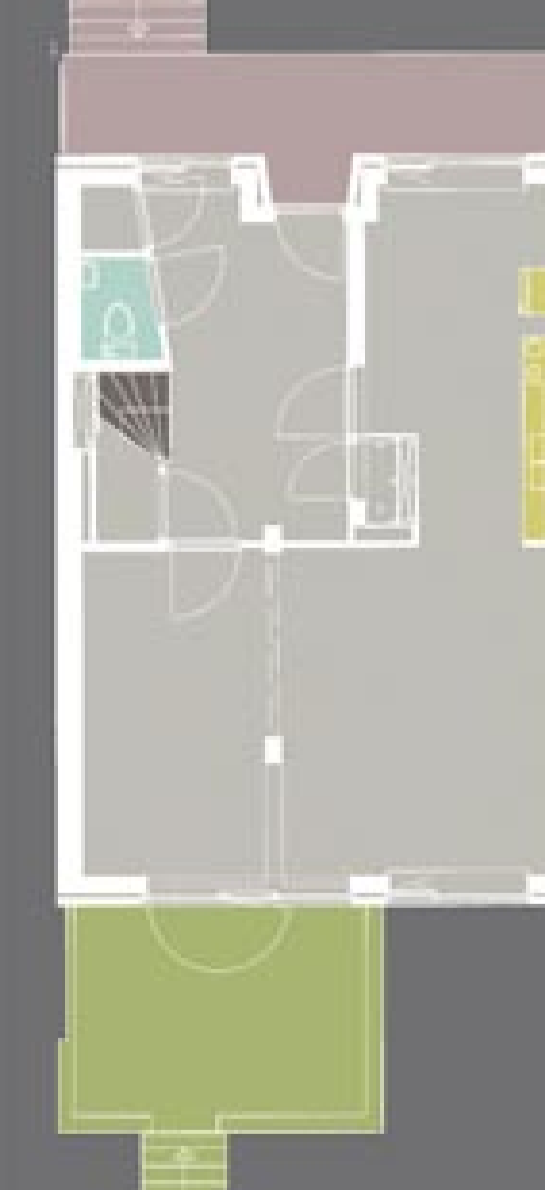
1. entrance to maisonette
2. maisonette with garden
3. collective playground inner court
4. gallery apartment
5. balcony
6. elevator in block
7. gallery



former floorplan: apartments (60 m<sup>2</sup>)



new floorplan 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> floor: gallery apartments (elderly) by making three-to-two



new floorplan ground and 1<sup>st</sup> floor: maisonette (families)

