

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

27 oktober 2026

Heemschut - werksessie sociale woningbouw

Martijn Oosterhuis
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Martijn Oosterhuis

adviseur ruimtelijk erfgoed en transformatieopgaven
+
Werelderfgoed Kinderdijk
+
handreikingen transformatiekaders en Post 65 in omgevingsstelsel
+
Programma Erfgoed en Leefomgeving



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Waarom de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

Erfgoed vraagt om kennis.

Erfgoed is een vak apart.

Erfgoed maak je samen.

…geeft de toekomst een verleden.

Kamerbrief Programma Erfgoed & Leefomgeving

- Programma Erfgoed & Leefomgeving, *Een toekomst met een verleden*. 3 juni 2026. Open overheid
- “Alles wat we de komende decennia een plek moeten geven in ons land grijpt direct in op wat er al is. Cultureel erfgoed, ontwerp en de opgaven in de fysieke leefomgeving zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het programma Erfgoed en Leefomgeving heeft als ambitie de waarde van het bestaande als kracht en uitgangspunt te nemen en met behulp van ontwerpkracht bij te dragen aan het met ruimtelijke kwaliteit oppakken van de opgaven. Zodat we bouwen aan een toekomstbestendig Nederland dat tegelijkertijd zichzelf blijft.”

cultureel erfgoed in de leefomgeving:

Erfgoedwet:
gebouwde / aangelegde Rijksmonumenten
archeologisch
specialistische kennis
advies RO en vergunningen
subsidies

Omgevingswet:
Omgevingsvisie
(Omgevings- en Erfgoed)programma
Omgevingsplan
    incl. “omgeving van het beschermde monument”
    incl. Nota’s Omgevingskwaliteit
Omgevingsparticipatie (verdrag van Faro)

cultureel erfgoed in de leefomgeving:

instrumenten en kennisontwikkeling:
Werelderfgoed
Beschermde stads- en dorpsgezichten
Wederopbouwgebieden
programma's Post 65, Koude Oorlog, Faro
Novex – landsdelig, gebieden, uitvoeringsagenda's

samenwerkingsverbanden gemeenten, provincies, waterschappen, departementen, Rijksuitvoeringsdiensten, Ontwerp NL, FGM, FRK, etc.
Gebiedsbiografieën
Transformatiekaders
Kennis - onderzoek en voorbeelden:
verdichting, vergroening, water en bodem, energietransitie

Ja, mits….



omgevingsvisie

overgangsperiode (2032)

kennis

omgevingsplan

omgevingsparticipatie

(omgevings)programma

adviescommissie omgevingskwaliteit

kaders

omgevingstafel

omgevingsvergunning

www.cultureelerfgoed.nl

63142 Rijksmonumenten

472 Beschermde stads- en dorpsgezichten
30 WOG

13 werelderfgoederen

>>> Kennis
>>> Beleid
>>> Advies



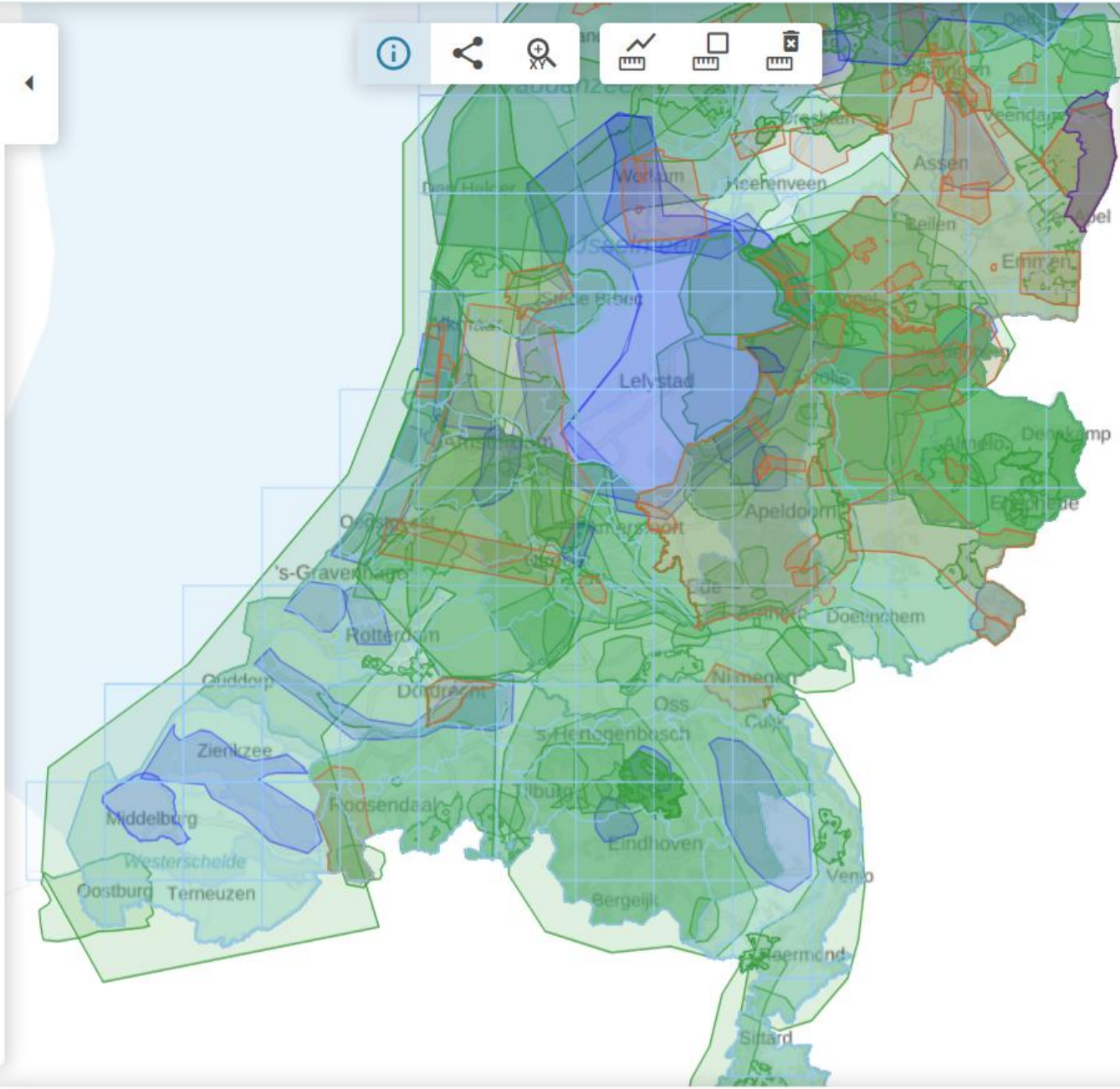
Erfgoedatlas | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Zoek naa

Kaartlagen

- Administratieve grenzen
- Beschermd erfgoed
- Erfgoed per thema
- Gebiedstypologieën en -beschrijvingen
  - Panorama Landschap
  - CultGIS (Cultuurhistorisch GIS 2005)
  - Gebiedsbiografieën
  - HISTLAND
  - MIP Gemeentebeschrijvingen
  - Structuurdragers van het Lands...
- Adressen, gebouwen, percelen (vanaf 1:1...
- Beleid
  - Beheer en eigendom
  - Bestemmingsplannen (vanaf 1:25.000)

Zoeken

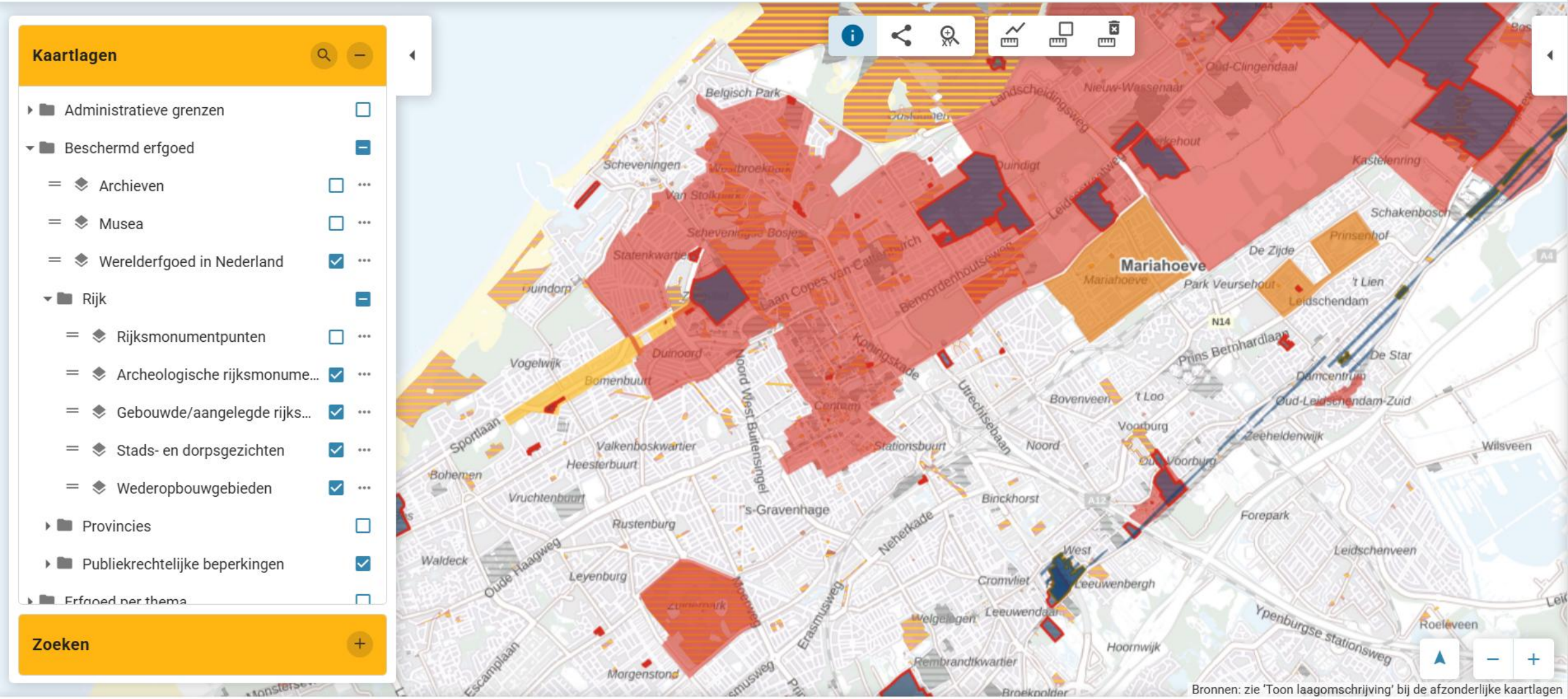


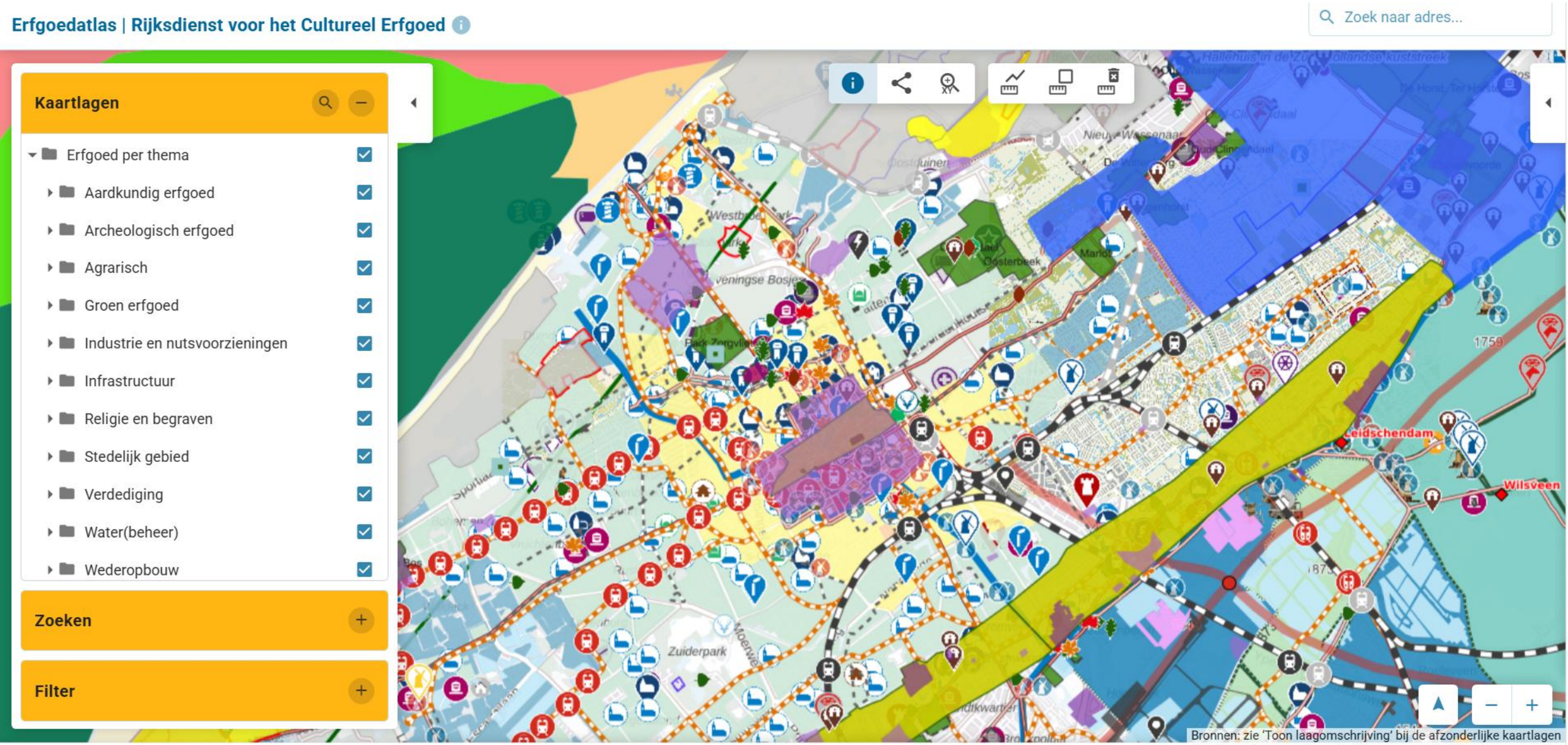
Legenda

- Gebiedsbiografieën
  - publieksboek
  - wetenschappelijke publica
  - gebiedsbiografie tbv belei
  - basisliteratuur



