



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

Erfgoedinclusief verdichten in beschermde stadsgezichten

Voorbeeldprojecten 2010-2025



Inhoud

Inleiding	5
Stovestraat – Valkestraat, Amersfoort	8
Dullerthof, Arnhem	12
Gasthuispoort, Breda	16
Heeren van Maerlant / Zusterhof, Brielle	22
Kop van De Muntel, Den Bosch	28
Rode Weeshuisstraat, Groningen	34
3e Walsteeg, Hattem	40
Catharinasteeg en Aalmarkt, Leiden	44
Meelfabriek, Leiden	50
Lindenkruis, Maastricht	54
Tuin van Noord, Rotterdam	62
Kraanbolwerk, Zwolle	68
Samenvatting	74
Colofon	75



Inleiding

Nederland heeft een groot tekort aan woningen. De *Ontwerp-Nota Ruimte* (2025) stelt dat oplossingen voor de woningnood zowel binnen als buiten bestaande steden en dorpen gevonden moet worden. Omdat de druk hoog is, ontkomt vrijwel geen enkel gebied aan een opgave voor verdichting. Dit geldt dus ook voor gebieden met een hoge erfgoedwaarde, zoals beschermde stads- en dorpsgezichten. Hier brengt de verdichtingsopgave extra uitdagingen met zich mee. Gelukkig zijn er veel voorbeelden van gemeenten, ontwikkelaars, stedenbouwkundigen, architecten en andere ontwerpers die deze delicate verdichtingsopgave op een erfgoedinclusieve manier oppakken. Met erfgoedinclusief verdichten bedoelen we een ontwikkeling die inspelt op de aanwezige cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. Hoe belangrijk dit is, blijkt wel uit de volgende passage in de *Ontwerp-Nota Ruimte*: 'Het aanzien van dorpen, steden en landschappen vormt voor een groot deel de identiteit van Nederland en haar gemeenschappen. Een lokale onderscheidende kwaliteit maakt dat mensen zich verbonden voelen bij hun woonplek.'

Sinds 1961 heeft het Rijk de mogelijkheid beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een gebied in een stad of dorp met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om de cultuurhistorische identiteit en ruimtelijke karakteristiek van het gebied te behouden en in te zetten bij ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de historische structuur en de samenhang van het gebied en om het samenspel tussen bebouwing en open(bare) ruimtes. Op dit moment zijn er in Nederland 472 van deze door het Rijk beschermde gezichten. Ook gemeenten hebben de mogelijkheid beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen, maar deze publicatie toont daarvan geen voorbeelden. Voor gemeentelijk beschermde stads- en dorpsgezichten geldt echter vanzelfsprekend dat eenzelfde zorgvuldige benadering bij verdichtingsopgaven noodzakelijk is.

Ondanks een groot aantal fraaie voorbeelden, ontbreekt een goed overzicht van erfgoedinclusieve verdichtingsprojecten in beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze publicatie brengt daar verandering in en belicht voorbeeldprojecten die na 2010 zijn opgeleverd. Door (relatief) actuele projecten te tonen, kunnen deze als inspiratiebron dienen voor de huidige verdichtingspraktijk. De publicatie beperkt zich tot beschermde stadsgezichten, de beschermde dorpsgezichten blijven achterwege. Deze komen aan de orde in een nog te verschijnen publicatie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over erfgoedinclusief verdichten in en aan de rand van dorpen. Tezamen met een apart verschenen publicatie waarin erfgoedinclusieve verdichtingsprojecten in naoorlogse wijken centraal staan, is deze publicatie onderdeel van een drieluik over erfgoedinclusief verdichten.

Foto links: Een combinatie van de verdichtingsstrategieën transformatie, optopping en vervangende nieuwbouw in het rijksbeschermd stadsgezicht Groningen.
Foto: Marcel IJzerman.



Alle rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten in Nederland op kaart.
Beeld: Erfgoedatlas, <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

Verdichtingsstrategieën

De voorbeeldprojecten in de voorliggende publicatie laten het brede spectrum zien van erfgoedinclusieve verdichtingsprojecten, die in de afgelopen vijftien jaar in onze beschermd stadsgezichten zijn gerealiseerd. Ze betreffen vier typen verdichtingsstrategieën die in beschermd stadsgezichten veel voorkomen: transformatie, inbreiding, optopping en vervangende nieuwbouw. Welke verdichtingsstrategie is in een specifiek geval de beste optie? De voorbeelden laten zien dat vaak een mix van de strategieën tot het beste resultaat leidt.

Het grootste deel van de voorbeeldprojecten in deze publicatie betreft verdichting in absolute zin, waarbij het aantal woningen toeneemt. Bij enkele projecten neemt het aantal woningen niet toe, maar wel de grootte van de woningen en bijbehorende voorzieningen. Hierdoor kunnen per saldo meer mensen in een buurt wonen. Ook worden bij vervangende nieuwbouw vaak meer en nieuwe woningtypen toegevoegd.

Aandachtspunten

Bij ieder beschermd stads- of dorpsgezicht hoort een aanwijzingsbesluit en een toelichting daarop. Het besluit benoemt de redenen waarom een gezicht is aangewezen en de toelichting diept deze nader uit. Hierin is meer te lezen over de ontstaansgeschiedenis, te beschermen waarden / kernkwaliteiten, ruimtelijke kenmerken en begrenzing van het beschermd gezicht. De aanwijzingsbesluiten en toelichtingen zijn alle te vinden in de Erfgoedatlas van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (<https://rce.webgis.nl/nl/map/erfgoedatlas>).

Bij ieder voorbeeldproject in deze publicatie beschrijft de inleiding de reden van aanwijzing en de kernwaarden van het betreffende beschermd stadsgezicht. Vervolgens worden de voorbeeldprojecten beschreven op basis van drie schaalniveaus. Welke criteria waren leidend bij de inbreidings- of verdichtingsopgave op gebiedsniveau, op ensemblesniveau en op gebouwniveau?

Om op de mate van erfgoedinclusiviteit te kunnen selecteren, zijn de onderstaande aandachtspunten beschouwd:

Aandachtspunten op gebiedsniveau

- In hoeverre houdt de verdichting op de schaal van het gehele beschermd stadsgesicht rekening met de redenen van aanwijzing en de kernwaarden van het beschermd stadsgesicht?
- Is bij de keuze voor een verdichtingsstrategie (transformatie, inbreiding, optopping, vervangende nieuwbouw of een combinatie) rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken van het beschermd stadsgesicht en wordt voor zover mogelijk ingespeeld op de historisch gegroeide ontwikkeling en de oorspronkelijke ontwerpgedachte? Welke verhaallijnen uit het verleden en oorspronkelijke ontwerpprincipes voor het gebied zijn opgepakt en benut als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling? Is hierbij sprake van harmonie, dialoog, contrast of een andere relatie?
- Is bij de verdichting rekening gehouden met de stedenbouwkundige hoofdopzet van het beschermd stadsgesicht (openbare ruimte en groenstructuur, infrastructuur, oriëntatie- / zichtassen, aanwezigheid beeldbepalende gebouwen, typologie bouwblokken, aanwezige bouwhoogten)?

Aandachtspunten op ensemblesniveau

- In hoeverre houdt de verdichting op de schaal van het ensemble (of bouwblok) rekening met de karakteristieken van het betreffende gebied binnen het beschermd stadsgesicht, zoals beschreven in de toelichting bij de aanwijzing?
- Is bij de keuze voor een verdichtingsstrategie (transformatie, inbreiding, optopping, vervangende nieuwbouw of een combinatie) rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken van het ensemble (of bouwblok) en wordt voor zover mogelijk ingespeeld op de historisch gegroeide ontwikkeling en de oorspronkelijke ontwerpgedachte? Welke verhaallijnen uit het verleden en oorspronkelijke ontwerpprincipes voor het ensemble zijn opgepakt en benut als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling? Is hierbij sprake van harmonie, dialoog, contrast of een andere relatie?
- Is bij de verdichting rekening gehouden met de hoofdopzet van het ensemble (samenhang, aansluiting op de openbare ruimte, groenstructuur, infrastructuur, type bouwblok / verkaveling, rooilijn / bebouwingswand, bouwhoogte)? Is het ontwerp van de verdichting afgestemd op de omliggende bebouwing qua ritme, volume, schaal, positionering, ontsluiting en architectuur?
- Vroeg het project om nieuwe voorzieningen in het gebied, zoals nieuwe infrastructuur, (extra) parkeervoorzieningen, transformatorhuisjes of erfafscheidingen? Zijn deze voorzieningen goed ingepast in relatie tot de bestaande waarden?
- Wat voor woningtypes levert de verdichting op binnen het bestaande weefsel? In hoeverre bevordert het project de leefkwaliteit in de directe omgeving?



Verschillende verdichtingsstrategieën: transformatie van een voormalige gevangenis in Rotterdam en vervangende nieuwbouw op een bolwerk in Zwolle.
Foto's: Frank Hanswijk en Stijn Poelstra.

Aandachtspunten op gebouwniveau

- Is in het project sprake van een zorgvuldige studie, analyse en begrip van de cultuur- en architectuurhistorische waarden van het bestaande gebouw (bij transformatie) of de bestaande gebouwen waaraan een toevoeging wordt gedaan (bij optopping) of van de bestaande gebouwen in de directe omgeving (bij inbreiding en vervangende nieuwbouw)?
- Worden in het geval van een toevoeging de bestaande waarden gerespecteerd of wellicht zelfs geaccentueerd? Is hierbij sprake van harmonie, dialoog, contrast of een andere relatie? Manifesteert de toevoeging zich als een zelfstandig element of vormt deze een eenheid met het bestaande gebouw?
- Is het ontwerp van de toevoeging afgestemd op het bestaande gebouw qua volume, schaal, positionering, (gevel)indeling, materiaalgebruik en architectonische taal?
- Hoe is bij vervangende nieuwbouw omgegaan met de afweging behoud of sloop-nieuwbouw? Wanneer sloop je teveel in een beschermd stadsgezicht? Wat is de ondergrens?
- Is in het geval van vervangende nieuwbouw sprake van een zorgvuldige studie, analyse en begrip van de cultuur- en architectuurhistorische waarden van het gesloopte gebouw of de gesloopte gebouwen? Wordt met de nieuwbouw op de een of andere manier gerefereerd aan de verloren gegane waarden? In hoeverre vormden deze waarden een inspiratiebron voor de architectuur van de nieuwbouw? Is er op dit vlak sprake van continuïteit?

In de Leidse binnenstad leggen een nieuwe brug en nieuwe steeg de verbinding tussen de twee belangrijkste winkelstraten, terwijl tegelijkertijd de ontstaansgeschiedenis van de stad beter afleesbaar wordt. Foto: Kees Hummel.





Stovestraat – Valkestraat

Stad	Amersfoort
Straat	Stovestraat, Valkestraat
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Amersfoort (#1446)
Verdichtingsstrategie	inbreiding
Stedenbouwkundig plan	Willem Oxener
Architectuur	Architecten De Vylder Vinck Taillieu in samenwerking met Schipper Bosch
Landschapontwerp	Vic Activating Landscapes
Opdrachtgever	Schipper Bosch
Oplevering	2018

Zicht vanaf de Stovestraat richting het achterterrein van de inbreiding.
Op de achtergrond is de Onze Lieve Vrouwetoren zichtbaar.
Foto: Architecten De Vylder Vinck Taillieu / Filip Dujardin.

Amersfoort kwam vanaf de dertiende eeuw tot ontwikkeling langs de Langestraat, onderdeel van de route tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. Hier ontstonden in de loop van de tijd enkele marktplaatsen. De stad kreeg een concentrische uitleg en was vanaf het eind van de dertiende eeuw beschermd door een stenen muur met een singel. Omstreeks 1380 werd de stad rondom vergroot en voorzien van een nieuwe singel.

In 1501 gaf het stadsbestuur toestemming de terreinen tussen de oude stadsmuur en de daarbuiten gelegen singel te bebouwen. Zo ontstonden de voor Amersfoort kenmerkende straatwanden van brede, ondiepe muurhuizen. Dankzij de muurhuizen met singel en de grotendeels tot plantsoen getransformeerde omwalling rondom de latere uitleg zijn de dertiende- en veertiende-eeuwse begrenzing van de Amersfoortse binnenstad nog duidelijk herkenbaar in de stadsplattegrond. Zowel de kern als de schil behoren tot het rijksbeschermd stadsgezicht Amersfoort.

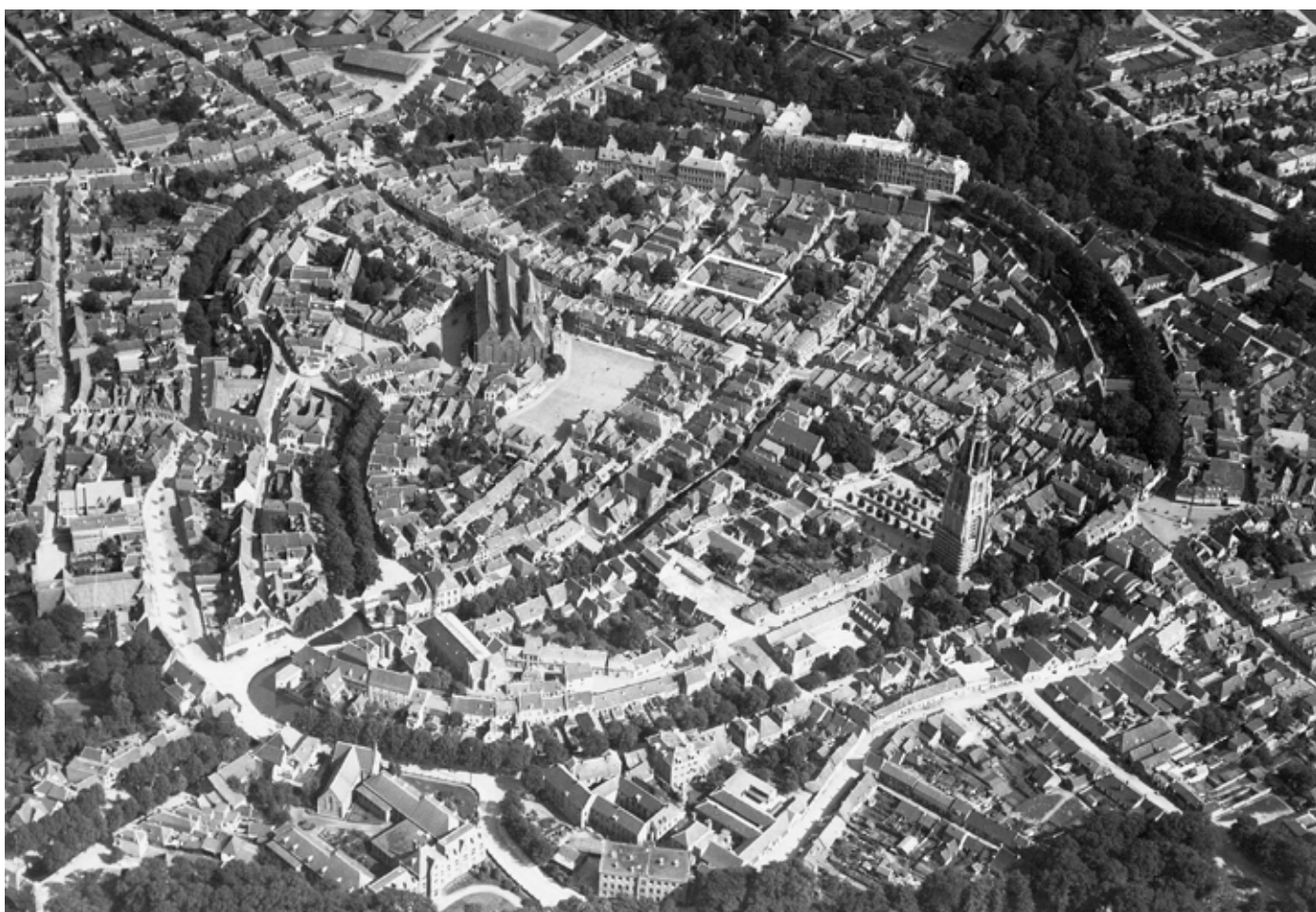
Tussen de Langestraat en de voormalige stadsmuur zijn in de late middeleeuwen evenwijdig aan de Kortegracht drie straatjes aangelegd, waaronder de Valkestraat en de Stovestraat. Aan de Valkestraat bevond zich herberg De Vergulde Valk. Aan de Stovestraat lag waarschijnlijk een openbaar badhuis, ook wel stooft genoemd. Opgravingen in 2016 toonden aan dat beide waarschijnlijk al in de vijftiende eeuw aanwezig waren. Het badhuis werd in de loop der tijd opgenomen in de herberg, zodat deze het gehele perceel tussen de Valkestraat en de Stovestraat omvatte. In 1897 vestigde Sociëteit De Vereeniging zich in de herberg. In de tweede helft van de twintigste eeuw was het gebouw enige tijd in gebruik door de restauratieafdeling van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, een van de voorgangers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In 1997 werd het gebouw gesloopt en was de plek bijna twintig jaar in gebruik als buurttuin.