Bronnen: zie 'Toon laagomschrijving' b


Erfgoedatlas | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Zoek naar adres...
Kaartlagen
Administratieve grenzen
Beschermd erfgoed
Archieven
Musea
Werelderfgoed in Nederland
Rijk
Rijksmonumentpunten
Archeologische rijksmonume...
Gebouwde/aangelegde rijks...
Stads- en dorpsgezichten
Wederopbouwgebieden
Provincies
Publiekrechtelijke beperkingen
Erfgoed per thema
Zoeken
Mariahoeve
's-Gravenhage
Bronnen: zie 'Toon laagomschrijving' bij de afzonderlijke kaartlagen


Erfgoedatlas | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Zoek naar adres...
Kaartlagen
Erfgoed per thema
Aardkundig erfgoed
Archeologisch erfgoed
Agrarisch
Groen erfgoed
Industrie en nutsvoorzieningen
Infrastructuur
Religie en begraven
Stedelijk gebied
Verdediging
Water(beheer)
Wederopbouw
Zoeken
Filter
Leidschendam
Wilsveen
Zuiderpark
Bronnen: zie 'Toon laagomschrijving' bij de afzonderlijke kaartlagen

Inhoud

- Introductie
- Algemene kennis en instrumenten
  - Verdichten in gebieden met erfgoedwaarde
  - Kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave
  - Behoud of sloop-nieuwbouw?
  - Voorbeelden van stedelijke verdichting
- Naoorlogse gebieden
  - Aanpak erfgoedinclusieve verdichtingsstudie
  - Hoe verdichten met behoud van kernkwaliteiten?
  - Optoppen, aanplakken, vervangen en toevoegen nieuwbouw
  - Verdichtingskansen in groeikernen?
- Beschermde stads- en dorpsgezichten
  - Voorbeeldprojecten verdichten in beschermde gezichten
  - Erfgoedinclusief toevoegen van hoogbouw
- Dorpen grenzend aan bijzondere

- Publicatie RCE- Transformeren met cultureel erfgoed. Handreiking voor het opstellen van transformatiekaders
- Kennisbankartikel RCE - Verdichten - Integraal ontwerpen met transformatiekaders

Kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave

Bij de woningbouwopgave ligt het accent op aantallen en tempo. Maar hoe zorgen we ervoor dat we ook bouwen met kwaliteit, zodat niet alleen woningen maar ook kwaliteit wordt toegevoegd? Onderstaand werkschrift zoomt in op vijf onderwerpen: identiteit, fabrieksmatig bouwen, anders wonen, water en bodem sturend en kwaliteitsafspraken. Het biedt handvatten en inspiratie voor een kwalitatieve (en erfgoedinclusieve) aanpak van de woningbouwopgave.

- Website Libau - De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave

Behoud of sloop-nieuwbouw?

Kies je bij verdichting voor het renoveren van de bestaande bebouwing of voor sloop-nieuwbouw? In dit essay wordt aan de hand van een aantal case studies inzichtelijk gemaakt dat de keuze voor renoveren van de bestaande bebouwing gunstiger is als je de CO2-uitstoot tijdens de gehele levenscyclus van een gebouw over de levenscyclus van woongebouwen, financiële



Toevoegen van woningbouw op een binnenterrein in een wederopbouwgebied bij Dickensplaats, Utrecht. Afbeelding: LEVS architecten ©.



Herbestemming en transformatie van Touwfabriek van Van der Lee in Oudewater tot woonwijk met diverse typen woningen. Afbeelding: RCE.



Wegwijzer Erfgoed in de Leefomgeving | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Transformeren met cultureel erfgoed
- methode
- *Sloterhof*
- *Leerdam-West*
- evaluatie

Wederopbouwgebieden
- evaluatie
- *Mariahoeve*
- *Prinsenhof Leidschendam*
- *Rietveldwoningen Reeuwijk*

Post 65 gebieden
- handreiking borging in omgevingsbeleid
- *Het Koggeschip Den Helder*
- ontwerpen met tijdlijn
- *Buytenwegh*

trans·for·ma·tie

(de; v; meervoud: *transformaties)*

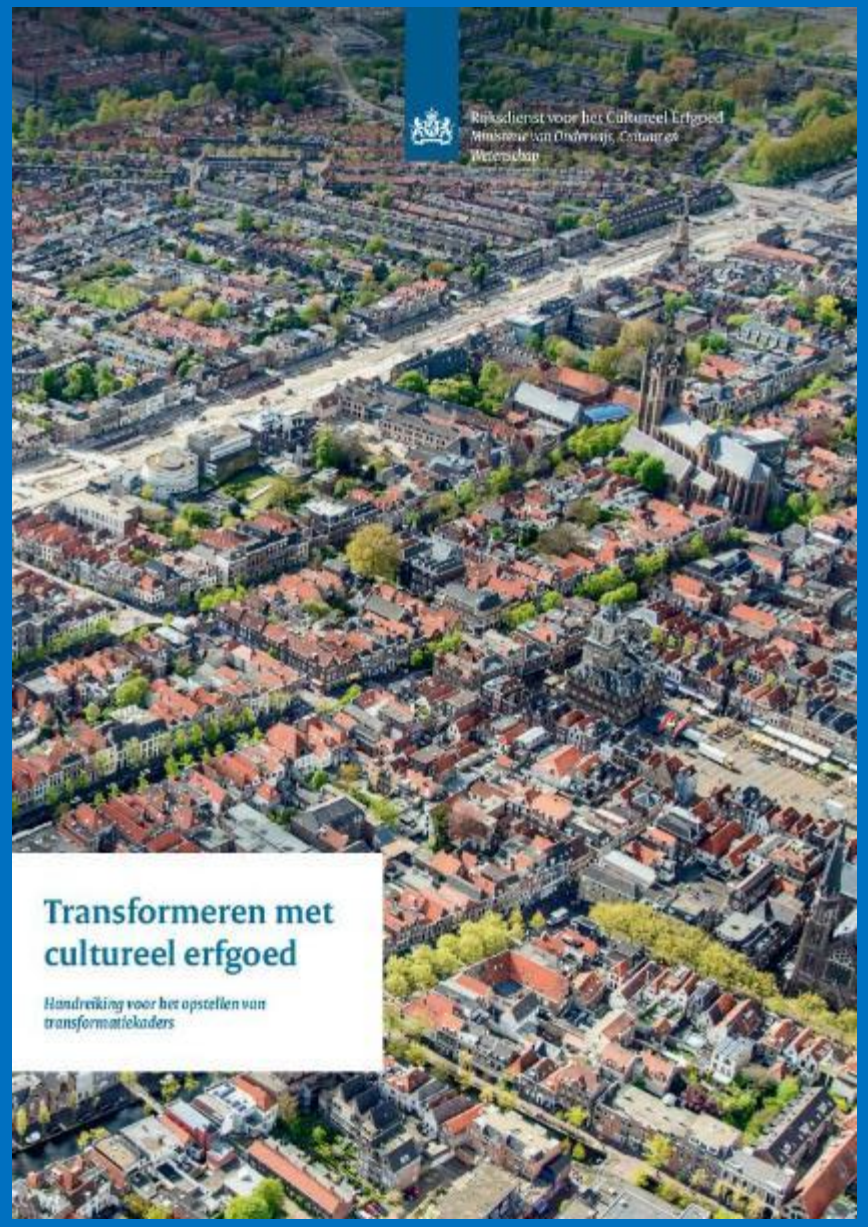
omvorming, gedaanteverandering

ka·der

(het; o; meervoud: *kaders)*

passend in, plaatsvindend op grond van



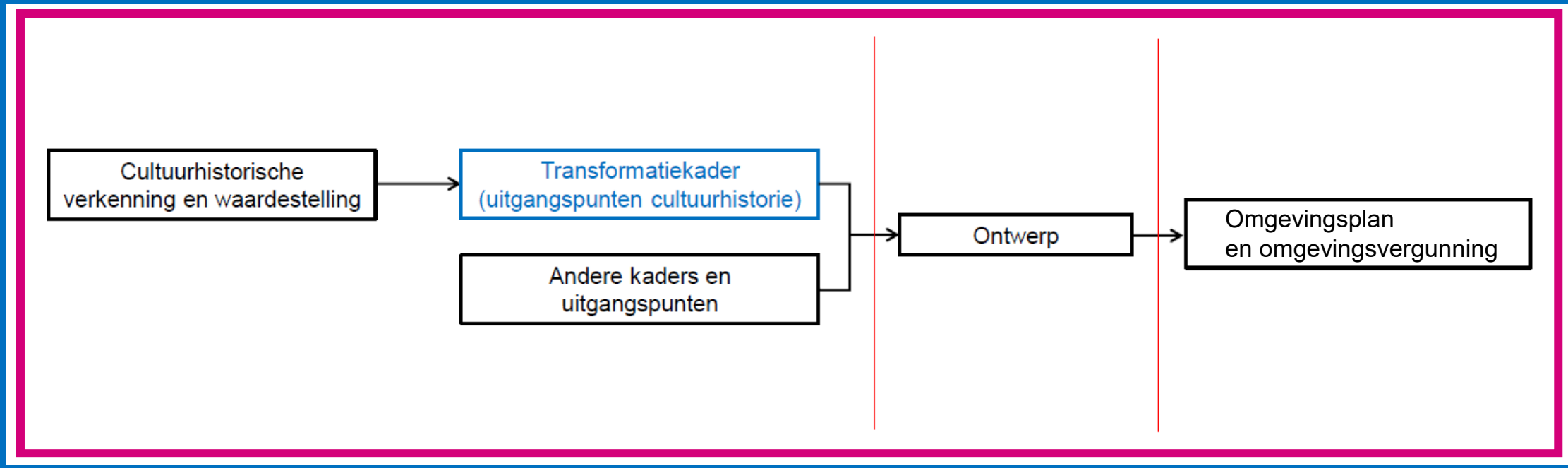


december 2022
SteenhuisMeurs & RCE


BBA
BUREAU
VOOR
BOUWHISTORIE
EN
ARCHITECTUURGESCHIEDENIS
V.O.F.
CULTUURHISTORISCH
ONDERZOEK
MET RUIMTEBOEK
EN WAARDESTELLING
Voormalige
penitentiaire inrichting
WOLVENPLEIN
UTRECHT


visiedocument
WOLVENPLEIN
UTRECHT
Maart 2019


WOLVEN
PLEIN
LEVENSLANG
GENIETEN
VISIEDOCUMENT


Cultuurhistorische verkenning en waardestelling
Transformatiekader (uitgangspunten cultuurhistorie)
Andere kaders en uitgangspunten
Ontwerp
Omgevingsplan en omgevingsvergunning



De handreiking helpt met name stedenbouwkundigen en projectmanagers om aanwezige erfgoedwaarden in stelling te brengen voor planmakers én omgeving.



Het preciseert de zoekruimte voor complexe ruimtelijke transformaties, aanvullend op het cultuurhistorisch onderzoek en voorbereidend op het ontwerp.



toepassingsniveaus:

- als inspiratiedocument,
- als afsprakendocument in het integrale plan- en besluitvormingsproces,
- als sturend en kaderstellend instrument.

transparanter én inspirerender

Een transformatiekader bestaat uit de volgende bouwstenen:

A	Inleiding waarin het plangebied, de erfgoedstatus, de toekomstige opgave en de methodiek.
B	Een beknopte samenvatting van de cultuurhistorische waardering en een vertaling van deze waardering in ruimtelijke kenmerken en/of kernwaarden (essenties).
C	De ambitie vanuit cultuurhistorie, over de inzet vanuit het erfgoed in het ontwikkelingstraject (zonder ontwerpkeuzes te maken).
D	Uitwerking ambitie in ruimtelijke uitgangspunten.
E	Aanbevelingen en referenties voor het ontwerp.

aandachtspunten > uitgangspunten

Aandachtspunten voor het opstellen van een transformatiekader

Uitgangspunten Landschap
- relatie tot de ondergrond (bodem, water en hoogte).
- type en het karakter van het landschap. Voorbeelden: de openheid en het vlakke karakter van het landschap zijn leidend, 'de lange polderlijnen als raamwerk'.
- verschillende sferen en landschappelijke samenhang.
- zichtlijnen, panorama's en routes.
- de wijze van en richting van verkaveling.
- historische occupatiepatronen en bebouwingsclusters als historische bebouwingslinten en buurtschappen.
- beplanting (type, soort, hoogte, dichtheid) en materialisatie (verharding, meubilair).
- in het geval van een bebouwingsopgave: zoekgebied voor nieuwbouw (met bebouwingspercentages) of bouwenvelop, en randvoorwaarden voor architectuur binnen het zoekgebied (zie stedenbouw en architectuur).

Uitgangspunten Stedenbouw en ensemble
- het karakter van het bebouwde gebied.
- publieke, collectieve en private ruimten.
- water en groen. Voorbeelden: 'groene randen versterken', 'verdwenen gracht als bijzondere waterstructuur terugbrengen'.
- verschillende sferen en de onderlinge samenhang. Voorbeelden: 'de tweedeling van het terrein herstellen', 'historisch binnenstadkarakter herstellen', 'openheid van de pleinen in contrast met de beslotenheid van de stegen'.
- beplanting (type, soort, hoogte, dichtheid) en materialisatie (verharding, meubilair).

In het geval van een bebouwingsopgave:
- zoekgebied voor nieuwbouw (met bebouwingspercentages) of bouwenvelop, en randvoorwaarden voor architectuur binnen dit zoekgebied (zie architectuur).
- rooilijnen, schakering en bebouwingspatroon. Voorbeelden: 'vrijstaande bebouwing op ruime afstand van elkaar', 'aaneengeschakelde bebouwing langs verspringende rooilijn'.
- schaal en hoogteprofiel. Voorbeelden: 'de kerk blijft ver boven omliggende bebouwing uitsteken', 'enkele hoogteaccenten van max. 20 meter aan de rand zijn mogelijk'.
- begrenzing, routing en entrees. Voorbeelden: 'gebiedsentree in het waterfront dominant', 'complex herkenbaar als besloten fabrieks-compound'.

Uitgangspunten Architectuur
- het type en het karakter van de nieuwbouw. Voorbeelden: 'nieuwbouw bouwt voort op de industriële sfeer van het bestaande complex', 'negentiende-eeuwse villa-architectuur als inspiratie voor nieuwe volumes'.
- positie van nieuwe volumes, ook in relatie tot het bestaande. Voorbeelden: 'gebouwen als solitaire paviljoens in het groen', 'de bestaande volumes behouden hun prominente positie aan de kade', 'nieuwbouw alleen gekoppeld aan bestaande bebouwing'.
- schaal en maat van nieuwe volumes, zoals de korrelgrootte en de hoogte van de goot- en noklijnen. Dit kan met concrete getallen, of met een verwijzing naar het bestaande. Voorbeelden: 'nieuwe volumes zijn niet hoger of groter dan de bestaande loodsen', 'maximale nokhoogte van 6 meter'.
- vorm en vormgeving, zoals de dakvorm, de volumegeleding en de mate van transparantie. Voorbeelden: 'alleen zadel- en schilddaken', 'eenvoudige volumes met kleine gevelverspringingen', 'beperkt aantal gevelopeningen aan de waterzijde'.
- oriëntatie, routing en toegangen. Voorbeeld: 'alle gebouwen zijn georiënteerd op en toegankelijk vanaf de centrale straat'.
- uiterlijk en afwerking, zoals uitstraling, materialen, kleur, textuur en ornamenten. Voorbeeld: 'strakke afwerking en ingetogen detaillering, in contrast met het bestaande'.
- de omgang met auteursrecht en communicatie met auteursrechthebbenden (mogelijk ook van toepassing op landschapsarchitectuur en stedenbouw).

Uitgangspunten Interieur en detail
- behoud, herstel of versterking van de structuur en de ruimtelijke sfeer. Voorbeelden: 'het trappenhuis weer openwerken en als verbindende as in het ontwerp opnemen', 'openheid van de kerkzaal niet verstoren'.
- omgang met waardevolle onderdelen en materialen. Voorbeelden: 'behoud gepatineerde uitstraling van de bakstenen muren', 'hergebruik karakteristieke deuren', 'bouw voort op het speciaal ontworpen meubilair'.
- te maken openingen, nieuwe structuuronderdelen en volumes. Voorbeelden: 'beperk doorbrekingen van de hoofdstructuur tot het minimum', 'houd de centrale zichtlijn vrij', 'benadruk met eventueel te plaatsen nieuwe volumes de hoogte van de fabriekshal'.
- technische uitwerking en aansluitingen tussen oud en nieuw. Voorbeeld: 'houd nieuwe draagconstructieve elementen los van de bestaande constructie'.

Uitgangspunten Immaterieel
- vanuit conceptuele waarden (routes, zichtlijnen, contrasten) en de (oorspronkelijke) ontwerpgedachte. Voorbeeld: 'ontwerp van het concept van licht, lucht en ruimte'.
- vanuit ruimtelijke belevingswaarde (routes, zichtlijnen, contrasten, open-geslotenheid, etc.). Voorbeelden: 'bouw voort op het karakter van het park met glooiende lijnen en afwisseling van grote en kleine landschapskamers', 'neem de productielijn van de fabriek als uitgangspunt'.
- vanuit associatieve betekenis (oorlog, herinnering, gemeenschap, industrieel gebruik etc.).

Transformeren met cultureel erfgoed. Handreiking voor het opstellen van transformatiekaders | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

actuele transformatiekaders

Station Dordrecht – MIRT verkenning Oude Lijn

Hofpleinstation Rotterdam – stedelijk knooppunt

Koninklijke Bibliotheek – gebouw en gebied







pilots met grote eigenaren

Enschede Rigtersbleek – van industrie naar wonen

Leerdam-West – wederopbouwwijk

Amsterdam Nieuw-West - groenstructuur







MUST

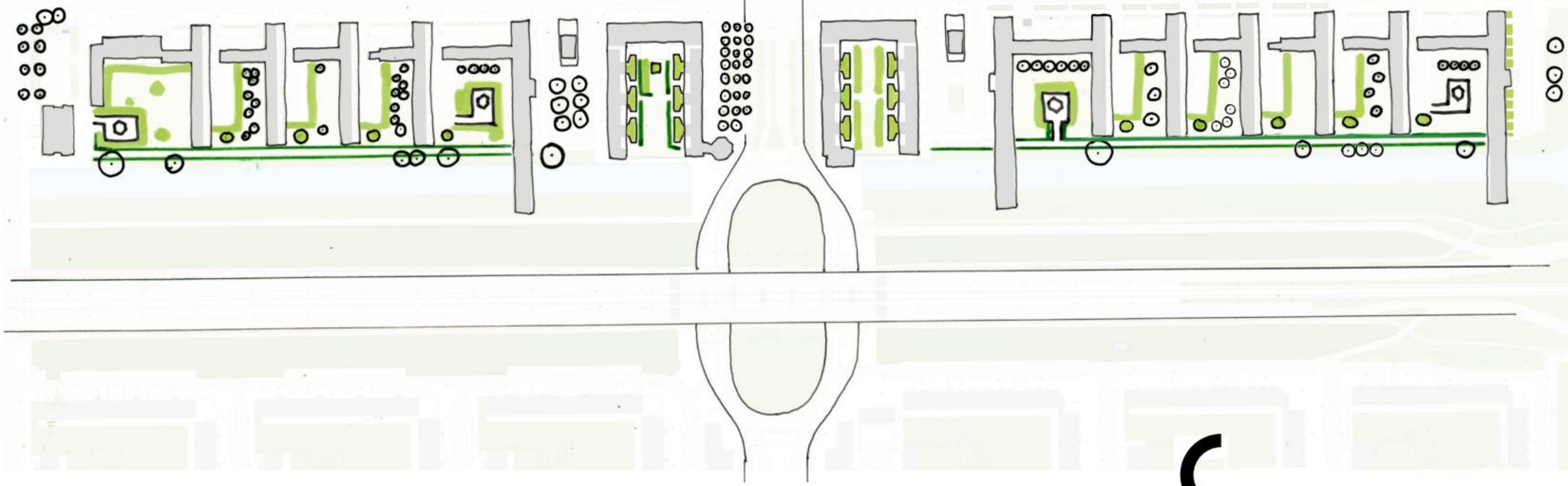
Sloterhof
Groene corridor tussen station en park

Transformatiekader Sloterhof

MUST & Yttje Feddes
Amsterdam, 4 maart 2024
www.must.nl



Mogelijke oorspronkelijke invulling Sloterhof

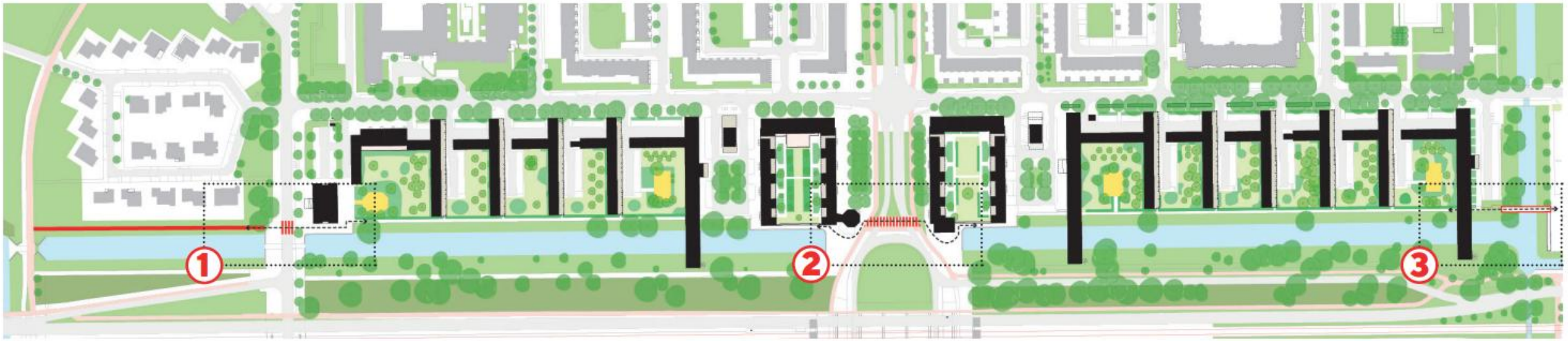


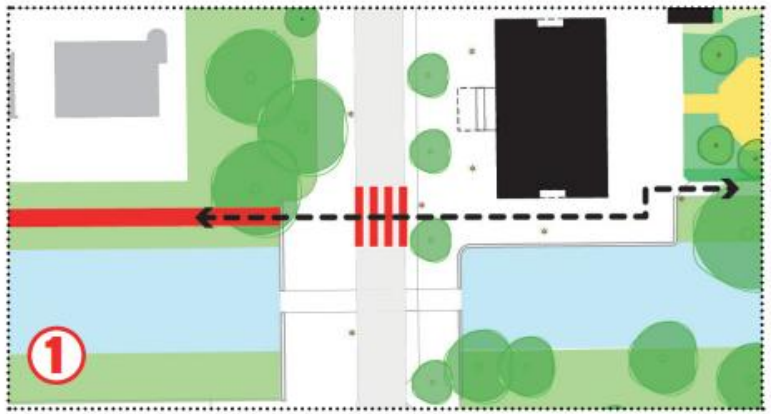
Legenda

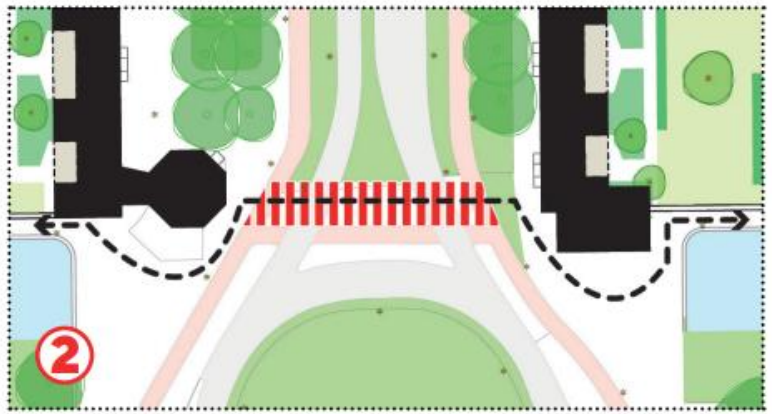
- Bomen
- Haag
- Strueel
- Border

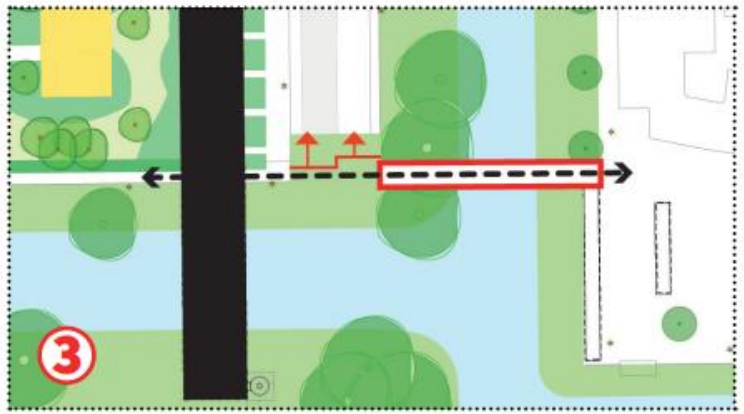
Schets hoe de oorspronkelijke invulling van de Sloterhof is geweest. A.d.h.v. luchtfoto's 1975-1985. We hebben helaas niet alle hoven kunnen vullen. Deze kaart is expres schetsmatig gehouden, om niet de illusie te wekken dat we zeker weten hoe het eruit heeft gezien.