Ligging Stovestraat – Valkestraat (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Amersfoort (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.



Na de sloop van Sociëteit De Vereeniging in 1997 fungeerde het terrein tussen de Stovestraat en Valkestraat bijna twintig jaar als buurttuin (2004). Foto: Archief Eemland.



Luchtfoto van het Amersfoortse stadscentrum met in het witte kader Sociëteit De Vereeniging (1929). Foto: Archief Eemland.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen nieuwbouw Valkestraat, 2. woningen nieuwbouw Stovestraat, 3. binnen terrein / parkeerplaats. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

‘Door de sloop van de voormalige herberg tussen de Valkestraat en de Stovestraat werd het gesloten stadsbeeld verstoord.’

Analyse op gebiedsniveau

Het feit dat het ruimtelijk beeld in de Amersfoortse binnenstad sinds de late middeleeuwen nauwelijks is gewijzigd, was een belangrijke reden tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Langs de smalle Valkestraat en Stovestraat ontstonden net als in de rest van de binnenstad ononderbroken straatwanden met tuinen en erven aan de achterzijde. De percelen zijn smal en diep, met een gevarieerd straatbeeld tot gevolg. De bouwhoogte is over het algemeen een à twee lagen met kap. Gevels zijn eenvoudig en uitgevoerd in baksteen of pleisterwerk, daken hebben gebakken pannen. De voormalige herberg tussen de Valkestraat en Stovestraat was tussen de meer kleinschalige bebouwing een uitzondering. Door de sloop van het gebouwencomplex in 1997 werd het gesloten stadsbeeld verstoord.



In de Valkestraat liggen enkele woningen iets terug waardoor een bredere voorruimte ontstaat. Foto: Architecten De Vylder Vinck Taillieu / Filip Dujardin.

Dankzij de inpassing van tien stadswoningen door het Belgische architectenbureau De Vylder Vinck Taillieu en Schipper Bosch is het historische stadswefsel aangeheeld. Aan de Valkstraat vormen acht woningen een aaneengesloten straatwand, die ter plaatse van de nummers 14a-c iets terug ligt om de smalle straat wat lucht te geven. Hier bevond zich van oudsher een inham. Aan de Stovestraat vullen twee woningen met tuinmuren ertussen de straatwand. De woning op nummer 9 ligt met respect voor de naastgelegen voormalige kerk (1935) iets terug ten opzichte van de rooilijn. De verspringingen ten opzichte van de historische rooilijn zijn atypisch, maar de impact op de ruimtelijke structuur en het karakter van de straten is minimaal. Ze komen bovendien ten goede aan de woonkwaliteit. Dankzij klimplanten tegen de gevels en plantenbakken in de twee inhammen sluiten de nieuwe woningen qua groenbeleving aan bij het streven van de bewoners van de Valkestraat en Stovestraat om deze tot groene oases te maken.

‘Dankzij de inpassing van tien stadswoningen is het historische stadswefsel aangeheeld.’

Analyse op ensembleniveau

Kenmerkend in de straten is de afwisselende typologie en vormgeving van de bebouwing. Het plan sluit hier zowel subtiel als eigenwijs op aan. De tien nieuwe woningen behoren tot één architectonische familie, maar zijn ook duidelijk als afzonderlijke panden herkenbaar. Hierdoor verwijst de inbreiding naar de meer grootschalige korrel van de herberg én voegt deze zich op vanzelfsprekende wijze tussen de kleinschalige buurpanden. Met de intentie tien unieke woningen te realiseren, voorzagen de architecten deze van schuine woningscheidende wanden. Hierdoor wisselen brede en smalle straat- en tuingevels elkaar af. Dit zorgt ervoor dat de ene woning zich expliciet op de straat richt, terwijl de andere zich op de achterzijde oriënteert. Door de schuine lijn ook in de nok door te trekken, ontstaat een dynamisch daklandschap dat past bij het gevarieerde beeld in de omgeving.



Op het achterterrein hebben alle woningen een klein stadstuinje met berging en een eigen parkeerplek. Foto: Architecten De Vylder Vinck Taillieu / Filip Dujardin.

‘De tien nieuwe woningen behoren tot één architectonische familie, maar zijn ook duidelijk als afzonderlijke panden herkenbaar.’

Op het binnenterrein heeft iedere woning een berging, een kleine stadstuin en een eigen parkeerplaats. Deze zijn via een poort aan de Stovestraat bereikbaar. Tussen de parkeervakken is een bestaande, grote esdoorn in de plannen opgenomen. Vanuit het beschermd stadsgezicht had de ruimtelijke hiërarchie van voor (formeel) en achter (informeel) wellicht meer benadrukt kunnen worden. Architectonisch zijn voor- en achtergevels nagenoeg hetzelfde uitgewerkt. Ook een meer groene (tuin)invulling van het achterterrein zou beter aansluiten bij het karakter van het beschermd stadsgezicht.

Analyse op gebouwniveau

Elke woning kreeg unieke kwaliteiten. De afwisselend wit en lichtroze geverfde bakstenen gevels zijn voorzien van speelse elementen zoals blauw en rood gestreepte regenpijpen en felrode hekwerken voor de Franse balkons. Ook de stalen trap van de woning aan Valkestraat 14d is geheel rood van kleur. De trap leidt naar een afzonderlijk te gebruiken werkruimte op de eerste verdieping. De woningen onderscheiden zich daarnaast door een speelse gevelindeling. Dankzij een grote variatie van de gevelopeningen in zowel afmeting als plaatsing is een afwisselend beeld ontstaan. De eigenheid van het plan past bij het karakter van de straten, waarin een afwisseling van panden uit verschillende tijden en in verschillende stijlen een lange en interessante ontstaansgeschiedenis doen vermoeden.

De inpassing tussen de Valkestraat en de Stovestraat is het eerste bouwproject in het centrum van Amersfoort dat volledig gasloos is uitgevoerd. Warmtepompen vervangen de traditionele cv-ketels. De buitenunits van de warmtepompen zijn onzichtbaar vanaf de

straat op de daken geplaatst (Valkestraat) of aan de binnenzijde van de tuinmuur (Stovestraat). Het project ontving in 2020 de Stadsbouwprijs Amersfoort. Het jaarboek *Architectuur in Nederland 2018 / 2019* beschrijft de inpassing op treffende wijze als ‘een virtueuze freestyle waarin verleden en heden samen een nieuw geluid hebben voortgebracht’.



Aan de Stovestraat sluit de inbreiding iets terugliggend aan op een voormalige kerk. Foto: Architecten De Vylder Vinck Taillieu / Filip Dujardin.



Dullerthof

Stad	Arnhem
Straat	Dullerstraat, Karel van Gelderstraat, Spijkerstraat
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Arnhem – Spijkerkwartier – Boulevardkwartier (#276)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw
Architectuur	Geurst & Schulze architecten
Opdrachtgever	Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling / ERA Contour
Oplevering	2017

Het Dullerthof voegt zich stedenbouwkundig en architectonisch in het Spijkerkwartier.
Foto: Stefan Müller.

De Arnhemse wijk Spijkerkwartier werd in 1853 door stadsarchitect Hendrik Jan Heuvelink ontworpen, maar kwam pas in de jaren tachtig van de negentiende eeuw onder directie van zijn zoon Hendrik Jan jr. echt van de grond. De wijk grenst aan de noordoost zijde van de Arnhemse binnenstad en kent een sterk planmatig, rationeel karakter.

Het Spijkerkwartier dankt zijn naam aan twee middeleeuwse opslagloodsen, de zogenaamde spijkers. Het Dullertspijker, vernoemd naar eigenaar en Tweede Kamerlid / Kamervoorzitter Willem Hendrik Dullert, stond op de hoek van de Karel van Gelderstraat en Dullertstraat. Het gebouw werd in 1880 afgebroken. Tussen 1865 en 1880 werden de omringende gronden van het landgoed van Dullert verkaveld tot bouwpercelen, onder andere langs de naar hem vernoemde straat.

Het Spijkerkwartier bestaat uit smalle, meestal haaks op elkaar staande straten en kent een betrekkelijk uniform bebouwingsbeeld met vooral aaneengeschakelde herenhuizen van (inclusief souterrain) vier bouwlagen. Op diverse kruispunten hebben de bouwblokken afgeschuinde hoeken. De architectuur is zeer eenduidig, met invloeden van het

eclecticisme en de neorenaissance. De woningen kregen vrijwel zonder uitzondering gevels met een sterk verticale geleiding. Naast panden met volledig gepleisterde en wit geschilderde gevels komen ook gevels voor waar metselwerk door speklagen wordt onderbroken. Trappartijen, balkons, dakkapellen en diverse details zorgen voor een verdere verfijning. Poorten en doorgangen in de vrijwel geheel gesloten bouwblokken leiden naar groene binnengebieden.

In de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw raakte de wijk in verval en ontwikkelde het Spijkerkwartier zich tot de rosse buurt van Arnhem. De herenhuizen, die oorspronkelijk bedoeld waren voor de middenstand, waren te duur geworden voor individuele bewoning. Een groot deel werd daarom in etages verdeeld en verhuurd, of geschikt gemaakt voor kamerbewoning.

‘Het Spijkerkwartier bestaat uit smalle, meestal haaks op elkaar staande straten en kent een betrekkelijk uniform bebouwingsbeeld met vooral aaneengeschakelde herenhuizen.’



Ligging Dullerthof (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Arnhem – Spijkerkwartier – Boulevardkwartier (gele contour).
Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

‘Om de karakteristieken van de wijk te beschermen en bij ingrepen te versterken is het Spijkerkwartier in 2007 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.’

Analyse op gebiedsniveau

Inmiddels is het Spijkerkwartier weer een gewilde woonwijk. De prostitutie is sinds 2006 verdwenen en de afgelopen jaren zijn in het kader van monumentenzorg en stadsvernieuwing veel panden gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw. Om de karakteristieken van de wijk te beschermen en bij ingrepen te versterken is het Spijkerkwartier in 2007 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.

De stedenbouwkundige opzet en architectonische eenheid zijn volgens de beschrijving bij de aanwijzing beschermenswaardig. De ruimtelijke kwaliteit in de randzones van het Spijkerkwartier laat vanwege de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en door latere aanpassingen op sommige plekken te wensen over.

Ook de hoek van de Karel van Gelderstraat, Dullertstraat en Spijkerstraat was zo'n plek. Hier bevond zich een verpauperde voormalige melkfabriek en een naoorlogs, drielaags flatje met garages op de begane grond. De vervangende nieuwbouw van zeventien grondgebonden woningen rondom een gezamenlijke binnentuin herstelt het beeld van voor de Tweede Wereldoorlog, toen ook hier herenhuizen stonden.

De nieuwbouw is onderdeel van een groter project waarin door dezelfde ontwikkelaar op de hoek van de Dullertstraat en de C.A. Thiemestraat (net buiten het beschermd stadsgezicht) vier rijtjes met tuinwoningen zijn gerealiseerd. Op een nieuw, afsluitbaar parkeerterrein tussen de hoek van de Dullertstraat-Spijkerstraat en de spoorlijn kunnen de bewoners van de beide buurtjes hun auto kwijt.

‘De vervangende nieuwbouw van zeventien herenhuizen rondom een gezamenlijke binnentuin herstelt het beeld van voor de Tweede Wereldoorlog.’



De eind negentiende-eeuwse herenhuizen aan de Dullertstraat (1914) zijn na de Tweede Wereldoorlog vervangen door een drielaags flatje met garages op de begane grond (2008).
Foto's: Gelders Archief.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen nieuwbouw, 2. binnenhof. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

Min of meer gelijktijdig met de bouw van de woningen is ook Vrijstaat Thialf opgeknapt en heringericht. Dit sport- en speelterrein met buitenschoolse opvang aan de overzijde van de Dullertstraat (net buiten het beschermd stadsgezicht) kent een lange historie als onder andere wedstrijdveld van cricket- en voetbalclub Vitesse (eind negentiende eeuw), ijsbaan (begin twintigste eeuw) en zwembad (1932-1988). De oude sportkantine is door Hoogte 2 Architecten

omgevormd tot brasserie, terwijl buurtbewoner Erik Vos samen met de architect een blauwe, stalen pergolaconstructie ontwierp als entree tot Vrijstaat Thialf. In de poort is het portret van Dullert zichtbaar, terwijl in de bestrating tegels met archiefphoto's van de plek zijn opgenomen. De historische verwijzingen dragen bij aan het versterken van de identiteit van de plek en van het beschermd stadsgezicht als geheel.



De nieuwbouw herstelt het beeld van voor de Tweede Wereldoorlog. Foto: Foto: Stefan Müller.



Een blauwe pergola en poort met de beeltenis van Dullert geven toegang tot Vrijstaat Thialf. Foto: Thea van den Heuvel.



Stalen poorten bieden toegang tot de binnentuin en het metselwerk van de tuinmuren is opengewerkt. Foto: Stefan Müller.