Ruimtelijke uitgangspunten









LEERDAM-WEST
TRANSFORMATIEKADER

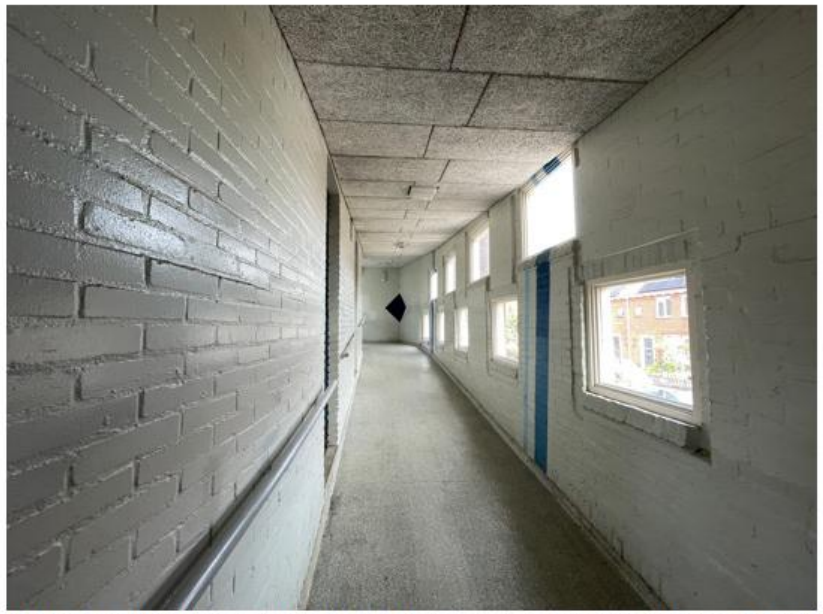


Dolf Broekhuizen
Architectuurhistoricus

Matthijs de Boer
Stedenbouw



1.Interieur hellingbaan bij entree. De ruimte van de hellingbaan is afgesloten van buitenlucht door plaatsing van deur, en de toegang is verplaatst.



2.In het hellingbaanhuis zijn de bergingen nog steeds als bergingen in gebruik.

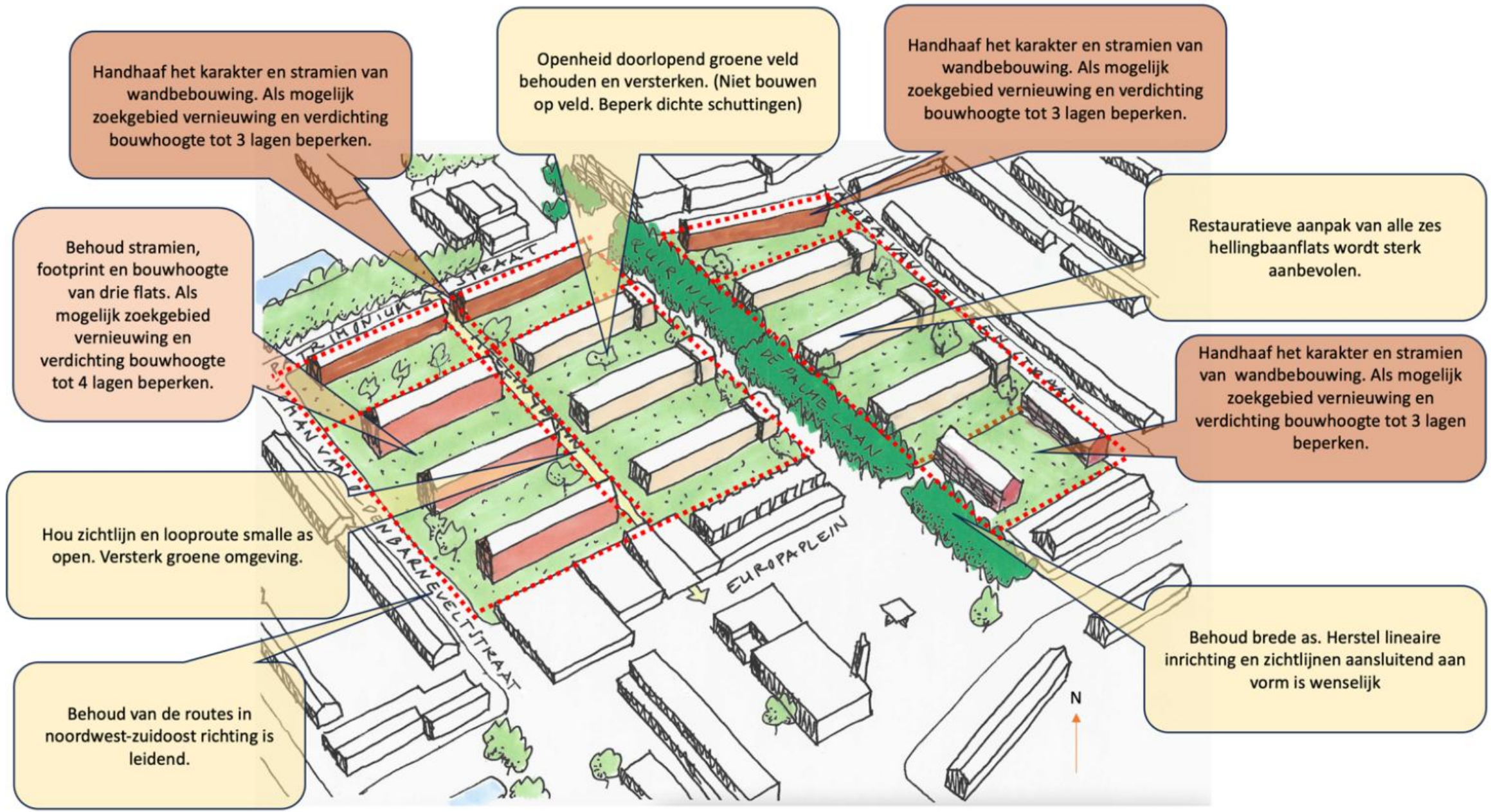


3.Het venster links in het hellingbaanhuis is vergroot, waardoor de oorspronkelijk relatief gesloten gevel opener is geworden.



4.Aangepaste entree: afgesloten van openbare weg. Alhoewel verharde entreezone is aangepast is de functie nog intact: toegang tot het hoofdentree.

Ruimtelijke uitgangspunten overzicht



De ruimtelijke uitgangspunten op hoofdlijnen bij elkaar in een beeld

Station Hofplein, de Hofbogen

'Erfgoed is geen moetje waarvoor je aan de achterkant afgestraft wordt, maar een feestje dat je met elkaar kan vieren.'

Zandwallen- en Schurvelingenlandschap Ouddorp

'Als het niet leeft, werkt het niet'

Het stadshart van Breda, De Barones

'De stad zal mee moeten veranderen, want anders zijn we het als een museum aan het bewaren.'

Leerdam-West

'Het stedenbouwkundig plan dat er nu ligt zou niet de kwaliteit hebben gehad die het met het transformatiekader heeft.'

In acht te nemen procesdiversiteit



Aanleiding

- persoonlijke, proactieve drive van (erfgoed-)ambtenaar
- binnen transformatieproces behoefte aan het vinden van ontwikkelruimte
- monumentale status vraagt via advies RCE/CRK om een uitgebreidere verankering
- gebruik van het kader bij transformaties staat vastgelegd in gemeentelijk beleid

Betrokken partijen

- intern gericht op erfgoedadviseur, projectleider en uitvoerende partij
- met externe partij, van informerend tot gedeeld opdrachtgeverschap
- met meerdere stakeholders zoals erfgoedverenigingen en bewoners
- met de raad, van direct betrokken tot achteraf informeren

Samenwerking/ verankering

- kader wordt ter kennisname gedeeld
- kader wordt gebruikt om partijen te verbinden in het proces
- kader wordt verankerd door middel van vaststelling

Resultaat

- gericht op behoud, beschermende randvoorwaarden
- gericht op ambitie, in (stedenbouwkundige) uitgangspunten
- gericht op overtuiging, in de meerwaarde van 'waarden': van ruimtelijke verankering en belevingswaarde, tot toevoeging van financiële waarde

Bestuurlijke afronding

- komt niet bij de raad, intern gebruik
- ter kennisname aan de raad
- vaststelling door de raad

BMC
BY RANDSTAD

transformatiekaders (of gelijkwaardig)

gemeente	locatie	opsteller	gebied / gebouw	jaar	publicatielink	opdrachtgever	vast
Enschede	Rigtersbleek	Johanna van Doorn en Lara Voerman	gebied	2024	proza	RCE	nee
Amsterdam	Sloterhof	Must (Veerle Simons) en Yttje Feddes	gebied	2024	proza	RCE	nee
Vijfheerenlanden	Leerdam-West	Dolf Broekhuizen en Matthijs de Boer	gebied	2024	proza	RCE	nee
Rotterdam	Hofpleinstation	Braaksma en Roos	gebied en gebouw	2024	document PDF	gemeente + ontw.	ja
Den Bosch	Bossche Stadsdelta	Crimson	gebied	2024	proza1		proza
Enschede	Cubicus	Leon van Meijel	gebouw	2024	proza	gemeente + universi	ja
Breda	Barones	Steenhuis Meurs	gebied	2024	proza1		proza
Dordrecht	NS Station	Berns architecten	gebied en gebouw	2025	proza		nog n
Venlo	Kazernekwartier	West8	gebied	2023	beeldkwaliteitkader		ja
Utrecht	Wolvenplein	RVB en gemeente Utrecht	gebied	2019	proza	gemeente en RVB	ja
Haarlemmermeer	boerderij De Stad Zaandam	2 documenten: gemeente en Helsdingen	gebouw	2025	prozalink	gemeente	
Zaanstad	Westzanerwerf	Isabel van Lent	gebied	2022	proza		ja
Goeree-Overflakkee	Schurvelingen	Steenhuis Meurs	gebied	2025	proza	gemeente en provincie	
Eindhoven	Stadhuisplein	Leon van Meijel en Els Bet	gebied	2021			
Rotterdam	Quarantaineterrein	Steenhuis Meurs	gebied en gebouw	2017			
Gemert-Bakel	Kasteel Gemert	Wessel de Jonge Architecten, Quadrat	gebied en gebouw	2017			
Nijmegen	NYMA-terrein	ZUS	gebied	2020			
Maastricht	ENCI	Crimson	gebied	2022		Cra	
Tynaarlo	Eelde-Paterswolde	Steenhuis Meurs	gebied	2022	website gemeente		
Nijmegen	Keizer Karelplein	Steenhuis Meurs	gebied	2022			
Utrecht	Sint Augustinuskerk	Lotte Zaaijer en Marieke van den Dungen	gebouw	2020			
Noordoostpolder	Nagele, Zuiderwinkels	Leon van Meijel en Teake Bouma	gebied en gebouw	2014			
Rotterdam	Hofbogen	Crimson	gebied en gebouw	2020			
Waalwijk	Gedempte Haven	Lotte Zaaijer en 1001 ontwerpen	gebied	2020			
Goirle	Zuidrand Goirle	Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen	gebied	2017			
Zaanstad	Hembrugterrein	Steenhuis Meurs	gebied en gebouw	2016	website gemeente		
Venlo	Kazerne Kwartier Blerick	Leon van Meijel en Els Bet	gebied en gebouw		Transformatiekader - Van Meijel - adviseurs in c		
Nijmegen	Estel	Leon van Meijel en Teake Bouma	gebouw		Transformatiekader - Van Meijel - adviseurs in c		
Tiel	Santwijckse Poort	Leon van Meijel en Els Bet	gebied en gebouw		Transformatiekader - Van Meijel - adviseurs in c		
Arnhem	uitbreiden stadhuis	Leon van Meijel en BGSV	gebied en gebouw		Transformatiekader - Van Meijel - adviseurs in c		
Haarlemmermer	stationsgebied Hoofddorp	Isabel van Lent	gebied	2025	Transformatiekader stationsgebied Hoofddorp -		
Sudwest Fryslan	Kazematten Afsluitdijk	Berns architecten en Feddes Olthof	gebied	2020	proza	RWS	
Vlaardingen	Museumkwartier	Lotte Zaaijer	gebied en gebouw	2019	proza		
Amersfoort	Wagenwerkplaats (zuidelijk	Lucia van der Horst	gebied	2023	proza		
Rotterdam	Stadhuisplein	Lucia van der Horst	gebied		Projecten — Erfgoed	ontwikkelaar	
Leiden	Universiteit Cluster Noord	DZH	gebouw	2022	proza	universiteit Leiden	
Wassenaar	ANWB locatie	BGSV	gebied en gebouw	2022	proza		
Den Haag	Vredespaleis	Berns architecten	gebouw	2020	proza	?	
Alhen aan den Rijn	Nieuw Werklust	Braaksma en Roos	gebied	2026		eigenaar (en gemeente)	
Den Haag	Koninklijke Blibliotheek	Crimson	gebied en gebouw	2026		RVB	
Eindhoven	Evoluon	Steenhuis Meurs	gebied en gebouw	2019	proza		nee
Molenlanden	Kinderdijk	LandID	gebied	2026		Bestuurlijk platform	
Katwijk	De Woerd - Limes	LandID	gebied	2026			
Rotterdam	Frankendaal	Palmbout	gebied en gebouw	2026			
Zuidplas	Huis De Merwede, Moordre	Polderman	gebied en gebouw	2025			
Venlo	Kloosterdorp Steyl	Boei	gebied		Transformatiekader: richting geven - BOEi		
Tilburg	Mommerskwartier	Berns architecten	gebied en gebouw		TransformatiekaderJ	gemeente en museum	
Oldambt	graansilo Bad-Nieuwschar	DAAD architecten	gebouw	2025			
Deventer	KNP districtcentrale	Joosje van Geest	gebouw	2025			
Haarlem	kerken		gebouw				