Analyse op ensembleniveau

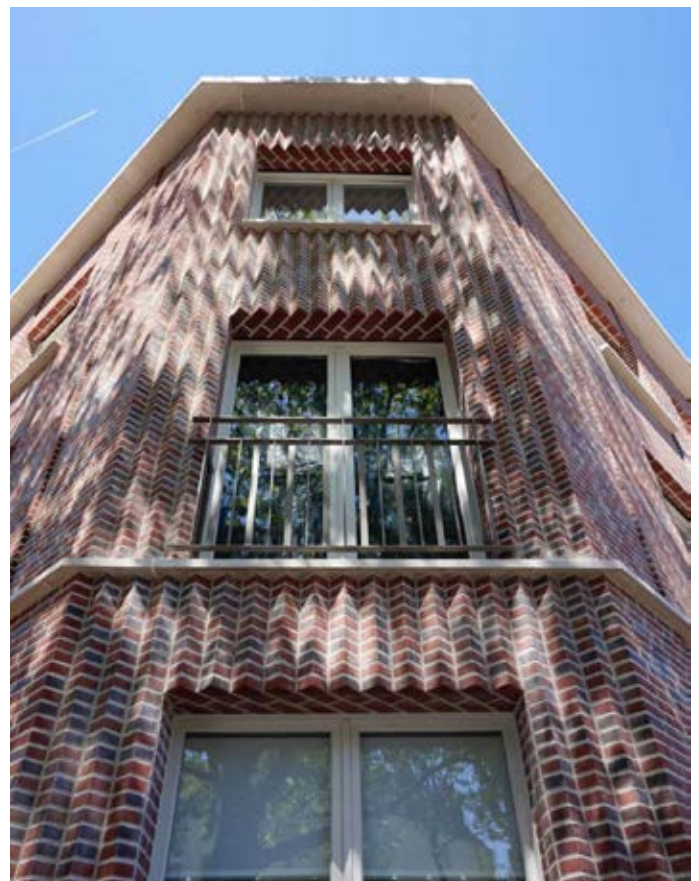
Het Dullerthof sluit aan bij de typologie en sfeer van de omliggende negentiende-eeuwse bebouwing. Het plan bestaat uit zeventien herenhuisen, tien aan de Dullertstraat, vier aan de Karel van Gelderstraat en drie aan de Spijkerstraat. De huizen zijn drie lagen hoog, met de mogelijkheid een terugliggende vierde laag te creëren. Net als elders in de wijk zijn de hoeken van de blokken afgeschuind. Tussen de rijtjes bieden stalen poorten toegang tot het binnengebied, waar zich privétuinen en een collectieve tuin bevinden. De tuinmuren zijn met behulp van Braziliaans metselwerk deels opengewerkt. De tuingevel van de woningen is voorzien van een pergolaconstructie die een uitbreiding in de vorm van een serre of balkon mogelijk maakt. Doordat de tuingevels wit zijn gekeimd, is de binnenwereld qua beleving wat zachter dan de in een rode baksteen uitgevoerde straatzijde. Ook op andere plekken in het beschermd stadsgezicht is dit het geval.

Analyse op gebouwniveau

De klassieke metselwerkarchitectuur van het Dullerthof met verschillende metselverbanden, een hoge begane grond met een statige plint van natuursteen, voordeuren met trapje en bovenlicht en een gevelgeleding met verticaal boven elkaar geplaatste ramen sluit nauw aan bij de bestaande architectuur. Zeer veel zorg is besteed aan het getande metselwerk op de twee hoeken, dat in de neggen van de ramen is doorgezet. Ook de schuine, in natuursteen uitgevoerde waterslagen onder de ramen op de begane grond en de in tegelverband gemetselde borstweringen op de verdiepingen zijn fraaie details die passen in het beeld van de wijk.



De wit gekeimde tuingevels zijn voorzien van een pergolaconstructie. Foto: Geurst & Schulze architecten.



Getande metselwerk op de straathoeken. Foto: Geurst & Schulze architecten.



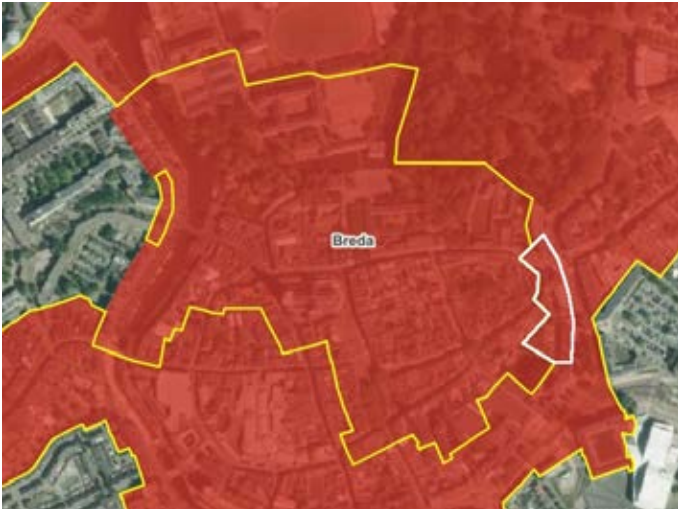
Zicht in de Veemarktstraat richting de Gasthuispoort met rechts de pandsgewijze opdeling van het voormalige kantoor van de sociale dienst en de doorgang richting de Wijngaardhof. Foto: Michel Kievits.

Breda ontwikkelde zich vanaf de elfde eeuw rond de samenloop van de rivieren de Mark en de Aa of Weerij, aan een belangrijke handelsroute tussen Holland en Vlaanderen. In 1252 kreeg de nederzetting stadsrechten en niet veel later een aarden omwalling. In de eeuw erna werd voor of op de wal in fasen een stenen stadsmuur gebouwd. Vanwege de ovale vorm kreeg de middeleeuwse stad de bijnaam ‘het eitje’.

Gasthuispoort

Stad	Breda
Straat	Vlaszak, John F. Kennedylaan, Gasthuispoort, Veemarktstraat, Catharinastraat
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Breda (uitbreiding) (#207)
Verdichtingsstrategie	transformatie, vervangende nieuwbouw, inbreiding en optopping
Stedenbouwkundig plan	Bedaux de Brouwer Architecten
Architectuur	Bedaux de Brouwer Architecten
Landschapontwerp	Delacourt van Beek
Opdrachtgever	Maas-Jacobs Vastgoed
Oplevering	2018

Direct ten noorden van de stad lag het kasteel van de Heer van Breda, dat in 1403 in bezit kwam van de graven van Nassau. Tussen 1531 en 1547 werd Breda in opdracht van graaf Hendrik III van Nassau aanzienlijk uitgebreid. De Mark, de haven en de bebouwing langs de uitvalswegen buiten de stadspoorten werden binnen de stad getrokken. Het vergrote Breda kreeg naar Italiaans voorbeeld een nieuwe aarden omwalling met bastions. De oude stadsmuur met achterliggende aarden wal werd gesloopt en de stadsgracht versmald. Op de vrijkomende gronden legde men nieuwe straten aan, zoals de huidige Vlaszak, Oude Vest, Houtmarkt, Karnemelkstraat en Nieuweweg.



Ligging Gasthuispoort (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Breda (uitbreiding) (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

De historische kern en het kasteelterrein zijn in de huidige stadsplattegrond nog duidelijk te herkennen. De in de negentiende eeuw geheel gedempte middeleeuwse stadsgracht vormt nu de binnenste stadsring. Het kasteelterrein is sinds 1828 onderdeel van de Koninklijke Militaire Academie en de voormalige hofuin Valkenberg is grotendeels bewaard gebleven als stadspark.

In 1967 is een deel van de historische kern van Breda vanwege 'zijn schoonheid en karakter' als rijksbeschermd stadsgezicht aangewezen. In dit deel gaan het stratenpatroon en de verkaveling gedeeltelijk terug op de middeleeuwen, terwijl de bebouwing merendeels van later datum is. Met een aanvullende aanwijzing in 2013 kreeg de gehele middeleeuwse stad bescherming waaronder het deel van 'het eitje' dat in 1967 buiten beschouwing was gelaten.

‘Het kantoor van de sociale dienst had zijn front aan de nieuwe stadsallee Vlaszak en keerde de achterliggende binnenstad de rug toe.’

Analyse op gebiedsniveau

Precies op de rand van de twee beschermde stadsgezichten bevindt zich de oostelijke entree naar de binnenstad. Dit was ook al in de middeleeuwen het geval. Tijdens de bouw van een kantoor voor de sociale dienst in 1976 aan de Vlaszak ontdekten archeologen per toeval restanten van de Gasthuispoort en de aangrenzende stadsmuur. De bouw van het kantoorgebouw was onderdeel van de zogenaamde cityvorming in de jaren zestig en zeventig waarbij de auto vrij baan kreeg. Plannen voor een brede verkeersring rond het oude centrum werden verwezenlijkt door historische panden te slopen en te vervangen door vaak grootschaliger nieuwbouw. Het kantoor van de sociale dienst had zijn front aan de nieuwe stadsallee Vlaszak en keerde de achterliggende binnenstad de rug toe.



Luchtfoto van het voormalige complex van de sociale dienst (midden) en het Hendriksgebouw (rechts) aan de Vlaszak – John F. Kennedylaan omstreeks 2013. Foto: Michel Kievits.



Satellietfoto's uit 2008 en 2024. 1. winkels en woningen in voormalig kantoor sociale dienst, 2. winkels en woningen nieuwbouw, 3. Wijngaardhof. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

De verhuizing van de sociale dienst in 2003 bood mogelijkheden om terug te keren naar een meer kleinschalige omgeving, passend bij het historische stadsbeeld. Aangezien zich in dit deel van de stad nauwelijks historische bebouwing bevindt, is het beschermen van de stedenbouwkundige structuur hier volgens de toelichting bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht het voornaamste doel. Relatief smalle straten met gesloten gevelwanden bestaande uit smalle, diepe panden zijn kenmerkend voor de Bredase binnenstad.

‘De verhuizing van de sociale dienst in 2003 bood mogelijkheden om terug te keren naar een meer kleinschalige omgeving, passend bij het historische stadsbeeld.’



Het vroegere kantoorgebouw (linksvoor) kreeg volledig nieuwe gevels en een doorgang vanaf de Vlaszak, via een binnenhof naar de Veemarktstraat. Aan de overzijde van de Gasthuispoort (rechts) is een voormalig winkelpand vervangen door nieuwbouw. Foto: Michel Kievits.



Tussen de Vlaszak en Veemarktstraat leidt een aantrekkelijke steeg met terras langs een binnenhof met grondgebonden woningen. Foto's: Michel Kievits.

Ontwikkelaar / aannemer Maas-Jacobs en architectenbureau Bedaux de Brouwer wonnen de door de gemeente uitgeschreven tender met een plan dat zich vrijwel naadloos voegt in het historische stratenpatroon en zelfs een nieuwe groene binnenhof toevoegt. Als enige inschrijver kozen zij voor hergebruik van het casco van het kantoorpand. Dit scheelde bouwtijd, overlast voor de buurt en was bovendien een duurzame optie.

Analyse op ensembleniveau

Middels een combinatie van transformatie, inbreiding en vervangende nieuwbouw zijn in totaal ruim vijftig appartementen en elf stads-woningen met tuin gerealiseerd. Op straatniveau zijn in alle gebouwen winkels en cafés ondergebracht. Bewoners kunnen hun auto kwijt in een parkeergarage in het voormalige archief in de kelder van het kantoorgebouw van de sociale dienst. Het gebouw kreeg volledig nieuwe gevels met een pandsgewijze geleding aan de centrumzijde (Veemarktstraat) en een verdeling in meer grootschalige blokken aan de Vlaszak. De oorspronkelijke, lange gevel werd hier onderbroken door een doorgang te maken naar de oorspronkelijke achtertuin van het kantoorgebouw en van daaruit via een onderdoorgang naar de binnenstad. Een voorheen onaantrekkelijke smalle passage veranderde in een aangename voetgangerssteeg langs een binnenhof (Wijngaardhof). De hof past in de Bredase traditie van groene binnenhoven en is deels ingericht als pluktuin en terras voor het aanliggende restaurant. Rondom de nieuwe binnenhof zijn verschillende woningtypen gerealiseerd: pakhuizen in het voormalige kantoorpand en hofwoningen en herenhuizen in twee nieuwe blokjes.

‘Een voorheen onaantrekkelijke smalle passage veranderde in een aangename voetgangerssteeg langs een groene binnenhof.’



Twee hogere bouwdelen aan weerszijden van de straat Gasthuispoort vormen een hedendaagse poort naar de binnenstad. Foto: Michel Kievits.

Op de hoek van de John F. Kennedylaan en Gasthuispoort verrees een wat hoger gebouw, geleed in grotere panden, passend bij de naoorlogse ontwikkelingen langs de John F. Kennedylaan en de schaal van de overwegend achttiende- en negentiende-eeuwse huizen aan de achterliggende Catharinastraat. Het gebouw verving het zogenaamde Hendriksgebouw, een wat grootschaliger winkelpand. Omdat ook de tegenovergelegen hoek hoger is opgezet en bovendien dezelfde gevelmaterialen zijn gebruikt, is de historische poortwerking op een meer eigentijdse wijze hersteld. De doorgang tussen beide gebouwen kreeg in 2015 officieel de straatnaam Gasthuispoort.

Analyse op gebouwniveau

In het voormalige kantoorpand tussen de Vlaszak en Veemarktstraat was het dankzij een royale plafondhoogte van ruim drie meter mogelijk hier loftachtige appartementen te maken. De betonkolommen en betonplafonds zijn in het zicht gelaten. De draagconstructie was bovendien sterk genoeg om een verdieping met penthouses toe te voegen. In het diepe pand is een patio uitgespaard tot op de eerste verdieping, waardoor zowel de woningen aan de Vlaszak als de Veemarktstraat van twee zijden daglicht ontvangen.

In de ontwikkeling van Gasthuispoort zijn eigentijdse woonwensen, zoals grote buitenruimten en gevelopeningen, met zorg ingepast in het straatbeeld. Daarbij is gebruikt gemaakt van een grote variatie aan historische en hedendaagse elementen en materialen: al dan niet gekeimd metselwerk, natuurstenen plinten, verschillende gevelbeëindigingen, erkers, dakopbouwen en -kapellen, aangehangen balkons en loggia's, zonwering in de vorm van raamluiken, vlakke screens en valschermen. De mix van stedelijke functies, de gedifferentieerde architectonische uitwerking en de kleinere korrelgrootte maken een voorheen grootschalig, op zichzelf staand gebouw tot een aantrekkelijk stuk stad dat zich naadloos voegt in het weefsel.



Een patio met houten dekken brengt daglicht in de omliggende appartementen. Foto: Michel Kievits.



Dankzij een mix van functies, een gedifferentieerde architectonische uitwerking en een kleinere korrelgrootte voegt plan Gasthuispoort zich naadloos in het stedelijk weefsel.
Foto: Michel Kievits.