Transformeren met cultureel erfgoed
- methode
- *Sloterhof*
- *Leerdam-West*
- evaluatie

Wederopbouwgebieden
- evaluatie
- *Mariahoeve*
- *Prinsenhof Leidschendam*
- *Rietveldwoningen Reeuwijk*

Post 65 gebieden
- handreiking borging in omgevingsbeleid
- *Het Koggeschip Den Helder*
- ontwerpen met tijdlijn
- *Buytenwegh*



evaluatie-bestuurlijke-afspraken-wederopbouwgebieden.pdf


Succesvol
Behouden en aandacht
• Hengelo binnenstad (gemeente Hengelo)
• Rhenen binnenstad (gemeente Rhenen)
• Rotterdam oostelijke binnenstad (gemeente Rotterdam)
• De Wijert Noord (gemeente Groningen)
• Nagele (gemeente Noordoostpolder)
• Klein Driene I en II (gemeente Hengelo)
• De Heuvel – Prinsenhof (gemeente Leidschendam-Voorburg)
• Ommoord (gemeente Rotterdam)
• Plan Zuid en de Pettelaar (gemeente Den Bosch)
• Heuvel (gemeente Breda)
• 't Hool (gemeente Eindhoven)
• Haskerveenpolder (gemeente Fryske Marren)
• Noordoostpolder (gemeente Noordoostpolder)
• Walcheren (gemeente Veere)
• De Scheeken (gemeente Boxtel en Best)
Deels behouden, deels aandacht
• Boulevard Katwijk aan Zee (gemeente Katwijk)
• Den Haag Atlantikwall zone (gemeente Den Haag)
• Nijmegen binnenstad (gemeente Nijmegen)
• Emmermeer, Angelslo, Emmerhout (gemeente Emmen)
• Westelijke tuinsteden (gemeente Amsterdam)
• Kerschoten (gemeente Apeldoorn)
• Mariahoeve (gemeente Den Haag)
• De Halve Maan (Gemeente Utrecht)
• De Pottenberg (gemeente Maastricht)
• De Groep en Omgeving (gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Renswoude)
Deels onsuccesvol
Onbekend
• Oostburg (gemeente Sluis)
• Vrieheide (gemeente Heerlen)
• Vriezenveen (gemeente Twenterand)
• Beltrum I (gemeente Berkelland)
• Maas en Waal-West (gemeente Maas en Waal)

Conclusies

• De bestuurlijke afspraken zijn op papier goed vormgegeven, maar de doorwerking in ruimtelijke plannen heeft niet overal plaatsgevonden.

• Gebieden waar de kernkwaliteiten van de wederopbouwgebieden zijn behouden, kenmerken zich door de aanwezigheid van een combinatie van factoren.

• De bestuurlijke afspraken passen in een tijd waarin de overheid meer beleidsvrijheid geeft aan gemeenten, maar zijn in de praktijk onduidelijk gebleken

Aanbevelingen

- Blijf als Rijk in samenspraak met gemeenten aandacht geven aan de kernkwaliteiten van wederopbouwgebieden

- Monitor de status van de wederopbouwgebieden op een meer structurele wijze.

- Geef als (semi)overheid het goede voorbeeld door zelf in te zetten op het behoud van de kernkwaliteiten van de wederopbouwperiode.

- Denk na of en op welke wijze het instrument BSDG opnieuw ingezet kan worden voor (bepaalde) wederopbouwgebieden en in bijvoorbeeld Post 65-gebieden.

Den Haag

Beeldkwaliteitsplan

WERKDOCUMENT

Mariahoeve

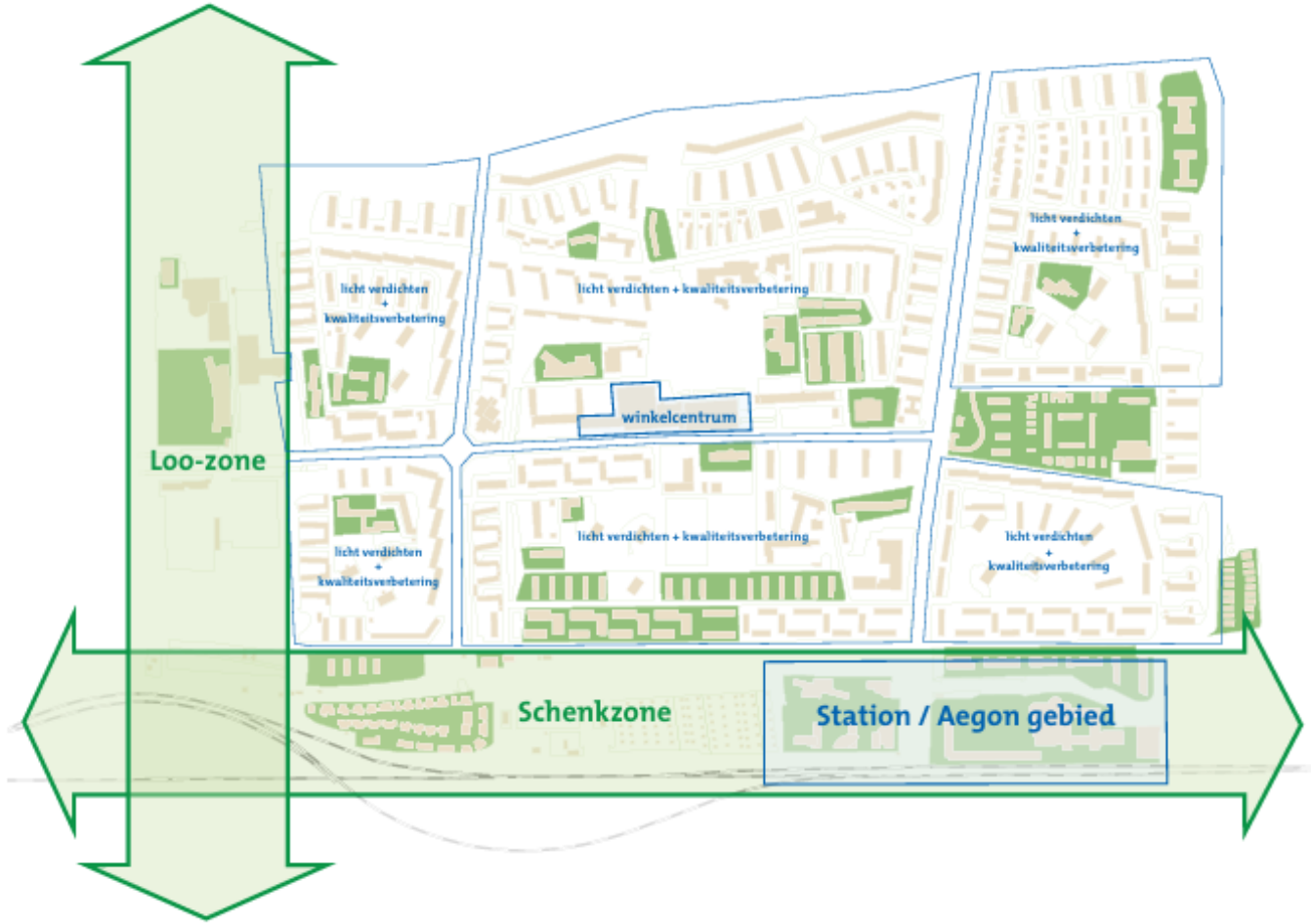


Mariahoeve - april 2026

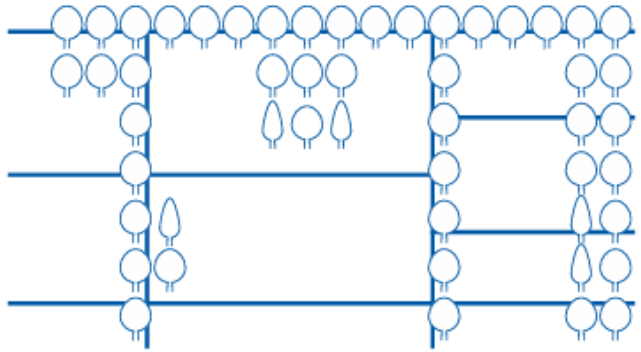
Toevoegen van 1.600 - 3.000 woningen
De gemeentelijke ambitie voor Mariahoeve is om het bewonersaantal weer op peil te krijgen, Oorspronkelijk woonden er 25.000 mensen in Mariahoeve; nu zijn dat er nog maar 15.000, voor een groot deel doordat we sindsdien steeds met minder mensen in een huishouden zijn gaan wonen. (Bron: Ambitiedocument). Voorzieningen en openbare ruimte hebben te lijden onder het te lage bewonersaantal, bovendien is er in Den Haag een groot woningtekort; de oplossing daartoe is het vegroten van het aantal woningen.

Mariahoeve binnen beschermd stadsgezicht
Beschermde gebieden krijgen duidelijke regels voor beeldkwaliteit en groenkwaliteit.

Mariahoeve buiten beschermd stadsgezicht
Gebieden die buiten het beschermd stadsgezicht vallen hebben een stedenbouwkundig plan of een visie nodig om gemeentelijke doelen te behalen Buiten het beschermde deel van de wijk liggen twee groenzones. De Loo-zone vormt een verbinding met het groen aan de overzijde van het spoor. De Schenkzone ligt parallel aan het spoor ('De Oude Lijn'). Beide zones vallen onder gebiedsontwikkelingen. Het Winkelcentrum is een losstaande ontwikkeling, die al in gang was gezet voorafgaand aan dit BKP, waarvoor een eigen Beeldkwaliteitsparagraaf geldt.