Heeren van Maerlant / Zusterhof

Stad
Straat

*Brielle
Zusterhof, Burgemeester H. van
Sleenstraat*

Naam stadsgezicht

*Rijksbeschermd stadsgezicht Brielle
(#1497)*

Verdichtingsstrategie

*vervangende nieuwbouw en
transformatie*

Stedenbouwkundig plan

Juli Ontwerp

Architectuur

Juli Ontwerp

Landschapsonwerp

Ben Kuipers / MAAK Space

Opdrachtgever

Gemeente Brielle / Blauwhoed

Oplevering

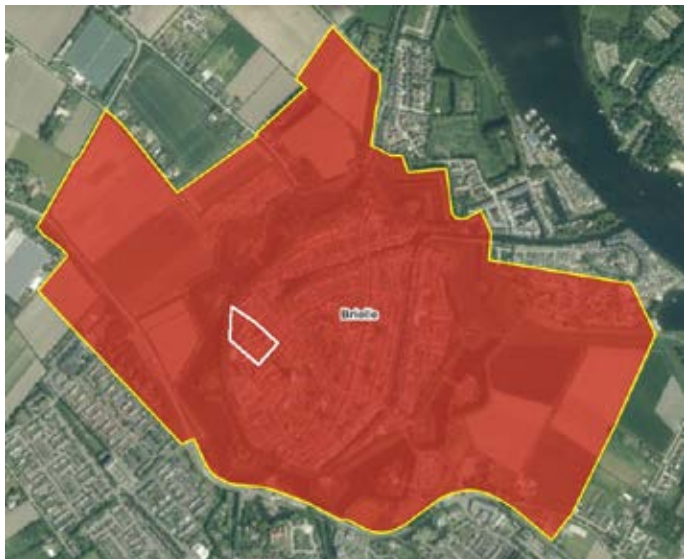
2018

Restanten van een vijftiende-eeuws klooster vormen het centrum van de Zusterhof.
Foto: Ben Kuipers.

Brielle is een van de best bewaarde vestingsteden in Nederland. Nadat het stadje rond 1300 stadsrechten kreeg, is de stadswal in de loop der tijd meerdere keren aangepast. De huidige opzet van de vesting dateert uit het begin van de achttiende eeuw en omvat een hoofdwal met vier poorten, negen bastions en vijf ravelijnen. Vanwege de vrijwel complete en gave omwalling en het kenmerkende patroon van straten en waterwegen is de gehele vesting in 1975 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.

Binnen de omwalling zijn grote delen van de middeleeuwse stadsstructuur bewaard gebleven. Pas vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw werd met de bouw van een woonbuurtje en een aantal schoolgebouwen op een tot dan toe vrij open terrein ten westen van de Sint Catharijnekerk het stratennet uitgebreid en een grotere bebouwingsschaal toegevoegd. Eind jaren zestig werd zelfs een bruggebouw over de Burgemeester H. van Sleenstraat gerealiseerd om twee gebouwen van de lagere technische school met elkaar te verbinden.

Religie was van oudsher zeer belangrijk in Brielle. Naast de vijftiende-eeuwse Sint Catharijnekerk waren er in de zestiende eeuw vijf kloosters



Ligging Heeren van Maerlant / Zusterhof (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Brielle (gele contour).

Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

‘Bij de herontwikkeling van de scholenlocatie maakte de grootschaligheid plaats voor een bebouwingskorrel die beter aansluit op de schaal van het historische stadscentrum.’

binnen de stadsmuren. Min of meer op de plek van de lagere technische school (later het Maerlant College) bevond zich vanaf 1423 het Sint Catharinaklooster. Door schenkingen groeide het klooster uit tot een groot, ommuurd complex. Met de inval van de watergeuzen in 1572 verlieten de bewoners het klooster, waarna het onder andere werd gebruikt als brouwerij en als woning van de garnizoenscommandant. Rond 1734 was het complex zo vervallen dat het gesloopt moest worden.

Analyse op gebiedsniveau

De scholenlocatie in Brielle is in de afgelopen tien jaar herontwikkeld tot een woonbuurt voor starters, senioren en

gezinnen. De grootschaligheid van de schoolcomplexen maakte hierbij plaats voor een bebouwingskorrel die beter aansluit op de schaal van het historische stadscentrum, zoals beoogd met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

Een deel van de voormalige lagere technische school is behouden en getransformeerd tot stadswoningen en appartementen. Gestyleerde erkers aan de achterzijde in zink en glas volgen als verwijzing naar het verleden de contouren van de gesloopte klaslokalen. Het vroegere schoolplein en de ervoor gelegen Burgemeester H. van Sleenstraat zijn ingericht als groen, gemeenschappelijk gebied waar de auto te gast is.



Luchtfoto van Brielle vanuit het westen (2007). Op de voorgrond, tussen de kerk en het bastion, bevindt zich de grootschalige scholenlocatie. Foto: Graaffw.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen in voormalige school, 2. woningen nieuwbouw Zusterhof. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

Een tweede onderdeel van de plannen was het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Een groen hofje met eengezinswoningen sluit aan op de historische profielen in de binnenstad. Het hofje opent zich richting de tuin voor de school en biedt tegelijkertijd een fraai zicht op de toren van de Sint Catharijnekerk. De bewoners parkeren op enkele nieuw aangelegde parkeerterreintjes in de directe omgeving van hun woningen.

Analyse op ensembleniveau

Bij het archeologische onderzoek voorafgaand aan de bouw van de hofwoningen werden restanten aangetroffen van het vijftiende-eeuwse Sint Catharinaklooster. Het betrof onder andere fundamenteën, muren, een zuilenrij, een waterput en serviesgoed. Normaal gesproken zou een dergelijke ontdekking na bestudering weer met grond worden bedekt, maar de monumentencommissie van Brielle vond de vondst te bijzonder om weer te verbergen. Een dronebeeld toonde de opgraving bijna als een abstract schilderij van Mondriaan. In overleg met de ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en gemeentelijke beleidsafdelingen werd onderzocht of en hoe dit archeologische kunstwerk in de plannen kon worden opgenomen. Binnen enkele maanden werd de bijzondere vondst ingepast in het ontwerp. Belangrijk was daarbij het enthousiasme van de toekomstige bewoners, die de woningen al hadden gekocht en een min of meer traditioneel ingerichte binnentuin was toegezegd.

In de gerealiseerde inrichting zijn de fundamenteën en de waterput zichtbaar en bereikbaar. Met taluds van gras en een cortenstalen tribunetrap is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de verdiepte restanten overbrugd. De resten zijn gefixeerd en zo geconserveerd dat erop gezeten en gelopen kan worden. In het gras zijn enkele bomen geplant.

Aan de vondst van de kloosterfundamenteën dankt de hof zijn uiteindelijke naam: Zusterhof. Een cortenstalen scherm met een portret van een zuster en een informatiebord nabij de straat maken het verhaal compleet. Het portret is een kopie van een afbeelding op een plavuis, die bij de opgravingen werd gevonden.



‘Bij het archeologische onderzoek voorafgaand aan de bouw van de hofwoningen werden restanten aangetroffen van het vijftiende-eeuwse Sint Catharinaklooster.’

Op de plek van een vleugel van de voormalige lagere technische school is een nieuwbouvvleugel met woningen verzeen. Foto: Kees Stuij Hazenberg.





Het oudste deel van de voormalige lagere technische school is omgevormd tot woningen. Foto's: Kees Stuip Hazenberg en Peter Andrik.

Analyse op gebouwniveau

Aan de Burgemeester H. van Sleenstraat staan acht herenhuizen, aan de Zusterhof zelf zes stadswoningen, vier stadsvilla's en drie bungalows. De rijtjes met woningen zijn pandsgewijs opgebouwd, om aan te sluiten bij de overheersende karakteristiek in Brielle. In de woningen zijn diverse geabstraheerde kenmerken uit de historische binnenstad verwerkt, zoals rode bakstenen en dakpannen, keimwerk en een verticale raamverdeling. Een bijzonder element is de figuratieve geuzenvlag in de hekwerken van de Franse balkons.



Een dronebeeld toont de opgraving bijna als een abstracte compositie van Mondriaan (2016). Foto: Gemeente Brielle.



De beeltenis van een zuster, gevonden op een plavuiz, is opgenomen in een cortenstalen scherm. Foto's: Ben Kuipers en Historisch Museum Den Briel.

*‘In de woningen zijn diverse
geabstraheerde kenmerken uit de
historische binnenstad verwerkt.’*

De rijtjes met woningen zijn pandsgewijs opgebouwd, om aan te sluiten bij de overheersende karakteristiek in Brielle. Foto: Michael Anhalt.





De Kop van De Muntel is een vanzelfsprekend en tegelijkertijd markant herkenningspunt langs een belangrijke toegangsweg tot de binnenstad. Foto: René de Wit.

Kop van De Muntel

Stad	Den Bosch
Straat	Citadellaan, Willem van Nassaulaan
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Hertogenbosch – De Muntel (#213)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw
Architectuur	HILBERINKBOSCH architecten
Opdrachtgever	Woningcorporatie Zayaz
Oplevering	2014

De Muntel is de eerste planmatige uitbreidingswijk van Den Bosch en ligt ten noordoosten van het stadscentrum. De wijk is tussen 1920 en 1936 gerealiseerd als antwoord op de woningnood en erbarmelijke woonomstandigheden in de historische binnenstad.

Op basis van een algemeen uitbreidingsplan uit 1914 besloot de gemeente onder meer gronden ten noordoosten van de stad te onteigenen en voor de stadsuitbreiding te bestemmen. Deze zogenaamde Muntelterreinen waren laaggelegen, drassige polders. De benodigde ophoging van het terrein liep door de Eerste Wereldoorlog en door technische problemen met de aanleg van een innovatief rioleringsstelsel een flinke vertraging op. Het zand werd verkregen uit een nabijgelegen polder, wat resulteerde in het ontstaan van recreatieplas De IJzeren Vrouw. Doordat de uitvoering van de plannen duurder uitpakte dan voorzien, werd De Muntel geen arbeiderswijk, zoals de bedoeling was, maar een wijk voor de middenklasse.

De wijk is een duidelijk begrensde, op zichzelf staande eenheid en combineert een gesloten stadsbeeld met verwijzingen naar de tuinstadgedachte. De bakstenenarchitectuur in De Muntel doet denken aan een versoberde variant van de Amsterdamse School, de

Haagse School en het expressionisme van architect Frank Lloyd Wright. In De Muntel waren zeker tien woningbouwverenigingen actief, ieder met een eigen architect. Om een wildgroei aan stijlen te voorkomen en de architectonische eenheid te bewaren, fungeerde architect J.D. Looyen van het Centraal Bureau voor de Woningbouw als supervisor over de plannen.

In 2008 is De Muntel vanwege zijn gave stedenbouwkundige opzet en architectonische eenheid aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. De opzet van de wijk en de hoofvormen en het uiterlijk van de bebouwing zijn niet of nauwelijks gewijzigd in vergelijking met de oorspronkelijke plannen en uitvoering.

Analyse op gebiedsniveau

De infrastructuur in De Muntel kent een heldere hiërarchie van doorgaande buitenstraten, kruisende hoofdstraten met pleinen en woonstraten. Langs de buiten- en hoofdstraten is de bebouwing hoger, tot maximaal vier bouwlagen. Hoekpanden en poortgebouwen kregen op diverse plekken extra nadruk.

De zogenaamde 'Kop van De Muntel' is misschien wel de meest prominente hoek in de wijk. De spitse, noordoostelijke hoek ligt tussen de Citadellaan en de Willem van Nassaulaan en wordt geflankeerd



Ligging Kop van De Muntel (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht 's-Hertogenbosch – De Muntel (gele contour).

Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.



Het oorspronkelijke bouwblok is in de loop der tijd behoorlijk aangepast. De zadeldaken van de vleugels zijn in de jaren zeventig van de twintigste eeuw tot volledige verdiepingen uitgebouwd, waardoor de sculpturaliteit van de hoek grotendeels verloren ging. Foto's uit 1958 en omstreeks 2010: Beeldbank Erfgoed Den Bosch en HILBERINKBOSCH architecten.



Doordat de derde verdieping terugligt ten opzichte van het hoofdvolume, valt nauwelijks op dat de nieuwbouw een verdieping hoger is dan de oorspronkelijke bebouwing. Foto: René de Wit.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen nieuwbouw. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

door de zeventiende-eeuwse citadel en een brede groenstrook met monumentale bomen. De strook tussen de Willem van Nassaulaan en de Antoon der Kinderenlaan was ooit bedoeld als tracé voor een zijkanaal van de Zuid Willemsvaart. Op deze plek is een groot, hoefijzervormige bouwblok uit 1930 vervangen door nieuwbouw.

De woningen waren bouwkundig aan het eind van hun levensduur. Diverse aanpassingen gedurende de jaren hadden het blok ook architectonisch geen goed gedaan. Zo verdwenen de zadeldaken van de vleugels in de Citadellaan en Willem van Nassaulaan in de jaren zeventig van de twintigste eeuw achter rechte gevels, waardoor de sculpturaliteit van de hoek grotendeels verloren ging.

De status van beschermd stadsgezicht vroeg om behoud van bouwmassa, materiaalgebruik en detaillering. De woningbouwcorporatie verlangde bovendien eenzelfde aantal huur- en koopwoningen als voorheen (74), maar wel met een groter woonoppervlak, bergingen en de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. HILBERINKBOSCH architecten ging deze uitdagingen aan en boetseerde een zorgvuldig en rijkgedetailleerd bouwblok. Het blok is een vanzelfsprekend en tegelijkertijd markant herkenningspunt langs een belangrijke toegangsweg tot de binnenstad.

‘De status van beschermd stadsgezicht vroeg om behoud van bouwmassa, materiaalgebruik en detaillering.’



Het torentje op een van de twee uiteinden van het complex, op de hoek van de Willem van Nassaulaan en de Willem Mariestraat. Foto: René de Wit.



Verschillende metselverbanden op de meest prominente hoek van het bouwblok. Foto: René de Wit.



De nieuwbouw sluit qua volumeopbouw, materialisatie en detaillering nauw aan bij de bestaande bebouwing in de wijk. Foto: René de Wit.

Analyse op ensembleniveau

Een uitgebreide beeldanalyse van de wijk resulteerde in een toolbox voor het ontwerp van het nieuwe bouwblok. Hierin kwamen onder andere de volgende elementen terug: boven-/benedenwoningen met zoveel mogelijk voordeuren aan de straat, sculpturale hoekoplossingen, in de bouwmassa verstopte balkons, lage tuinmuurtjes, horizontale geleidingen, verticaal toegepaste dakpannen en bijzondere metselwerkverbanden.

‘Een uitgebreide beeldanalyse van de wijk resulteerde in een toolbox voor het ontwerp van de nieuwbouw.’



Drie oorspronkelijke gevelstenen zijn als kunstwerk teruggebracht in een van de entrees. Foto's: Brabants Historisch Informatie Centrum (1990) en René de Wit.

In tegenstelling tot het gesloopte bouwblok kent de nieuwbouw een grote variëteit aan woningen: grote stadswoningen, brede loftappartementen en eenpersoonsappartementen. De meeste woningen hebben een eigen voordeur aan de straat. Achter de drielaagse gezinswoningen aan de Willem van Nassaulaan, die op de begane grond een entree en een werkkamer hebben, bevindt zich een garage voor zeventig auto's. De woningen zijn twee meter dieper dan voorheen en hebben hun woonkamer op de eerste verdieping met een terras boven de garage. Boven de gezinswoningen, op de derde verdieping, zijn loftappartementen van twee beuken breed gesitueerd. Aan de Citadellaan zijn boven elkaar twee woningen van twee lagen gestapeld. Doordat de derde verdieping aan beide lanen terugligt, valt nauwelijks op dat de nieuwbouw een verdieping hoger is dan de oorspronkelijke bebouwing.