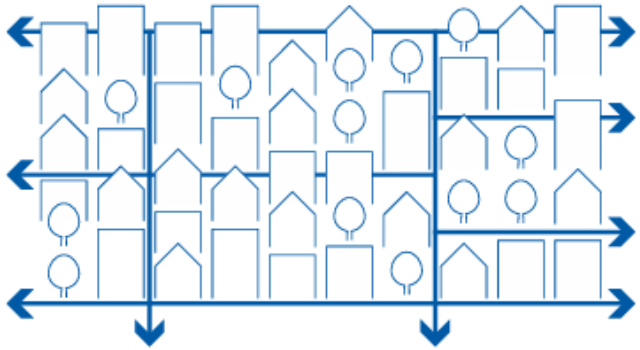
Groene, open opzet



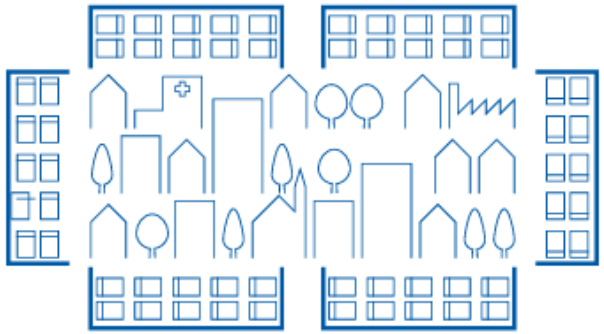
Variatie



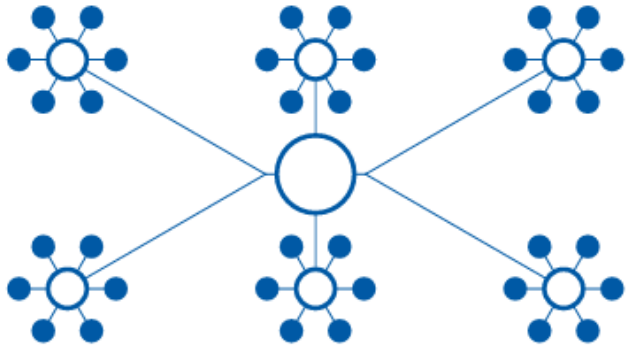
Lange Lijnen



Articulatie Randen



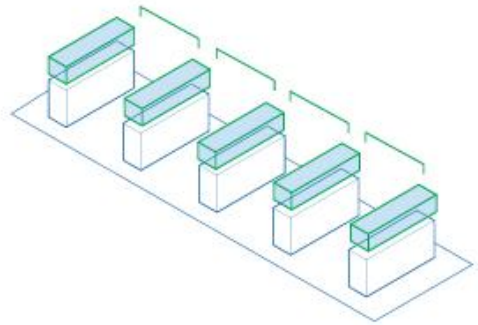
Samenhang Kernen



Wijkgedachte



Ruimtelijke kernkwaliteiten van Mariahoeve in 6 punten gevat



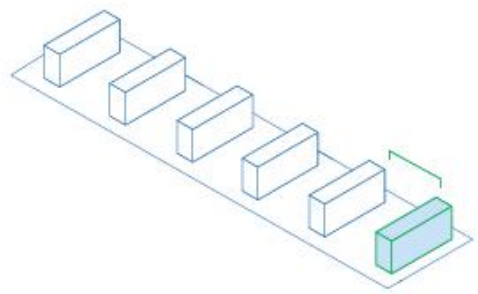
Bij aanvullen is het uitgangspunt een uniforme aanpak van gebouwen in de betreffende reeks.



Toevoegingen aan de plint alleen na zorgvuldig ontwerpend onderzoek. Beeld: Senecaflat, Amsterdam, VanSchagenArchitecten



Woningvergroting zoveel mogelijk in bestaande footprint. Beeld: Grand Parc, Bordeaux, LacatonVassal



Bijbouwen: respecteren van het ensemble in de bestaande reeks



Kleinschalig optoppen van garageboxen creëert bijzondere architectonische accenten in de wijk.
Beeld: FalkSchneemannArchitekten



Modulaire optopping van bestaande schijven in houtbouw.
Beeld: Menges-Scheffler Architekten, Kletzch

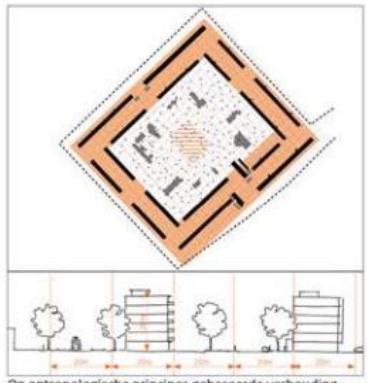
casus Prinsenhof Leidschendam

14 woningen optoppen op 1 flat





Kernkwaliteitenkaart



Op antropologische principes gebaseerde verhouding tussen bebouwd en onbebouwd



Grootschalige hofverkaveling en gebruik van lichte kleuren versterken de kwaliteit van het ensemble



Bijzondere bebouwing en voorzieningen in de hoven



Bijzondere bebouwing in de grootschalige hofverkaveling

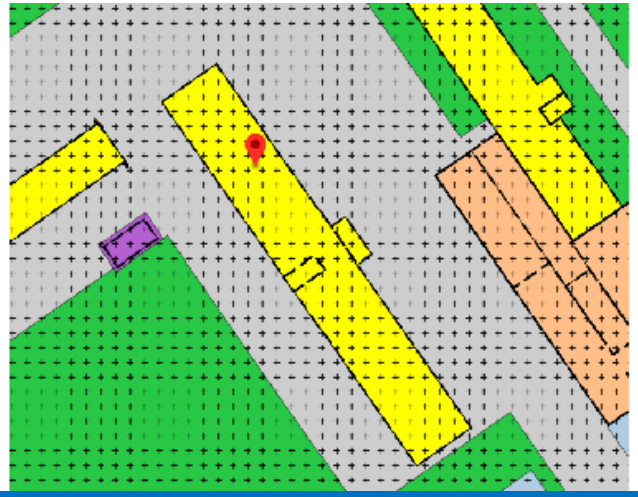

Graaf Willem de Bijkelaan
Prins Johan Willem Frisolaan
Prinsenhof
Prinsenhof
Prinsenhof
Prinsenlaan
Prinsenlaan
Prinsenlaan
Prinsenlaan
Graaf Willem de Bijkelaan
Prins Johan Willem Frisolaan
Dijkgraaflaan



Prins Frederiklaan 2 t/m 196, Prinsenhof, Leidschendam

- Seniorencomplex
- Gerenoveerd in 2008, labels B/C





- Kan dit initiatief middels een reguliere vergunningsprocedure worden vergund binnen 8+6 weken?
- Gaat de gemeente akkoord met het parkeren in de openbare ruimte?
- Welke specifieke eisen kan de gemeente in het geval van optoppen stellen, buiten de gebruikelijke onderdelen van een aanvraag omgevingsvergunning?

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 19,5 m

➢ Wordt ±3,5 m overschreden. Afwijking mogelijk conform BP art. 30.3.2?

Informele reactie:

Het optoppen van de flat met een nieuwe woonlaag is niet wenselijk.

- Wederopbouwgebied van nationaal belang
- stedenbouwkundige studie noodzakelijk
- parkeerbalans en andere utilitaire zaken
- betrek een gespecialiseerd architectenbureau.
- constructief mogelijk ?
- cultureel erfgoed als maatschappelijk belang te positioneren en de eigenaren en bewoners mee te nemen in de geschiedenis van het gebied

Adviesformulier vooroverleg
(t.b.v. Integraal casemanagers / adviseurs)

A. Adviesverzoek aan integraal casemanager / adviseur

Zaakgegevens:	**In te vullen door KCC:**
Zaak-ID:	1007729
Behandelaar toewijzingsteam/ KCC:	[redacted]
Aanvrager:	Wooninvest
Adres:	Prins Frederiklaan 2 tot en met 196 Leidschendam
Datum aanvraag:	4 juli 2023
Datum integraal adviesverzoek:	10 juli 2023 / 18 juli 2023
Datum uiterlijk retour naar KCC:	

Type verzoek:	**(selecteren wat van toepassing is)**
Verzoek om vooroverleg	☑
Verzoek om legalisatie bestaande situatie	☐

Omschrijving van de aanvraag: Omgevingsvergunning initiatief verkennen - optoppen appartementengebouw

WoonInvest is voornemens om één bouwlaag met 12 tot 14 woningen op het bestaande gebouw te plaatsen.

Overig relevante informatie:

Voorgeschiedenis:
geen

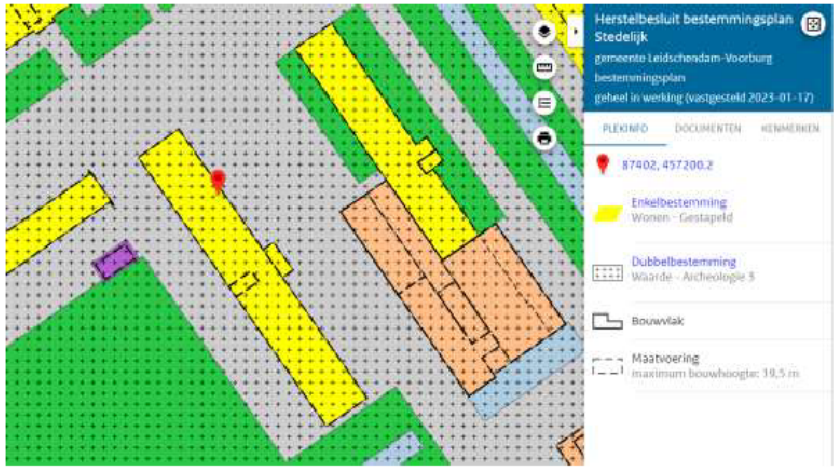
Eerdere (relevante)vergunningen verleend / geweigerd op deze locatie? En eerder exploitatieovereenkomst gesloten op deze locatie?
Nee

Vergelijkbare vergunning elders waar precedentwerking van uitgaat:
Nee

Intake geweest? Conclusie?
Nee

Vergunningvrij bouwen / gebruiken:	
Van toepassing ?	Nee

Bestemmingsplaninformatie:	
Vigerend bestemmingsplan / datum vastgesteld door de raad:	Herstelbesluit bestemingsplan Stedelijk
Vigerende enkelbestemming(en):	Wonen – Gestapeld - artikel 30
Vigerende dubbelbestemming(en) / waarden:	Waarde – Archeologie 3 (nvt)
Relevante aanduidingen:	



Motivering strijdigheden / afwijkingen / omgevingsvergunningverplichtingen:
Overeenkomstig artikel 30.2.2, sub b, de maximale bouwhoogte is 19,5m. De maximale bouwhoogte wordt met ca. 3,5m overschreden.

5. Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande wordt geadviseerd om vooralsnog geen medewerking te verlenen aan dit initiatief. Alhoewel het toevoegen van woningen aan de wijk door middel van optopping niet wordt uitgesloten, zijn er op dit moment nog te veel aandachtspunten op het gebied stedenbouw, parkeren, geluid en vormgeving om op dit moment positief te adviseren.

Datum : 12 oktober 2023



Risico’s en kansen in adviestraject:

- wederopbouwgebieden formeel niet meer beschermd

- erfgoedwaarden hebben een te sectorale plek in de afwegingen gemeente – vraagt “bouwmeesterschap”

- stedenbouw in positie brengen - transformatiekader

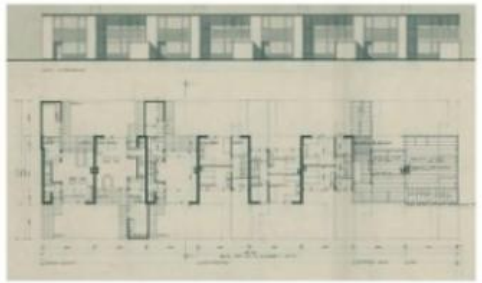
- invloed van woningaantallen, verduurzaming en betrokkenheid meenemen in erfgoedbelang (vice versa)

- uitlijnen met beleid, evaluaties en programma’s OCW, VRO, PZH, etc.