De oorspronkelijke torentjes op de drie hoeken van het complex zijn ook in de nieuwbouw teruggekeerd. Bescheiden exemplaren op de twee uiteinden en een vijflaags, meer sculpturaal vormgegeven en iedere verdieping steeds iets verder uitkragende toren op de meest prominente hoek. Op de begane grond bieden de torentjes ruimte aan commerciële voorzieningen.

Analyse op gebouwniveau

Ook op detailniveau voegt de nieuwbouw zich naadloos in de wijk. Vormgeving en details zijn geen exacte kopieën van het origineel, maar eigentijdse vertalingen. De architecten kozen voor een baksteen die net zo donker is als het vervuilde metselwerk van de omliggende bebouwing. De steen pasten ze toe in een aantal verschillende metselverbanden. Vertand metselwerk markeert de entrees op de belangrijkste hoek, terwijl in de borstweringen op de begane grond klamp metselwerk in blokverband is toegepast. Donker metselwerk met verticale ribbels op de tweede verdieping en doorstekende scheidingsmuren van de terrassen van de bovenste woningen accentueren de kromming van de beide vleugels. Het geribbelde metselwerk wekt bovendien de indruk van verticaal geplaatste dakpannen. In houten paneeltjes naast de voordeuren zijn de huisnummers uitgezaagd in een typisch jaren dertig-lettertype.

Als kers op de taart zijn drie gevelstenen van het oorspronkelijke gebouw door kunstenaar Karin van Pinxteren teruggebracht in de centrale entree aan de Willem van Nassaulaan.

‘De oorspronkelijke torentjes op de drie hoeken van het complex zijn ook in de nieuwbouw teruggekeerd.’







Rode Weeshuisstraat

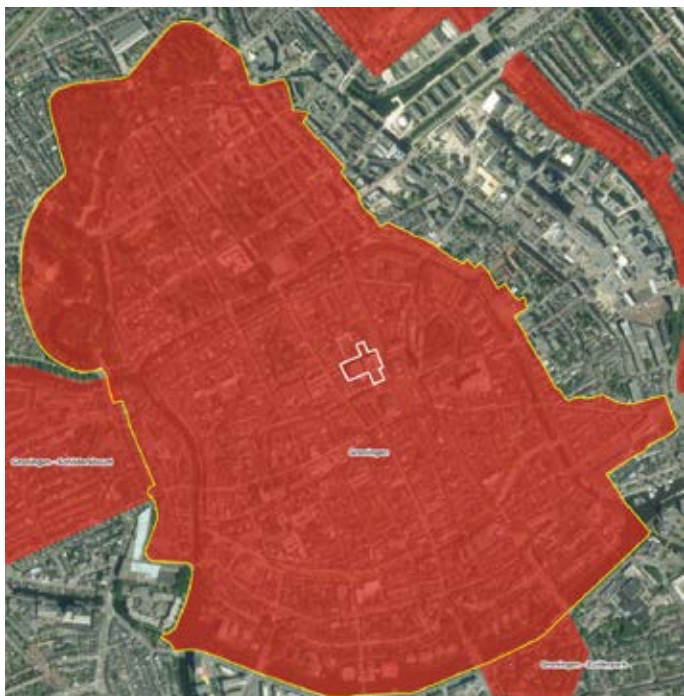
Stad	Groningen
Straat	Rode Weeshuisstraat
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Groningen (#1562)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw, transformatie en optopping
Stedenbouwkundig plan	De Zwarte Hond
Architectuur	De Zwarte Hond (Mercado, Groot Handelshuis en The Warehouse), Loer Architecten (Mercado)
Landschapontwerp	Gemeente Groningen
Opdrachtgever	MWPO (Mercado, Groot Handelshuis en The Warehouse), Beauvast (Mercado en The Warehouse)
Oplevering	2023

Dankzij een getrappt bouwvolume voegt Mercado zich tussen de schaal van de wederopbouwarchitectuur aan de Grote Markt en die van de historische stad ten noorden van de Rode Weeshuisstraat. Foto: Sebastian van Damme.

Van oorsprong is Groningen een agrarische nederzetting op het noordelijke uiteinde van de Hondsrug, een zeventig kilometer lange heuvelrug die in de voorlaatste ijstijd ontstond. In ieder geval vanaf de zevende eeuw na Christus werd het gebied permanent bewoond. Dankzij de gunstige ligging ontwikkelde Groningen zich vanaf de elfde eeuw tot een regionaal bestuurs- en handelscentrum.

Drie structuren bepaalden in die tijd de ruimtelijke opbouw van de nederzetting: een reeks pleinen in oost-west richting (Vismarkt, Grote Markt, Martinikerkhof), een noord-zuid gericht stratenpatroon ter weerszijden van de pleinen en rondom een aarden stadswal. In het stadsbeeld verschenen in de dertiende, veertiende en vijftiende eeuw, zoals in veel middeleeuwse steden, kloosters en gasthuizen. Een daarvan was het Begijnenklooster Olde Convent (gesticht omstreeks 1350) tussen de Oude Ebbingestraat en Oude Boteringestraat, twee van de noord-zuid gerichte straten ten noorden van de Grote Markt. In 1599 werd het klooster afgestaan aan de stad om als weeshuis te dienen. De naam Rode Weeshuis verwees naar de kleur van de klederdracht van de weeskinderen.

Hernieuwde Spaanse dreiging leidde ertoe dat de inmiddels verzwakte omwalling tussen 1608 en 1624 werd vervangen door een nieuw, veel ruimer verdedigingsstelsel. Dit betekende vrijwel een verdubbeling van het stadsoppervlak, met name aan de noord- en oostzijde. De vestingwerken bestonden onder andere uit een zeven kilometer lange aarden wal met natte gracht en zeventien bastions.



Ligging Rode Weeshuisstraat (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Groningen (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

In 1991 is vrijwel de gehele stad binnen de zeventiende-eeuwse stadswal aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht vanwege de herkenbaarheid van de in de middeleeuwen ontstane ruimtelijke structuur en de historische karakteristiek van een groot deel van de binnenstedelijke bebouwing. Een uitzondering op dit consistente stadsbeeld vormen volgens de toelichting bij de aanwijzing 'enkele gebieden waar door reconstructie of functieverlies sterke wijzigingen hebben plaatsgevonden'.

Analyse op gebiedsniveau

Een belangrijke wijziging vormt de herinrichting van de Grote Markt en omgeving na verwoestingen tijdens de slag om Groningen in april 1945. Op basis van plannen van architect en stedenbouwkundige Marinus Jan Granpré Molière werd de noordwand van de Grote Markt en het achterliggende gebied herbouwd, waarbij een aanzienlijke schaalvergroting plaatsvond. In de naoorlogse herinrichting was de bereikbaarheid van de binnenstad, vooral voor het autoverkeer, leidend.

'In de loop der jaren groeide het V&D-complex uit tot een verzameling van gebouwen, waarbij de Rode Weeshuisstraat het karakter kreeg van een expeditiestraat.'

Tussen de Grote Markt en de Rode Weeshuisstraat, waar het voormalige klooster / weeshuis gespaard was gebleven van verwoestingen, ontwierpen de broers Evert en Herman Kraaijvanger een voor die tijd ultramodern warenhuis voor Vroom & Dreesmann (1958). In de loop der jaren groeide het V&D-complex uit tot een verzameling van gebouwen, waarbij de Rode Weeshuisstraat het karakter kreeg van een achterafstraat waar vooral expeditie plaatsvond.

Na het faillissement van V&D in 2015 stond het grootschalige complex enige tijd leeg. In samenspraak met de gemeente ontwikkelde De Zwarte Hond een stedenbouwkundig plan voor de revitalisering van de Rode Weeshuisstraat en enkele aanliggende straten. Op basis van deze visie zagen ontwikkelaars mogelijkheden voor de herbesteding van de achtergebleven panden. Door achterkanten te vervangen door voorkanten, plinten te openen en een mix van luxe woningen en aantrekkelijke kantoorruimten toe te voegen, kreeg de noordelijke binnenstad een kwaliteitsimpuls.

'Door achterkanten te vervangen door voorkanten, plinten te openen en een mix van luxe woningen en aantrekkelijke kantoorruimten toe te voegen, kreeg de noordelijke binnenstad een kwaliteitsimpuls.'



De Rode Weeshuisstraat vlak voor de transformatie. Het volledig gesloten, blokvormige gebouw is vervangen door woongebouw Mercado. Foto: De Zwarte Hond.



Satellietfoto's uit 2009 en 2025. 1. winkel en kantoren in voormalige V&D (Groot Handelshuis), 2. winkel en woningen in voormalig distributiemagazijn (The Warehouse), 3. winkels en woningen nieuwbouw (Mercado). Foto's: Cyclomedia Street Smart.

De transformatie is exemplarisch voor meer historische steden. Het verdwijnen van grootschalige winkelpanden en warenhuizen in oude stadscentra is geen op zichzelf staande ontwikkeling en zijn het gevolg van een ander gebruik van die stadscentra. Auto's en warenhuizen maken plaats voor beleving en kwaliteit, voor voetgangers, fietsers, speciaalzaken, horeca, culturele voorzieningen en woningen.

De ontwikkeling in Groningen toont bovendien aan dat de naoorlogse architectuur, ondanks de negatieve waarde die er bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht in 1991 aan werd toegekend, steeds meer wordt gewaardeerd vanwege haar schoonheid en ontwikkelmogelijkheden.

Luchtfoto vanuit het westen van de transformatie van de Rode Weeshuisstraat. Foto: Marcel IJzerman.





Het oudste deel van het V&D-complex is met behoud van de kenmerkende gridgevel met mozaïeken herbestemd tot kantoorgebouw met supermarkt.
Foto's: Eva Bloem en Ronald Zijlstra.

Analyse op ensembleniveau

In het plangebied zijn twee bestaande gebouwen door De Zwarte Hond gerenoveerd en herbestemd. Het oudste deel van de V&D tussen de Grote Markt en de Rode Weeshuisstraat is getransformeerd tot Groot Handelshuis met kantoren en een supermarkt. Door het bouwvolume in tweeën te splitsen en een groot atrium toe te voegen, opent het voorheen vrij gesloten gebouw zich naar de stad. Aan de Grote Markt en de Oude Ebbingestraat zijn nieuwe vensters toegevoegd binnen het kenmerkende gevelgrid, met behoud van het grootste deel van de mozaïeken van Louis van Roode. Na oplevering is het Groot Handelshuis toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst. Aan de noordzijde van de Rode Weeshuisstraat is het voormalige distributiemagazijn van V&D herbestemd tot winkelpand met woningen erboven (The Warehouse). Hiertoe is het pand met een extra laag opgetopt.

‘Na de transformatie is het Groot Handelshuis toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst.’



Het voormalige distributiemagazijn van V&D is getransformeerd tot winkel- / woongebouw The Warehouse. Foto's: De Zwarte Hond en Ronald Zijlstra.

De grootste verandering vond plaats door een anonieme, doosvormige uitbreiding van de V&D aan de Rode Weeshuisstraat te slopen en te vervangen door een nieuwbouw met een publieke plint met erboven 41 luxe appartementen (Mercado). De ontwikkelaar wilde een hoger gebouw realiseren dan de V&D ooit was. Met het oog op het beschermd stadsgezicht was de gemeente hier huiverig voor. Uiteindelijk is extra hoogte toegestaan, omdat op straatniveau aanvullende kwaliteiten zijn gerealiseerd. Door de footprint te verkleinen, werd de Rode

Weeshuisstraat ruimer en lichter en kwam aan de zijkant van het pand ruimte voor een (horeca)pleintje. De Zwarte Hond en Loer Architecten gaven het bouwblok bovendien een getrapte opbouw, waardoor het qua schaal de schakel vormt tussen de Grote Markt en de Rode Weeshuisstraat. Deze benadering past naadloos in de doelstelling van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht in het gebied: het versterken van de oorspronkelijke ruimtelijke structuur en het aansluiten op het omliggende gebied.



Middels de herinrichting van de openbare ruimte is een fietsroute die voorheen over de Grote Markt liep, omgeleid naar de Rode Weeshuisstraat. Foto: Sebastian van Damme.

Middels de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente is een fietsroute die voorheen over de Grote Markt liep, omgeleid naar de Rode Weeshuisstraat. De inpassing van een grote gemeentelijke fietsenstalling onder het Groot Handelshuis zorgt ervoor dat ook de voorheen onaantrekkelijke steegjes rondom Mercado veelvuldig worden gebruikt en een levendig onderdeel van de binnenstad zijn geworden.

Analyse op gebouwniveau

Mercado is bekleed met speciaal voor het gebouw ontwikkelde keramische gevelelementen met groenblauwe glazuur. De rastervorm en het materiaal verwijzen naar de aangrenzende wederopbouwarchitectuur. De pasteltinten van het voormalige klooster / weeshuis aan de overzijde van de straat dienden als inspiratie voor de kleur. Het getrapte gebouvolume biedt plaats aan terrassen met kleurrijke planten en bomen. In de gevel geïntegreerde plantenbakken met klimplanten doen dienst als natuurlijke privacyschermen tussen de balkons. Het groen is een welkome aanwinst in een vrij stenig deel van de Groningse binnenstad.

‘Dankzij een getrapte gebouwmassa vormt Mercado qua schaal de schakel tussen de Grote Markt en de Rode Weeshuisstraat.’

Door de footprint van Mercado te verkleinen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, werd de Rode Weeshuisstraat ruimer en lichter en kwam aan de zijkant van het pand ruimte voor een (horeca)pleintje. Foto: Sebastian van Damme.





3e Walsteeg

Stad	Hattem
Straat	3e Walsteeg
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Hattem (#1392)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw
Architectuur	Groothuijse De Boer architecten
Opdrachtgever	Ontwikkelingsmaatschappij Hattem BV
Oplevering	2024

Zicht door de 3e Walsteeg richting de Kerkstraat met links twee zorgvuldig ingepaste nieuwbouwblokken. Foto MWA Hart Nibbrig.

De Hanzestad Hattem ontstond bij de kruising van de handelsroute over land tussen Duitsland en Utrecht en de IJssel. In 1299 kreeg Hattem stadsrechten. De stad werd in eerste instantie voorzien van een aarden wal, die vermoedelijk in de veertiende eeuw werd vervangen door een stenen muur met torens en poorten. Rondom de stad kwam ook een stadsgracht. De vorm van de middeleeuwse vesting, de stedenbouwkundige structuur en het historische bebouwingsbeeld zijn nagenoeg geheel bewaard gebleven.

De kleine Hanzestad had in de loop der tijd veel te leiden onder oorlogshandelingen en stadsbranden en kwam daardoor minder tot bloei dan bijvoorbeeld Zwolle of Deventer. Waar andere (Hanze)steden tot aan de stadsmuur werden volgebouwd, behield Hattem een meer open structuur met rafelige achtererven, kleine huizen, tuinen en schuurtjes. Slechts rondom de Markt met de Grote- of Andreaskerk en nabij het inmiddels verdwenen kasteel in het zuiden van de stad werden grote koopmanshuizen gebouwd. Bij de aanwijzing van de vesting Hattem als rijksbeschermd stadsgezicht in 1972 werd bepaald dat het behoud van de informele kwaliteit van de stad voorop stond.

Analyse op gebiedsniveau

Dwars door de stad, van de niet meer bestaande Dorpspoort in het westen tot aan de kerk, loopt de Kerkstraat. De Kerkstraat is de belangrijkste winkelstraat van Hattem, maar heeft zoals veel andere (kleinere) steden en dorpen te kampen met leegstand. Voor een grootschalige winkel op nummer 27-33, een voormalige Blokker-vestiging, kon geen nieuwe huurder worden gevonden. Door de in het verleden samengevoegde panden aan de straat weer op te splitsen in kleinere winkeleenheden en een grote achterbouw uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw te slopen, sloeg men twee vliegen in een klap. Het winkelfront kon worden gevuld, terwijl op het achterterrein ruimte ontstond voor de inpassing van negen kleinschalige huurwoningen. De functiemix zorgt voor levendigheid in het stadscentrum en biedt starters en jongeren de mogelijkheid in de stad te blijven wonen.



‘De functiemix zorgt voor levendigheid in het stadscentrum en biedt starters en jongeren de mogelijkheid in de stad te blijven wonen.’

Ligging 3e Walsteeg (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Hattem (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.



Boom en fietsparkeerplaats aan de Burchtstraat. Foto MWA Hart Nibbrig.

Luchtfoto van Hattem vanuit het zuiden met in het witte kader de projectlocatie (1924). Foto: Nederlands Instituut voor Militaire Historie.





Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen nieuwbouw. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

Analyse op ensembleniveau

De nieuwbouw op het achterterrein is het resultaat van zorgvuldig ontwerpend onderzoek. Een van de twee architecten van het betrokken architectenbureau Groothuijse De Boer groeide op in Hattem en kende de gevoeligheden van de plek. Het bureau verving een groot bouwvolume met blinde gevels aan de 3e Walsteeg door twee woongebouwen rondom een pleintje. De gebouwen zijn slim en precies ingepast in de morfologie van de stad. Ze bieden de bewoners een geborgen, gezamenlijke buitenruimte, maar organiseren ook de informele entree tot het stadscentrum vanuit het zuiden. De vervangende nieuwbouw voegt zich in de context en brengt tegelijk een nieuwe ordening aan.

In plaats van het maximaliseren van het aantal vierkante meters, wat ontwikkelaars op dit soort locaties vaak doen, is gekozen voor twee compacte bouwblokken. In een langgerekt, ondiep blok zijn vier woningen ondergebracht. Ze hebben op de begane grond een woonkamer met open keuken en op de verdieping een slaap- en badkamer. Een tweede, wat korter en dieper blok bevat vijf appartementen: twee op de begane grond, twee op de eerste verdieping en een op de tweede verdieping. Alle entrees bevinden zich aan een binnenpleintje dat bereikbaar is vanaf de bestaande Burchtstraat, maar ook via een nieuw gecreëerde doorgang vanuit de 3e Walsteeg. Door ieder gebouw een duidelijk onderscheidbare voor- en achterkant te geven en gevelopeningen nauwkeurig te componeren, wordt de overgang van de doorgaande route naar de gedeelde collectieve buitenruimte op vanzelfsprekende wijze afgebakend.

‘De vervangende nieuwbouw voegt zich in de context en brengt tegelijk een nieuwe ordening aan.’



Details als eenvoudige zinken dakgoten en flesgroene voordeuren geven de gebouwen een hedendaagse knipoog. Foto: MWA Hart Nibbrig.



De nieuwbouw biedt bewoners een geborgen, gezamenlijke buitenruimte, maar organiseert ook de informele entree tot het stadscentrum. Foto's: MWA Hart Nibbrig.

Aan de Burchtstraat markeert een oude boom de overgang van stad naar woningen, van openbaar naar meer privé. Onder de boom bevindt zich een pleintje met fietsparkeerplekken, die gebruikt worden door bezoekers van de woningen en van de binnenstad. De bewoners hebben een eigen fietsenberging aan het uiteinde van het lange, ondiepe bouwblok. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn geen extra parkeerplekken voor auto's gerealiseerd.

Analyse op gebouwniveau

De architectuur van de twee bouwblokken doet recht aan de historische context, maar is tegelijkertijd eigentijds. De ingetogen gevels zijn uitgevoerd in voor Hattem kenmerkend rood metselwerk en hebben een volle, geborstelde voeg. De breedte van de voeg benadert die van de historische bebouwing. Ook de met rode pannen beklede zadeldaken, waarbij de goothoogte in elk bouwblok een keer verspringt, passen in de zeventiende-eeuwse context. Details als eenvoudige zinken dakgoten, achter het metselwerk geplaatste ramen met betonnen lekdorpels en flesgroene voordeuren geven de gebouwen een hedendaagse knipoog.

‘De architectuur van de twee bouwblokken doet recht aan de historische context, maar is tegelijkertijd eigentijds.’



Nieuwe doorgang vanaf het centrale binnenpleintje naar de 3e Walsteeg. Foto MWA Hart Nibbrig.



Zicht over de nieuwe Catharinabrug in de nieuwe Catharinasteeg. Foto: Kees Hummel.

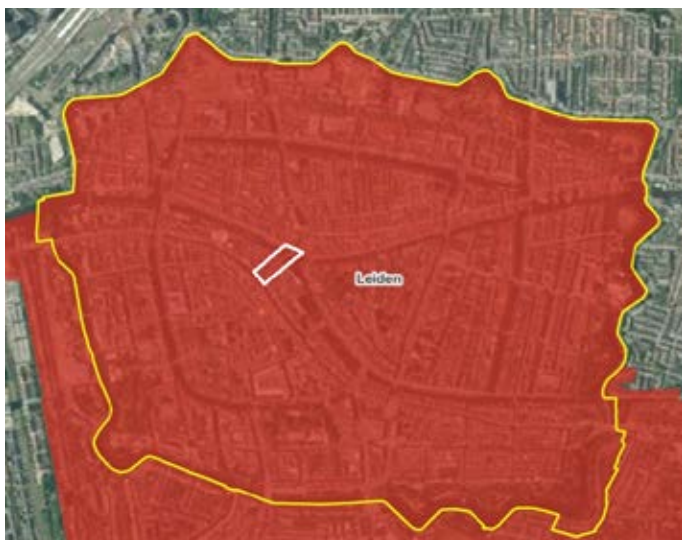
Catharinasteeg en Aalmarkt

Stad	Leiden
Straat	Catharinasteeg en Aalmarkt
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Leiden (#1658)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw, inbreiding en transformatie
Stedenbouwkundig plan	Rijnboutt
Architectuur	Rijnboutt (gebouwen en concept brug), DP6 architectuurstudio (uitwerking brug)
Landschapontwerp	Gemeente Leiden
Opdrachtgever	MRP Development
Bouwjaar	2017

De stad Leiden ontwikkelde zich als dijknederzetting aan de zuidzijde van een samenvloeiing van de Oude en de Nieuwe Rijn. In het oudste stedelijke gebied zijn drie kernen te onderscheiden: een burgernederzetting langs de Breestraat (ontstaan in de negende eeuw), het hof van de graaf van Holland rond het Gravensteen en de Pieterskerk (gesticht rond 1100) en de Burcht, een militair steunpunt voor de graaf op de plek waar de beide rivierarmen samenkomen (gebouwd in de twaalfde eeuw).

Vanaf ongeveer 1250 lagen de burgerlijke en grafelijke nederzetting binnen een gezamenlijke omgrachting, het Rapenburg en de Steenshuur. Tijdens een bloeiperiode in de veertiende en vijftiende eeuw, als gevolg van de lakenproductie en handel, breidde de stedelijke bebouwing zich sterk uit en werd Leiden de grootste stad van Holland. Na een nieuwe bloeiperiode in de zeventiende eeuw strekte de stad zich uit tot de huidige singels.

De historische structuur van het stadsgebied binnen de singels is nog duidelijk herkenbaar. De karakteristieke beslotenheid van het straatbeeld is in grote delen van de stad na de zeventiende-eeuwse bloeiperiode



Ligging Catharinasteeg en Aalmarkt (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Leiden (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

niet wezenlijk veranderd. Door de dichte bebouwing komen in Leiden relatief weinig grotere tuinen voor, maar des te meer kleinschalige hofjes, die via poorten of stegen bereikbaar zijn. Vanwege de nog herkenbare karakteristieken is de gehele stad binnen de singels in 1982 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.

Analyse op gebiedsniveau

Leiden kende geen centraal marktplein, zoals andere Hollandse steden. De handel vond plaats langs de kades van de Rijn, onder andere op de Aalmarkt. Hier bevindt zich nog altijd een zeventiende-eeuws waaggebouw van architect Pieter Post. Op de plek van de huidige Stadsgehoorzaal tussen de Aalmarkt en de Breestraat lag in de middeleeuwen het Sint-Catharinagasthuis. In 1976 ontstond in de gevelwand van de Aalmarkt een gapend gat, na de sloop van een

‘De karakteristieke beslotenheid van het straatbeeld is in grote delen van de stad na de zeventiende-eeuwse bloeiperiode niet wezenlijk veranderd.’

kantoor / magazijn van Van Nelle, een voorbeeld van het Nieuwe Bouwen door de architecten Brinkman en Van der Vlugt (1926).

De gemeente Leiden had al lange tijd de behoefte om de twee belangrijkste winkelstraten, de Haarlemmerstraat en Breestraat, beter met elkaar te verbinden en het aantal vierkante meters winkeloppervlak in de binnenstad te vergroten. In de jaren tachtig en negentig van de twintigste eeuw werden hiertoe diverse plannen gemaakt, die alle geen doorgang vonden. Een door de gemeente in 2009 uitgeschreven prijsvraag bracht verandering. Het ‘gat van Van Nelle’ werd deels bebouwd met winkelpanden en deels bestemd tot doorlooptrouwe naar de Breestraat. In de negentiende eeuw bevond zich ter plaatse van de nieuwe Catharinasteeg ook al een doorgang (Joost van Zonneveldpoort).



Zicht op de Aalmarkt in 1964 met zeventiende-eeuws waaggebouw en rechts het in 1976 gesloopte kantoor / magazijn van Van Nelle. Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Satellietfoto's uit 2009 en 2025. 1. Catharinasteeg, 2. Catharinahof, 3. Catharinabrug. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

Een nieuwe voetgangers- en fietsersbrug sluit direct aan op de Catharinasteeg en vervangt de Waaghoofdbrug tussen de Stille Mare en de Mandenmakerssteeg. Deze brug was in 1979 als noodbrug gebouwd en in 1988 vervangen door een definitief exemplaar. Door de brug iets te draaien, is het wateroppervlak ter plaatse van de samenkomst van de Oude en Nieuwe Rijn vergroot en het Waaghoofd vrijgespeeld (terras). Het geografische en historische hart van Leiden is hierdoor beter afleesbaar en de kades en het water kunnen als toneel voor evenementen fungeren en zo bijdragen aan de levendigheid van de stad. Levendigheid zoals die er ook was in de tijd dat hier handel werd gedreven en de Waag en het Waaghoofd in hun oorspronkelijke functie in gebruik waren.

‘Het geografische en historische hart van Leiden is beter afleesbaar en de kades en het water kunnen als toneel voor evenementen fungeren en zo bijdragen aan de levendigheid van de stad.’





Door de Catharinabrug iets te draaien, is het wateroppervlak ter plaatse van de samenkomst van de Oude en Nieuwe Rijn vergroot en het Waaghoofd vrijgespeeld.
Foto's: Kees Hummel.

Analyse op ensembleniveau

Aan de nieuwe Catharinasteeg is ruimte gecreëerd voor grotere winkelunits, waaraan in het Leidse stadscentrum een gebrek was. Deels gebeurde dat in nieuwbouw, maar deels ook door veertien kleinschalige (en deels verpauperde) monumenten op te nemen in een groter geheel. Oude en nieuwe delen grijpen in elkaar. Op zorgvuldige wijze combineerden de architecten van Rijnboutt de wereld van de gelaagde historie en het kleinschalige met die van de generieke huisstijlen van de winkelketens en het grootschalige.

Voor het plan hoefde relatief weinig gesloopt te worden. Het smalle pand Breestraat 68 was het enige grote offer. In het gevelbeeld is aan de randen van het plangebied kleinschaligheid behouden om aan te sluiten op de omgeving. Hier zijn de historische gevels gehandhaafd en zijn enkele nieuwe toegevoegd. Aan de nieuwe steeg geven de gevels aan één zijde uitdrukking aan de schaalvergroting van de winkels. De andere steegwand bestaat grotendeels uit historische gevels en zijmuren. Een poort geeft hier toegang tot de voormalige binnenplaats van het Catharinagasthuis. De Catharinahof is nu een groene stadstuin met ruimte voor cultuur en horeca. Boven de winkels kwamen 21 woningen. Deze zijn divers in omvang (van 24 tot 84 m²), uitzicht en sfeer en worden ontsloten aan de Aalmarkt, Mandenmakerssteeg en Catharinasteeg. Voor de woningen werden de veelal leegstaande verdiepingen van de monumenten benut. Een deel van de woningen bevindt zich in de tussengelegen nieuwbouwwolumes.

*‘Voor het plan hoefde relatief
weinig gesloopt te worden.’*



Een poort geeft toegang tot de Catharinahof, de voormalige binnenplaats van het Catharinagasthuis. Foto: Kees Hummel.



Aan de steeg geven de gevels aan één zijde uitdrukking aan de schaalvergroting van de winkels (links), terwijl de andere steegwand bestaat uit grotendeels historische gevels en zijmuren (rechts). Foto: Kees Hummel.

Analyse op gebouwniveau

In de ontwerpfase was nauwelijks gedetailleerde informatie beschikbaar over de bestaande structuren en bouwhistorie van de betrokken panden. Hoe zag het metselwerk achter de voorzetwanden eruit en in welke conditie verkeerden de balklagen boven de verlaagde plafonds? Waar bevonden zich ooit trapgaten en deuropeningen? Pas na de ontmanteling van de verschillende panden startte het archeologisch en bouwhistorisch onderzoek, waarvoor cultuurhistorisch

onderzoeksbureau BAAC de opdracht kreeg. Bij ontleisterde gevels kwamen gevelstenen met jaartallen aan het licht. Boven verlaagde plafonds kwamen balklagen tevoorschijn, sommige voorzien van ravelingen (voor trapgaten of rookkanalen) of deels beschilderd. Achter voorzetwanden ontdekte BAAC schouwen en metselwerk met bouwsporen van een (vermoedelijk) vijftiende-eeuwse trapgevel en restanten van houtskelotten.



Boven de winkels zijn 21 woningen gerealiseerd. Foto's: Kees Hummel.

In de voorfase ontwikkelde Rijnbouwt enkele spelregels om verderop in het proces nog in te kunnen spelen op de ontdekkingen uit het bouwhistorisch onderzoek. Dat heeft erg goed uitgepakt. Dankzij de door de architect ingebouwde flexibiliteit, is na een proces van negen jaar een woon-winkelgebied ontstaan met ruimte voor de gewenste aantallen vierkante meters, maar dan tussen de oude balken, deurposten en bakstenen muren. In sommige panden is de *corporate identity* van de winkels en horeca duidelijk aangepast aan de monumentale interieurs. Hier voegt de winkelruimte zich in de huiselijke sfeer van de oude panden, met paskamers onder houten spanten en kleine raampjes die in de steeg of de hof kijken. In een deel van de winkels overheerst echter de generieke witte wereld en openheid die de winkelketens kenmerkt. Hier laat de historische structuur zich ondanks de inspanningen van de architect, op enkele artefacten na, nauwelijks meer aflezen. In de woningen in de monumenten is dit een heel ander verhaal. Hier zijn de historische, karaktervolle elementen door bewoners omarmd.