- missiewerk bij (koepels van) grote eigenaren

reeuwijk

Reeuwijk-Brug, Om-en-om-project, 52 woningwetwoningen (1957-1959)
Gerrit Rietveld met J.C. Meulenbelt







Restauratie en renovatie 52 woningen (2021-2022)
Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Reeuwijk
Architect: WDJArchitecten
Historisch onderzoek: Erik Slothouber in opdracht van de Rietveld Stichting
Bouwhistorisch onderzoek: WVAU Architecten

Kleurenonderzoek: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Aannemer: Smits Vastgoedzorg
Kozijnfabrikant: Verweij Houttechniek
Glasleverancier: Alhra
Foto's: o.a. Gerrit Rietveld, Jannes Linders (na restauratie/renovatie)





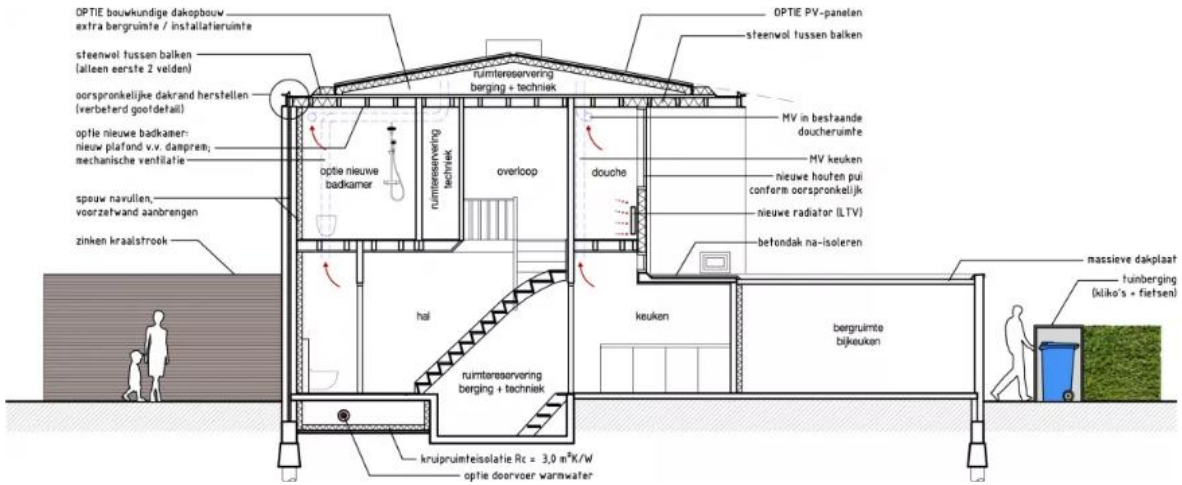






artist impression van de gerenoveerde woningen





Transformeren met cultureel erfgoed
- methode
- *Sloterhof*
- *Leerdam-West*
- evaluatie

Wederopbouwgebieden
- evaluatie
- *Mariahoeve*
- *Prinsenhof Leidschendam*
- *Rietveldwoningen Reeuwijk*

Post 65 gebieden
- handreiking borging in omgevingsbeleid
- *Het Koggeschip Den Helder*
- ontwerpen met tijdlijn
- *Buytenwegh*



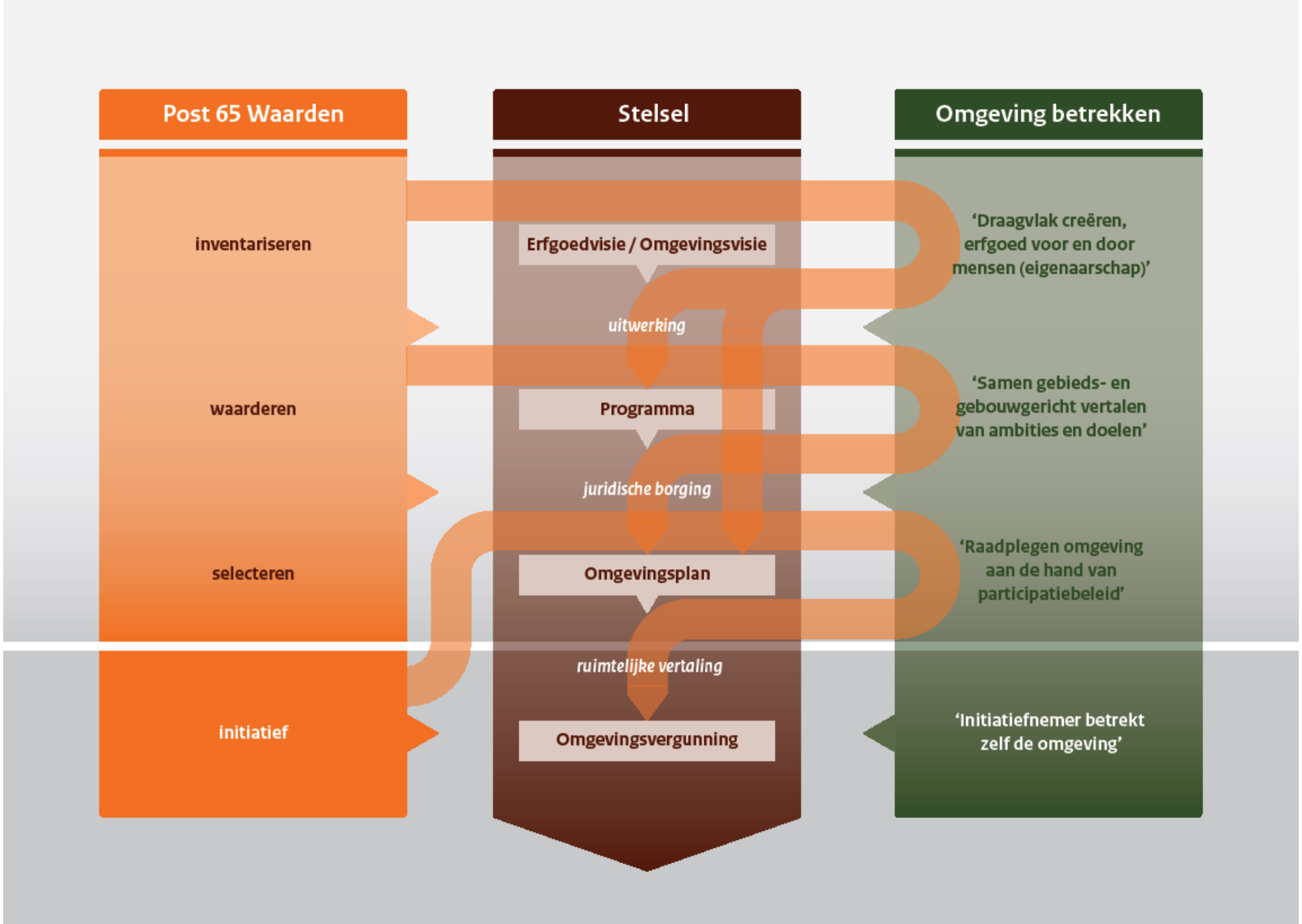
Handreiking Borging van Post 65 erfgoed

Consistent beleid voor Post 65 erfgoed met de Omgevingswet



Checklist voor het opstellen van een omgevingsprogramma

- ☐ Er heeft een gedetailleerde verkenning, waardering en selectie plaatsgevonden van het Post 65 erfgoed op object- én gebiedsniveau. De waardevolle karakteristieken zijn beschreven in combinatie met een waardenkaart.
- ☐ Geselecteerd Post 65 erfgoed heeft een status gekregen als voorbereiding op het vastleggen in het omgevingsplan (zie paragraaf 4.5). Tevens zijn hieraan lange termijndoelstellingen gekoppeld (instrumenteel en ruimtelijk).
- ☐ De samenleving is betrokken bij het inventariseren, waarderen en (mogelijk) selecteren van het cultureel erfgoed.
- ☐ De gemeentelijke adviescommissie heeft haar input gegeven aan B&W en de gemeenteraad over de waardering en de (mogelijke) voorstellen tot selectie.
- ☐ In het programma zijn concrete beleidsdoelen en maatregelen opgenomen voor het doeltreffend borgen van Post 65 erfgoed op de thema's bestuursniveaus, erfgoedwaarden, instrumenten, coördinatie en participatie ('borgingsconsistentie': zie paragraaf 2.4).
- ☐ In het programma of als onderdeel van de cultuurhistorische verkenning is aandacht gegeven aan uitgangspunten met betrekking voor de ruimtelijke inpassing en doorontwikkeling voor de zorgvuldige processen en de advisering bij concrete initiatieven.
- ☐ Het monitoren en evalueren van het functioneren van het omgevingsbeleid in relatie tot Post 65 erfgoed is geborgd in het programma. De gemeentelijke adviescommissie en stakeholders hebben hierbij een rol.
- ☐ De gemeenteraad is betrokken, geraadpleegd en geïnformeerd over het programma.


Post 65 Waarden
Stelsel
Omgeving betrekken
inventariseren
waarderen
selecteren
initiatief
Erfgoedvisie / Omgevingsvisie
uitwerking
Programma
juridische borging
Omgevingsplan
ruimtelijke vertaling
Omgevingsvergunning
'Draagvlak creëren, erfgoed voor en door mensen (eigenaarschap)'
'Samen gebieds- en gebouwgericht vertalen van ambities en doelen'
'Raadplegen omgeving aan de hand van participatiebeleid'
'Initiatiefnemer betrekt zelf de omgeving'

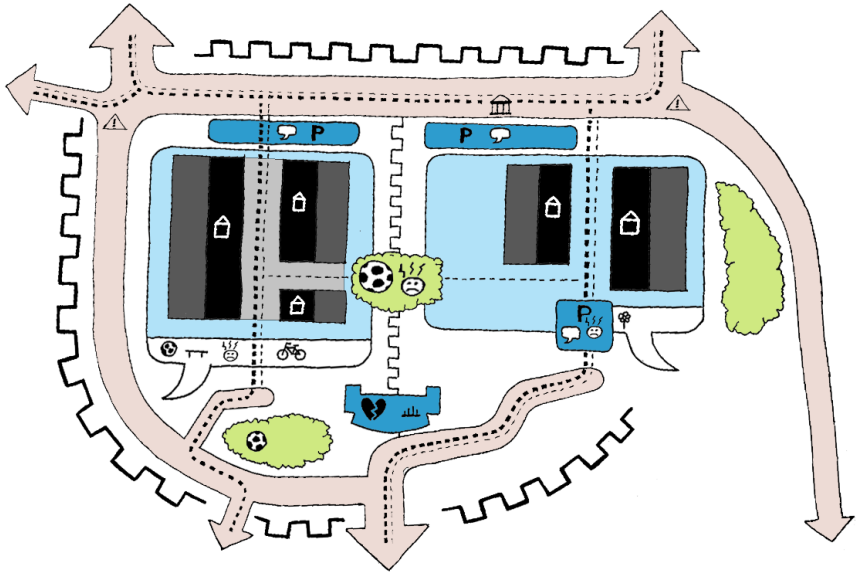


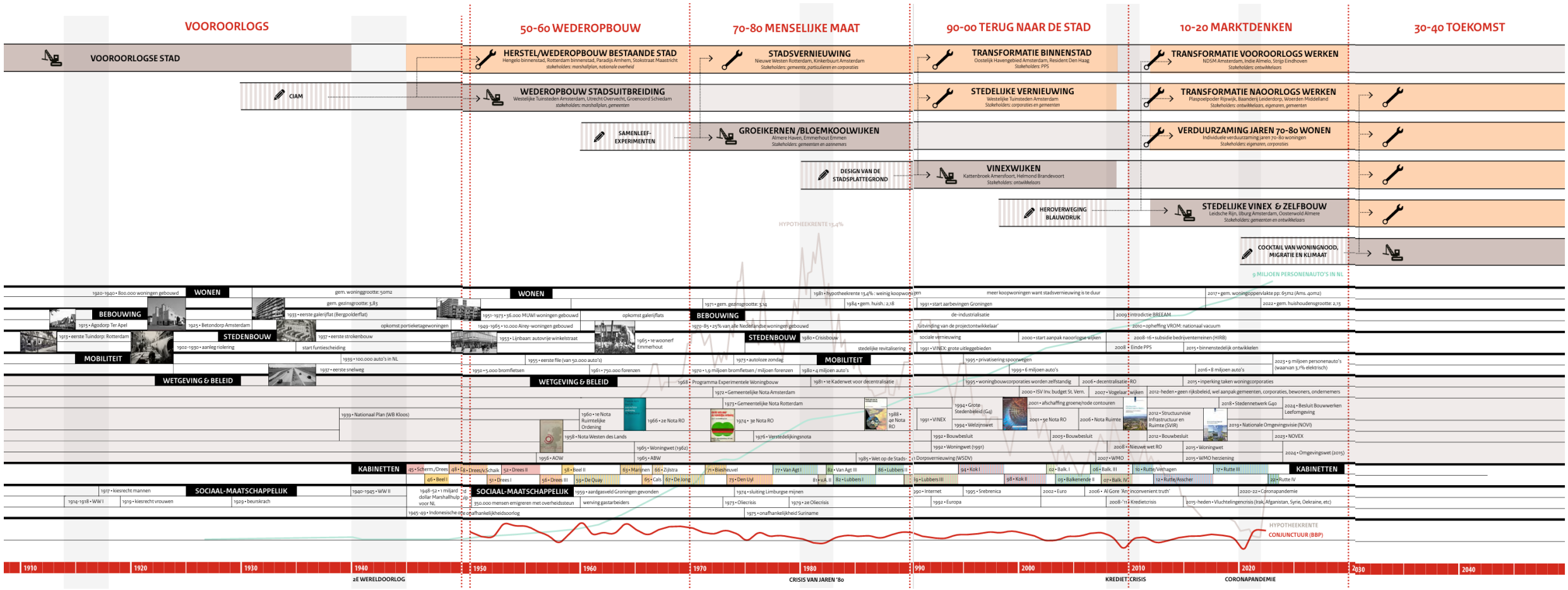
Handreiking Borging van Post 65 erfgoed in de gemeentelijke praktijk