‘In de voorfase ontwikkelde Rijnbouwt enkele spelregels om verderop in het proces nog in te kunnen spelen op de ontdekkingen uit het bouwhistorisch onderzoek.’



In de winkelpanden zijn historische structuren en bouwsporen duidelijk zichtbaar. Foto: Kees Hummel.



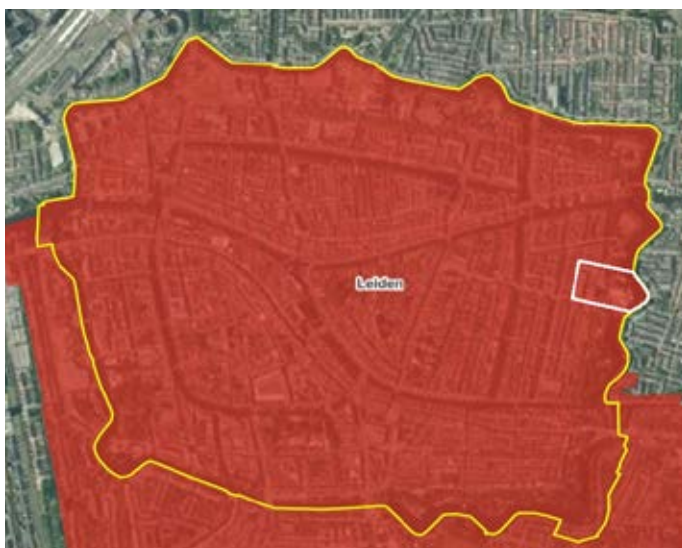
Overzicht van de Meelfabriek vanaf de Zijlsingel.
Foto: De Meelfabriek / Corentin Haubridge.

Meelfabriek

Stad	Leiden
Straat	Maalderijstraat en omgeving
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Leiden (#1658)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw, inbreiding en transformatie
Masterplan	Peter Zumthor
Architectuur	Studio Akkerhuis (Meelfabriek), Splinter Architecten (studentenwoningen)
Landschapsontwerp	LOLA Landscape Architects in samenwerking met Piet Oudolf
Opdrachtgever	Meelhattan BV / Ab van der Wiel (Meelfabriek), DUWO (studentenwoningen)
Oplevering	2017-2028 (drie fasen)

In de eeuw na het Leidens Ontzet (1574) beleefde Leiden een grote bloeiperiode en breidde de stad aan de noord- en oostzijde sterk uit. Vanaf 1659 was de gehele stad omgeven door een vestinggracht met bolwerken, wallen, muren en poorten. Na het slechten van de vestingwerken in de negentiende eeuw verschenen nieuwe functies op de oude wallen, zoals begraafplaatsen, plantsoenen, universiteitsgebouwen, stadsvilla's en fabrieken.

De bolwerken langs de Zijlsingel aan de oostzijde van de stad boden in de negentiende eeuw van noord naar zuid plaats aan een grofsmederij, meelfabriek en katoenfabriek. Stoommeelfabriek De Koster en Co (later Meelfabriek 'De Sleutels' en Meneba) werd in 1884 opgericht en breidde daarna in rap tempo uit. De ontwikkeling van de fabriek hield gelijke tred met de ontwikkeling van de (bouw)techniek. Achtereenvolgens realiseerden architecten Willem Cornelis Mulder en Bernard Buurman tussen 1894 en 1960 innovatieve gebouwen van beton en staal. Het ketelhuis uit 1894 kreeg gietijzeren kolommen als constructie en een betonnen tongewelf als dak. Het silogebouw uit 1907 was een van de eerste volledig in gewapend beton uitgevoerde grotere gebouwen in Nederland. De meelfabriek groeide uit tot een imposant complex van kantoorpaviljoens, machinegebouwen en silotorens. In de jaren vijftig van de twintigste eeuw leverde de fabriek het meel voor een vijfde deel van de broden in Nederland.



Ligging Meelfabriek (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Leiden (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

‘Zowel de gemeente als het Rijk waren voorstander van sloop van de meelfabriek.’

Als gevolg van de stedelijke en industriële ontwikkelingen verloren de stadsvesten veel van hun groene karakter. Ook de visuele samenhang van het wallencomplex had hieronder te leiden. Van de grootschalige industriële complexen sloot de meelfabriek in 1988 als laatste zijn deuren. De overige fabrieken waren reeds gesloopt en ook voor de voormalige meelfabriek was het stadsbestuur voorstander van sloop. Bij de aanwijzing van de gehele Leidse binnenstad tot beschermd stadsgezicht in 1982 sorteerde ook het Rijk voor op sloop met het doel de groene singelstructuur te herstellen. Een van de redenen van de aanwijzing was het feit dat de historische structuur van het stadsgebied binnen de singels op veel plekken nog duidelijk herkenbaar is, waarbij de bebouwingschaal en het bebouwingsbeeld bewaard is gebleven. De industriële ontwikkeling vanaf het midden van de negentiende eeuw zorgde volgens de toelichting bij de aanwijzing voor karakterverlies.

Analyse op gebiedsniveau

Projectontwikkelaar Ab van der Wiel had echter andere plannen met de fabriek dan de gemeente. Halverwege de jaren tachtig zag hij in New York hoe industriële gebouwen werden omgevormd tot wooncomplexen met karaktervolle lofts en penthouses. De voormalige meelfabriek had volgens hem dezelfde potentie. Een jarenlange strijd met de gemeente volgde. Pas na inmenging van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nu Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en Stichting Industrieel Erfgoed Leiden (Stiel), de aanstelling van de Zwitserse toparchitect Peter Zumthor én de veranderende tijdsgeest kreeg de gemeente vertrouwen in de plannen. Tien gebouwen kregen in 2001 zelfs de status van rijksmonument.



Luchtfoto vanuit het oosten van de meelfabriek voor de transformatie (2015). Foto: De Meelfabriek.



Satellietfoto's uit 2009 en 2025. 1. studentenwoningen nieuwbouw, 2. woningen Singeltoren nieuwbouw, 3. woningen in Molengebouw, 4. woningen in Riffellokaal, 5. hotel in silogebouw, 6. woningen in schoonmakerij, 7. woningen in ketelhuis, 8. woningen Silotoren nieuwbouw, 9. woningen in meelpakhuis, 10. tuin, 11. voormalig directie kantoor, 12. voormalig poortgebouw. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

De ontwikkeling van de Meelfabriek komt ondanks zijn grootschaligheid tegemoet aan de wens de singelstructuur van Leiden te versterken, zoals uitgesproken bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Dankzij nieuwe routes en zichtassen door het gebied en de aanleg van een tuin en een plein in het hart van het complex vormt de Meelfabriek een vanzelfsprekend onderdeel in het Singelpark. Dit 6,5 kilometer lange stadspark is het resultaat van een bewonersinitiatief en is ontworpen door LOLA Landscape Architects. Het bureau is eveneens verantwoordelijk voor het landschapsonwerp van de Meelfabriek. De weelderige tuin die LOLA samen met tuinarchitect Piet Oudolf ontwierp, vormt in het Singelpark de schakel tussen de begraafplaats Zijlpoort en het Ankerpark in het noorden en het Lakenpark, Katoenpark en de begraafplaats Groenesteeg in het zuiden.

Onder de tuin bevindt zich een parkeergarage van drie verdiepingen voor driehonderd auto's. De tuin speelt daarnaast een belangrijke rol in de waterhuishouding in het gebied. Regenwater wordt opgeslagen in een waterretentiesysteem. Dit reservoir vult zich met water uit de tuin, maar ook van de omliggende gebouwen en bestrating. In droge tijden kan de tuin uit de buffer putten, in natte tijden wordt er overgestort op de singelgracht.

De eerste ontwikkeling in het gebied, twee gebouwen met 58 luxe studentenwoningen aan de nieuwe tuin, zorgen voor aansluiting op het meer kleinschalige karakter van de binnenstad. De gebouwen vullen een gat in de gevelwanden aan de Waardgracht en het Looiersplein. De blokken sluiten dankzij minimalistische gevels met een ritmische en plastische vormgeving zowel aan op de omringende stadsvernieuwingsarchitectuur uit de jaren tachtig van de twintigste eeuw als op de utilitaire fabrieksarchitectuur. De gebruikte gevelsteen is in kleur verwant aan het gele metselwerk van het in zakelijk expressionistische stijl gebouwde directiekantoor en poortgebouw (beide 1940). De in cortenstaal uitgevoerde hekwerken van de balkons, galerij en loopbrug tussen de gebouwen verwijzen naar de industriële omgeving.



Zicht op de meelfabriek vanaf de Zijlsingel voor de transformatie (2015). Foto: De Meelfabriek / Corentin Haubruge.

‘De nieuwe tuin in de Meelfabriek is een belangrijke schakel in het Leidse Singelpark.’



De tuin van LOLA Landscape Architects en Piet Oudolf is een belangrijke schakel in het Singelpark. Rechts het Molengebouw en Riffellokaal. Achter en links de studentenwoningen.
Foto: De Meelfabriek / Corentin Haubruge.

De ontwikkeling van de Meelfabriek is een zeer interessante casus, aangezien het gebied niet of nauwelijks aansluit bij het karakter van de binnenstad, terwijl het doel van het beschermd stadsgezicht is dit karakter juist te behouden en versterken. Het is duidelijk dat de Leidse binnenstad vanwege andere redenen is aangewezen dan de negentiende- en twintigste-eeuwse industriële toevoegingen. Binnen dit spanningsveld hebben uiteindelijk het belang van een andere belangrijke tijdlaag, het behoud van rijksmonumenten en de betekenis voor de stad de doorslag gegeven. De fabriek staat symbool voor een van de twee pijlers in de ontwikkeling van Leiden: de universiteit en de industrie.

Veertig jaar na de aankoop heeft de Meelfabriek zich ontwikkeld van een plek waar niemand wilde en kon komen tot een aantrekkelijke bestemming. In de plinten van de verschillende gebouwen zijn commerciële en maatschappelijke voorzieningen ondergebracht, die gedurende de gehele dag voor levendigheid zorgen.

‘Veertig jaar na de aankoop heeft de Meelfabriek zich ontwikkeld van een plek waar niemand wilde en kon komen tot een aantrekkelijke bestemming.’



Bovenaanzicht van de tuin. Foto: De Meelfabriek / Corentin Haubruge.

Analyse op ensembleniveau

Zumthor ontwikkelde voor de meelfabriek het concept 'back to the bones'. De schoonheid van de fabriek lag volgens hem meer in de innovatieve draagconstructies van beton en staal dan in de gevels van de gebouwen. Na veel overleg met de gemeente en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg werd het masterplan van Zumthor goedgekeurd en vastgelegd als bestemmingsplan.

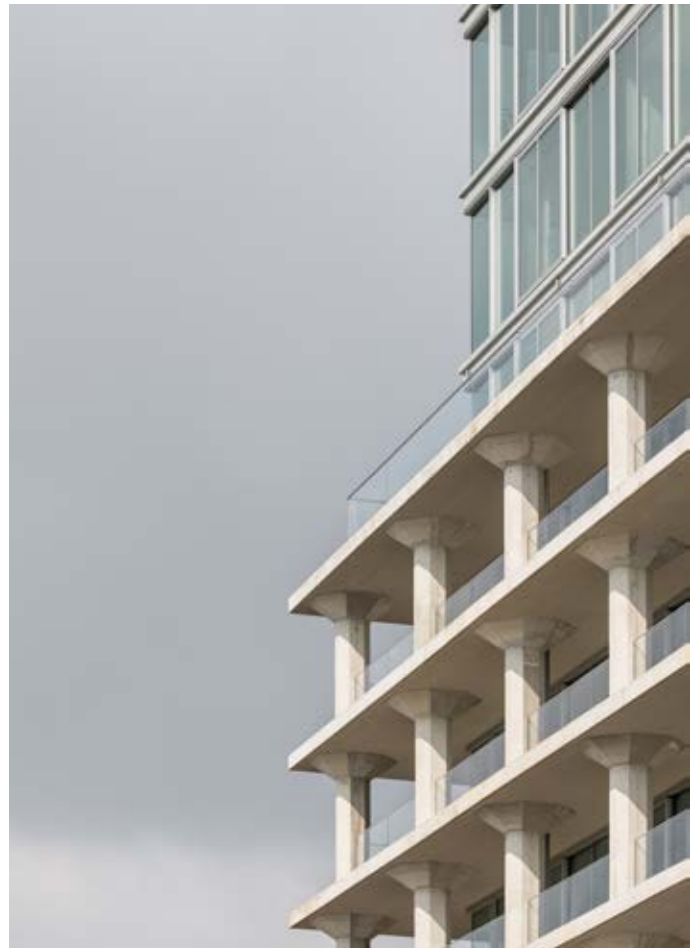
In 2015 nam Studio Akkerhuis, het in Parijs gevestigde architectenbureau van de Nederlandse architect Bart Akkerhuis, het stokje van Zumthor over. Akkerhuis voorzag zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen ieder van een eigen karakter, afgestemd op de oorspronkelijke functie en bouwwijze. Twee niet-monumentale naoorlogse silo's zijn gesloopt om de overige gebouwen beter tot hun recht te laten komen. Door enkele gebouwen van bijgebouwen en opbouwen te voorzien is de diversiteit aan hoogten vergroot en wordt duidelijk dat het complex uit verschillende gebouwen bestaat. Het ontwerp van de Meelfabriek sluit zo aan op het organische en op functionele gronden bepaalde groeiproces van het complex. De soms aanzienlijke ingrepen in de monumenten waren mogelijk dankzij de regeling Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009, die uitgaat van een gebiedsgerichte aanpak en minder de gebouwen op zichzelf beschouwt.

'De soms aanzienlijke ingrepen in de monumenten waren mogelijk dankzij de regeling Modernisering Monumentenzorg.'



Bij het Molengebouw / Riffellokaal vormde de kenmerkende bakstenen gevel met strookvensters het uitgangspunt voor de transformatie. Bij het meelpakhuis is de bakstenen gevel verwijderd en is de betonconstructie als blikvanger zichtbaar gemaakt. Beide gebouwen kregen een lichte opbouw. Foto's: De Meelfabriek / Corentin Haubruge.

Het meelpakhuis (1937) aan de singel is ontdaan van zijn bakstenen gevels om de kenmerkende betonstructuur met paddenstoelkolommen zichtbaar te maken. Achter de terugliggende glazen gevels zijn de plattegronden vrij indeelbaar. Bij het Riffellokaal (1931) en het olengebouw (1947) zijn juist de kenmerkende bakstenen gevels met strookvensters én de elegante staalconstructie zorgvuldig gerestaureerd en tot blikvanger gemaakt. De nieuwe Silotoren (gebouwd op de fundamenten van een van de gesloopte silo's) en Singeltoren hebben beide een uitwendige betonconstructie met daartussen glas van vloer tot plafond. Zowel in uitstraling als gebruik (vrij indeelbare plattegronden) sluiten ze nauw aan bij de bestaande gebouwen. De Singeltoren is met zijn drie verschillende hoogtes een nieuw herkenningspunt van de Meelfabriek vanuit de stad. Aan de zijde van de singelgracht komt in bouwfase 3 (2028) een kenmerkende glazen kubus terug als hotelsuite met 360 graden uitzicht over de stad. Het volume weerspiegelt gedurende de dag de omgeving en luchten en fungeert in de nacht als baken van de Meelfabriek.