14 november, 2023



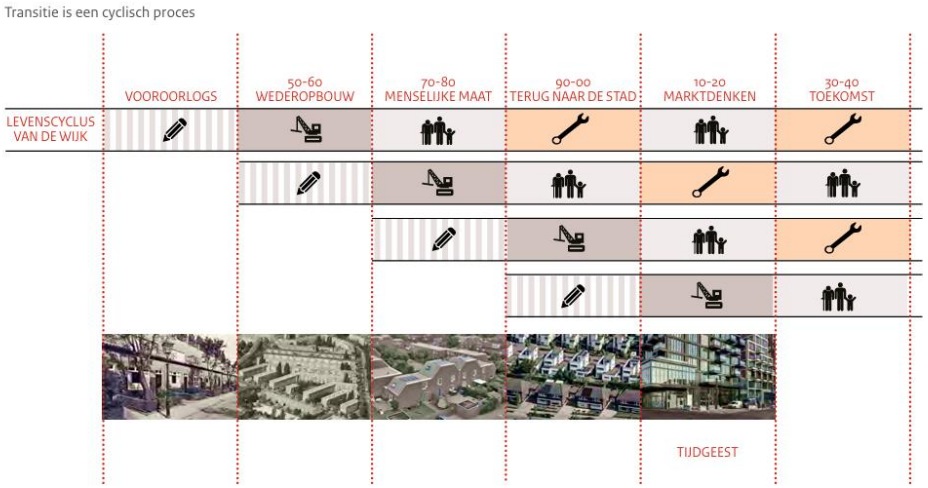
Pilot 1: Het Koggeschip in Den Helder





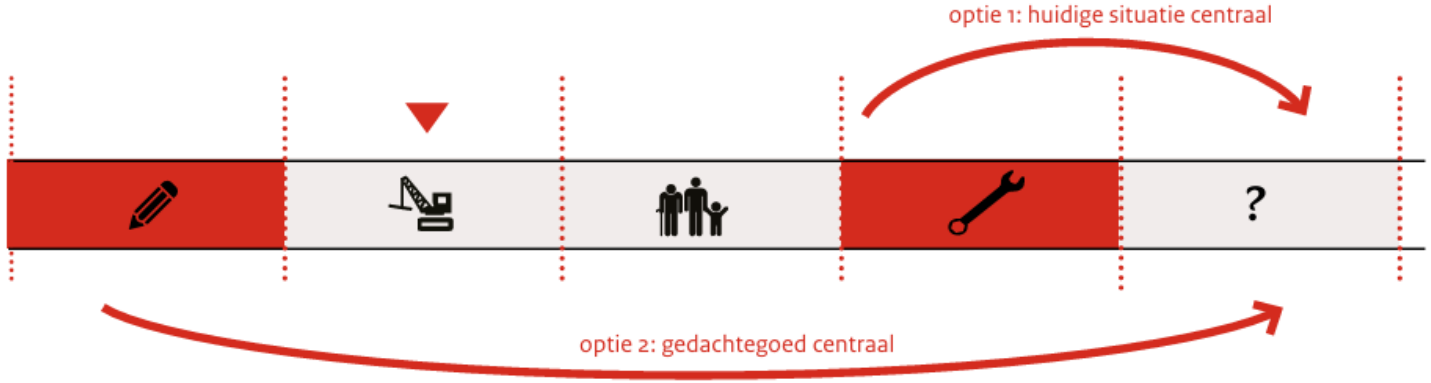
[Handreiking+Woonwijken+van+de+toekomst.pdf]

Her-cirkel, ontwerpen met tijdlijn



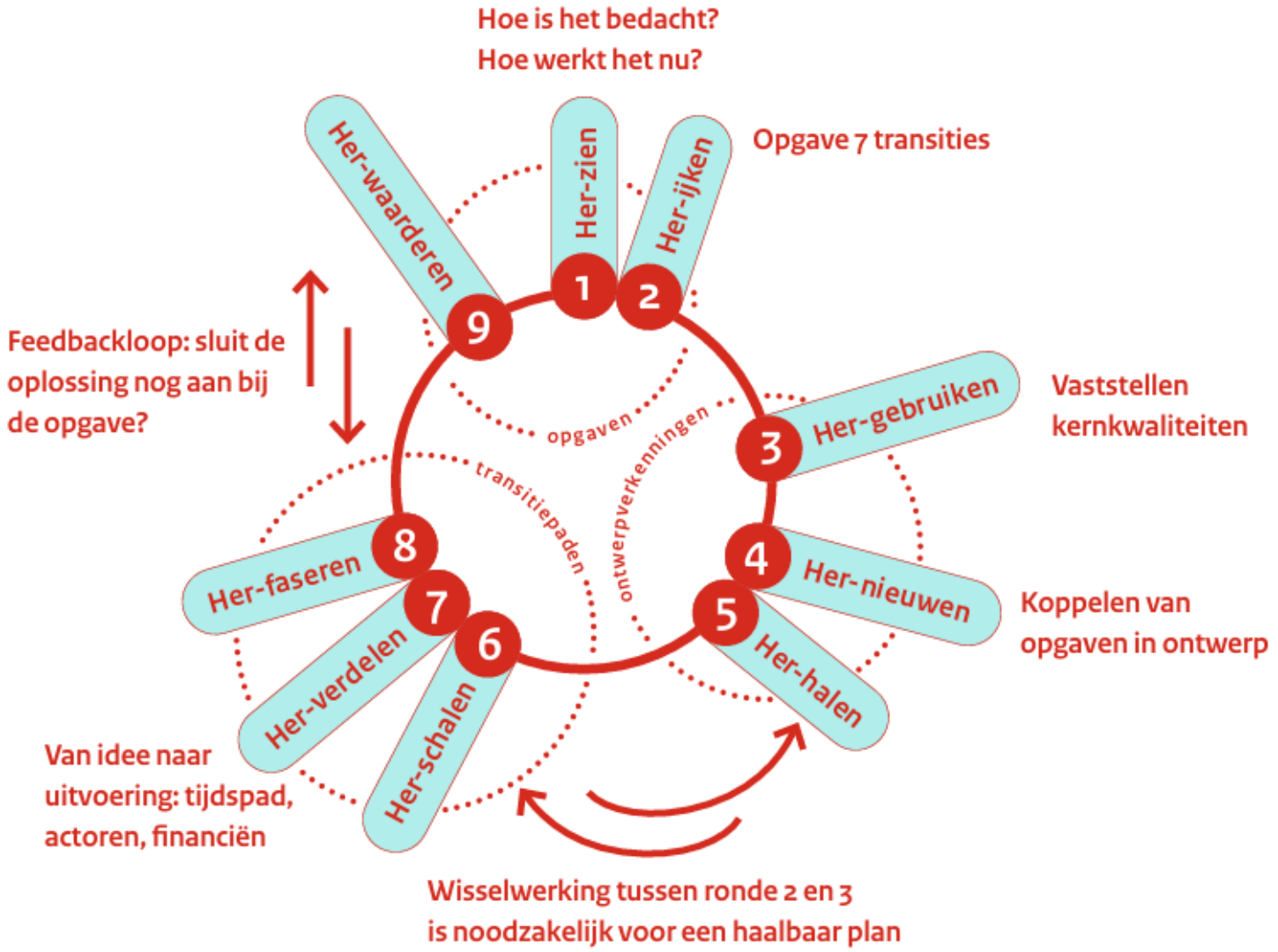


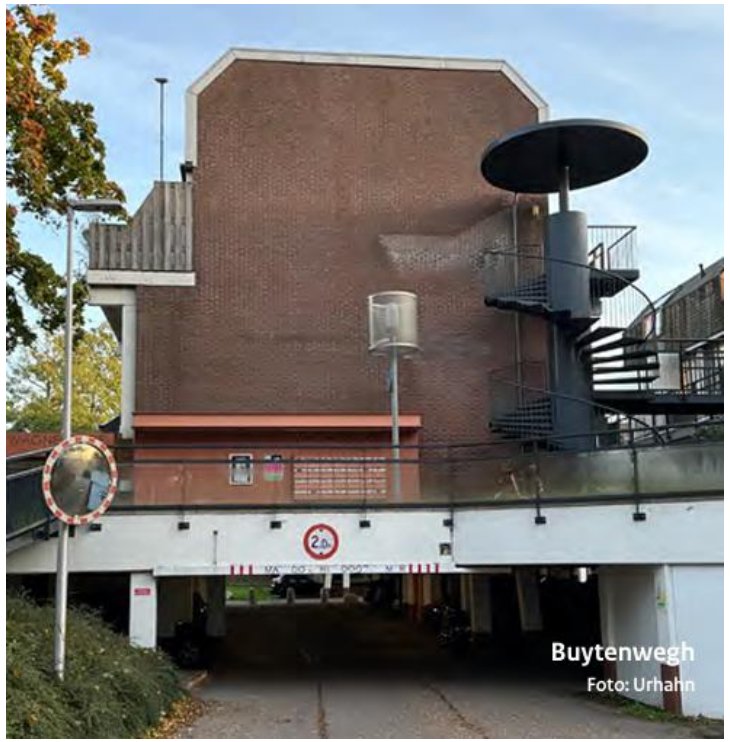
De tijdlijn als analyseinstrument: hoe is de wijk bedacht, hoe is het gebouwd en wat is er daarna nog aan verbouwd? Door dit te ontrafelen wordt zichtbaar wat heeft gewerkt en wat niet. Erfgoed is geen statisch gegeven, maar ontstaat door verschillende tijdlagen over elkaar.



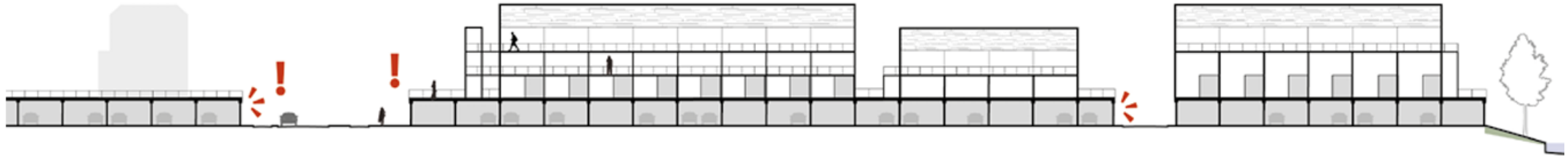
De tijdlijn als ontwerpinstrument: op welk moment in de tijd bouw je voort? Wat werkt als inspiratie voor de volgende ronde van aanpassingen?

Her-cirkel, ontwerpen met tijdlijn

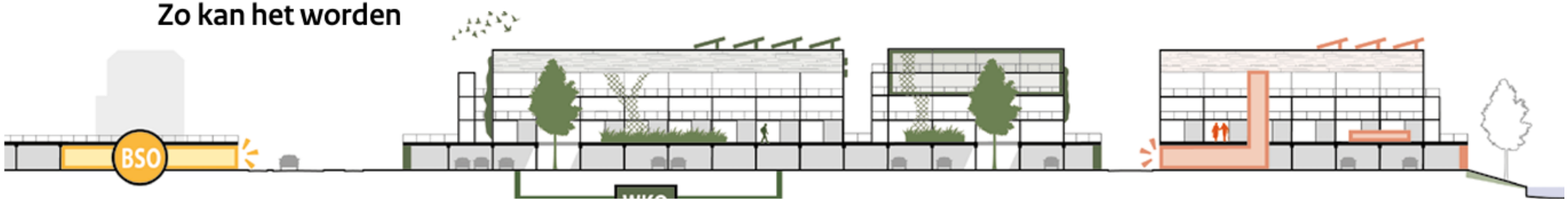




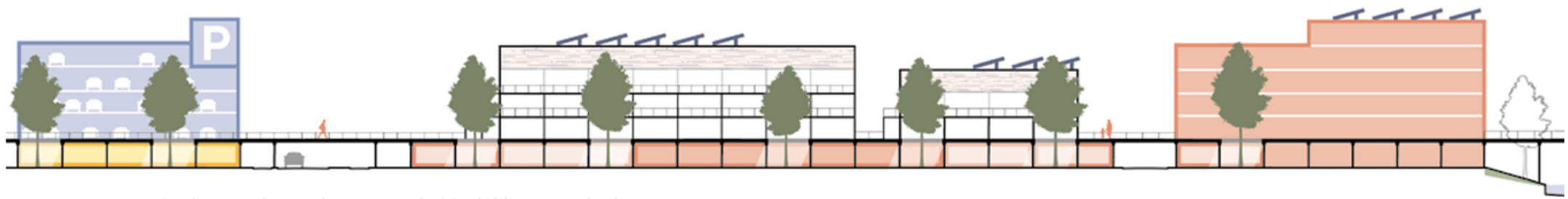
Zo werkt het nu



Zo kan het worden



Optie 1: ieder cluster zijn eigen kleur, toewijzen aan specifieke doelgroepen die ook het parkeren in beheer krijgen en het parkeren aanpassen naar hun behoefte.



Optie 2: parkeergebouw aan de Muzieklaan wordt via de bruggen verbonden met de hoven. De parkeerplinten kunnen worden getransfromeerd naar wonen.

Lunchlezingen met de RCE

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit - 1 / 12

8 

Gereedschapskist voor erfgoedinclusief verdichten

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

9 

Erfgoed, water en bodem

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

10 

Erfgoed en circulariteit

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

11 

Erfgoedinclusief werken

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

12 

Stadsvernieuwing en post 65 erfgoed

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

Lunchlezingen met de RCE - YouTube