De Meelfabriek met de nieuwe Singeltoren vanuit het eveneens nieuw aangelegde Lakenpark. Foto: De Meelfabriek / Corentin Haubruge.

Analyse op gebouwniveau

Innovatieve oplossingen zijn toegepast om het karakter van de verschillende gebouwen te behouden en te versterken. In het meelpakhuis compenseert een systeem waarin vloeren en wanden met een warmtepomp op lage temperatuur wordt verwarmd de koudebrug en kunnen de kenmerkende betonvloeren zonder isolerende schil naar buiten doorlopen. Een geel geschilderde stalen wokkel van 13,5 meter is in het trappenhuis een andere blikvanger. Via de wokkel werden vroeger zakken meel en andere materialen van boven naar beneden getransporteerd. In het Molengebouw en Riffellokaal zijn de slanke stalen kozijnen met zorg gerestaureerd en voorzien van dun isolatieglas met argongas. Door de vloeren iets te verhogen en van alle leidingen te voorzien, konden de originele houten plafonds worden behouden.



De geel geschilderde wokkel is de blikvanger in het centrale trappenhuis van het meelpakhuis. Foto: De Meelfabriek / Corentin Haubruge.



Een van de straatjes rondom de Lindenkruihof. Foto: Joep Jacobs.

Lindenkruis

Stad

Maastricht

Straat

Lindenkruihof en omliggende straten

Naam stadsgezicht

Rijksbeschermd stadsgezicht

Verdichtingsstrategie

vervangende nieuwbouw en inbreiding

Stedenbouwkundig plan

awg architecten

Architectuur

awg architecten (Lindenkruihof en poortgebouw), AMA Architecten, DEDRIE architecten, iNeX Architecten, N-Architecten, SlangenHochstenbach architecten, Verheij Architecten (overige woonbebouwing), StudioStad (transformatie brandweerkazerne)

Landschapontwerp

MTD Landschapsarchitecten

Opdrachtgever

WOM Belvédère (stedenbouwkundig ontwerp), RO groep (architectuur)

Oplevering

2014-2023 (vier fasen)

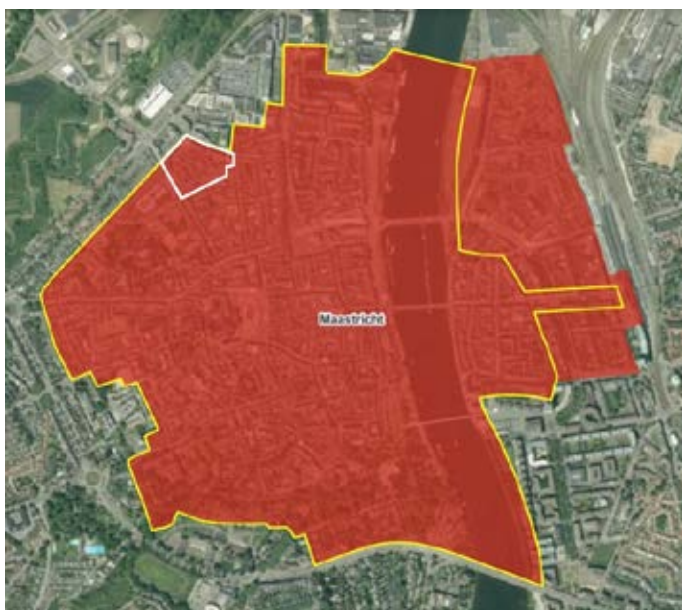
Het stratenblok tussen de Capucijnenstraat, Statensingel, Maagdendries, Bogaardenstraat en Grote Gracht in Maastricht kent een lange en veelzijdige geschiedenis. Het gebied maakt deel uit van de laatmiddeleeuwse schil rondom de binnenstad. Vanaf de veertiende eeuw werd het gebied bewoond en beschermd door een omwalling. Aan het eind van de Maagdendries bevond zich de Lindenkruihof, een van de vijf stadspoorten.

Langs de uitvalswegen Capucijnenstraat en Maagdendries ontstonden in de loop der tijd min of meer aaneengesloten gevelwanden. De binnenterreinen waren in gebruik als moestuinen en boomgaarden. Ook vestigden zich hier enkele kloosters en kazernes. Na de opheffing van de vestingstatus in 1867 werd de stadswal afgebroken. De omgeving verloor zijn woonfunctie en veranderde in een industriegebied. Particuliere bedrijven en gemeentelijke diensten, waaronder diverse nutsbedrijven en de brandweer, namen het gebied in bezit. De gesloten straatwanden maakten plaats voor een meer diffuse opzet met grootschalige, over het terrein verspreide gebouwen.

Hoewel het gebied niet de kwaliteiten en karakteristieken van de historische binnenstad bezat, is het bij de benoeming in 1982 in het beschermd stadsgezicht opgenomen. De belangrijkste redenen hiervoor waren het feit dat het gebied binnen de oorspronkelijke vestingwerken en latere singels ligt, het een directie relatie heeft met andere belangrijke onderdelen van het stadsgezicht en de wens van de gemeente om het te gaan herontwikkelen.

Analyse op gebiedsniveau

In 2003 ontwikkelde stedenbouwkundige Frits Palmboom een 'sferenplan' voor het Belvédèregebied, een verouderd industriegebied dat zich uitstrekt van de noordwestelijke binnenstad van Maastricht tot aan de Belgische grens. In dit masterplan legde Palmboom geen functies vast, maar sprak hij zich vooral uit over de stedenbouwkundige en landschappelijke sfeer en de infrastructuur. Voor het meest zuidelijke deel van Belvédère, waar Lindenkruihof onder valt, lag vanwege de nabijheid van de binnenstad een invulling als woonbuurt voor de hand.



Ligging Lindenkruihof (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Maastricht (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

‘Het stedenbouwkundige plan voor de transformatie van het nutsterrein is gebaseerd op de morfologische ontwikkeling van de plek.’

In lijn met de doelstelling van het beschermd stadsgezicht had de gemeente de ambitie om een compact woongebied te realiseren met behoud en versterking van de historische stadstructuur en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Awg architecten baseerde het stedenbouwkundige plan voor de transformatie van het nutsterrein op de morfologische ontwikkeling van de plek. Vooral de laatmiddeleeuwse opzet vormde een inspiratiebron. Voor het gebied tussen de Capucijnenstraat, Lindenkruis, Maagdendries, Bogaardenstraat en

Apostelengang ontwierp het Antwerpse bureau een schema met gesloten gevelwanden langs de omliggende straten en daarbinnen een doorwaadbaar gebied met smalle straatjes en pleintjes. Op diverse plekken bieden poorten en doorgangen in de strenge straatgevels toegang tot het meer informele binnengebied. Het gegeven van een eigen binnenwereld sluit nauw aan bij het stedenbouwkundige karakter van de binnenstad, waar veel grotere bouwblokken met intieme binnenterreinen voorkomen.



Luchtfoto vanuit het oosten van het nutsterrein (1965). Op de voorgrond is de route Achter de Baracken-Maagdendries zichtbaar, centraal bovenaan de brandweerkazerne met slangentoren. Foto: Gemeentearchief Maastricht.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. hofwoningen nieuwbouw, 2. herenhuizen en appartementen nieuwbouw, 3. voormalige brandweerkazerne, 4. Lindenkruihof.
Foto's: Cyclomedia Street Smart.

De binnenwereld van Lindenkruis is geheel autovrij. Onder de hof en de omliggende straatjes ligt een ruime parkeergarage, bereikbaar vanuit een poortgebouw aan de Maagdendries. Het binnengebied bevat met name eengezinswoningen van twee lagen met kap. De buitenschil is gereserveerd voor statige herenhuizen van drie lagen met kap, die qua omvang en allure aansluiten op de oude herenhuizen langs de Maastrichtse singels en uitvalswegen. Op de straathoeken klemmen hogere appartementencomplexen als boekensteunen de rijen met herenhuizen in.

In de Capucijnenstraat bevindt zich het enige restant uit de tijd van de gemeentelijke diensten: een markante brandweerkazerne met slangentoren uit 1959 van architect Jan Zollner. Vanwege de noodzakelijke draaicirkels van de brandweerpompen is het gebouw destijds iets teruggeplaatst ten opzichte van de straatwand. Hoewel de kazerne niet wordt genoemd in de toelichting bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht, kwam uit analyse naar voren dat deze geen afbreuk doet aan het karakter van het stadsgezicht, zorgvuldig is ingepast en een verrijking is voor het gebied. Inmiddels is de vroegere kazerne in gebruik als restaurant en werkplek voor creatieve ondernemers. Het voorterrein is nu een levendig en groen terras. De verbrede stoep vormt een natuurlijke overgang richting de doorgangen naar het binnengebied, die zich aan weerszijden van het gebouw bevinden.



De voormalige brandweerkazerne is nu in gebruik als restaurant en werkplek voor creatieve ondernemers. Foto: gemeente Maastricht.

Analyse op ensembleniveau

Een intieme, rechthoekige hof vormt het hart van plan Lindenkruis. De hof is een ontmoetingsplek voor de buurt waar kinderen in alle rust en veiligheid kunnen spelen. Eromheen liggen molenwielsgewijs vier straatjes met rij- en patio-woningen. Doordat alle woningen optimaal op de zon zijn georiënteerd, grenzen aan de hof en aan de straatjes zowel voor- als achtertuinen. Het zorgt voor een levendig, afwisselend beeld. Aan de straatjes zijn de begrenzingen tussen openbaar en privé formeel vormgegeven met lage hekjes bij voortuinen en hoge, deels opengewerkte muren bij achtertuinen. De rustigere hof kent een meer informele, groene afscheidingen in de vorm van halfhoge beukenhagen. Op de vier hoekpunten verbreden de straatjes zich tot pleintjes. Vanuit hier zijn de omliggende stadsstraten te bereiken. De pleintjes geven via vier stalen poorten met bladpatroon toegang tot de centrale Lindenkruihof. In de hof en op de hoekpleintjes, zijn in gemetselde of cortenstalen bakken meerstammige bomen geplant. In de tussenstraatjes zijn de hagen langs de tuinen, begroeiende tuinmuren en de tuinen zelf ingezet als belangrijkste groene kwaliteit.



Vanaf de hoekpleintjes geven stalen poorten met bladpatroon toegang tot de centrale Lindenkruihof. Foto: Joep Jacobs.



De Lindenkruishof met zicht op de slangentoren van de voormalige brandweerkazerne.
Foto: Leon Sebregts.

De buurt Lindenkruis voelt als een eenheid doordat MTD Landschapsarchitecten de bestrating van de openbare ruimte heeft opgevat als een doorlopend tapijt van natuurstenen tegels van 20x20 centimeter. In de omliggende straten, de binnenstraatjes en op de pleintjes zijn ze diagonaal gelegd, in de hof orthogonaal. De straatverlichting bestaat uit gevelarmaturen. Slechts in de hof en op de twee grotere hoekpleintjes zijn lichtmasten aanwezig. Zowel de bestrating als de verlichting sluit nauw aan bij het beeld in de Maastrichtse binnenstad, waardoor middels het plan de historisch-ruimtelijke samenhang in het beschermd stadsgezicht wordt versterkt.

*‘Zowel de bestrating als de
 straatverlichting sluit nauw
 aan bij het beeld in de
 Maastrichtse binnenstad.’*

De bestrating van de openbare ruimte is opgevat als een doorlopend tapijt van natuurstenen tegels. Foto: John Sondeyker.





Luchtfoto van Lindenkruis vanuit het noorden. Langs de omliggende straten bevinden zich herenhuizen in rood, bruin en beige-wit metselwerk, rondom de Lindenkruihof rijwoningen in rood metselwerk. Foto: RO groep.

Analyse op gebouwniveau

De toegepaste materialen in Lindenkruis zijn geïnspireerd op de materialen die van oudsher in het beschermd stadsgezicht voorkomen. Gevels zijn in de Maastrichtse binnenstad over het algemeen opgetrokken uit natuursteen, baksteen of een combinatie van beide. Natuursteen doet hierbij dienst als plint of raam- en deuroplijsting. Veel gevels zijn gesausd of gepleisterd, overwegend in lichte kleuren. Ramen liggen diep in de gevel. De daken, die evenwijdig aan de straten liggen, hebben een donkergrijze / blauw gesmoorde dakbedekking.

Voor de nieuwbouw in Lindenkruis zijn speciale bakstenen ontwikkeld door een in de omgeving gevestigde steenfabriek. De ambachtelijke handvormstenen van Limburgse lössklei versterken het lokale karakter van het plan. De woningen rondom de hof zijn uitgevoerd in rood metselwerk. Bij de woningen in de straatjes eromheen is een beige-witte variant gebruikt. Aan de buitenrand komen meerdere kleuren samen: rood, bruin en beige-wit. Rollagen, banden van staand metselwerk en diepe neggen zorgen voor nuance. De gevels zijn voorzien van plinten, kaders en lijsten van hardsteen en beton. Op de daken liggen leien en pannen in een donkergrijze kleur.

‘Voor de nieuwbouw in Lindenkruis zijn speciale bakstenen ontwikkeld door een lokale steenfabriek.’



Een poortgebouw aan de Maagdendries biedt toegang tot het binnenterrein. Foto: John Sondeyker.

Een van de twee grotere hoekpleintjes met lichtmast. Foto: John Sondeyker.





Tuin van Noord

Stad	Rotterdam
Straat	Noordsingel, Vrouwe Justitiahof
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Rotterdam – Waterproject (#1709)
Verdichtingsstrategie	transformatie en vervangende nieuwbouw
Architectuur	WDJArchitecten, HD Architecten (voor- malige cipierswoningen en kapel)
Landschapsontwerp	Atelier Quadrat
Opdrachtgever	Tuin van Noord BV / HD Groep
Oplevering	2021

De voormalige gevangenis aan de Noordsingel heeft een stervormige plattegrond met tussen twee van de cellenvleugels een achthoekige kapel. Foto: Frank Hanswijk.

Een langgerekte gordel van singels rondom de historische stadsdriehoek van Rotterdam moest in de tweede helft van de negentiende eeuw de problemen oplossen die gepaard gingen met de explosieve groei van de stad. Het zogenaamde Waterproject kende als belangrijkste doelstellingen de verbetering van de waterhuishouding en de hygiëne in de stad, de ordening van de groei en de verfraaiing van de stedelijke omgeving.

Stadsarchitect Willem Nicolaas Rose ontwierp het Waterproject, terwijl landschapsarchitecten en vader en zoon Jan David en Louis Paul Zocher de singels voorzag van parken in Engelse landschapsstijl. Op enkele plaatsen verschenen langs de singels door de Zochers ingetekende villa's met rianten tuinen, maar op de meeste plekken werden in de loop van de negentiende eeuw aaneengesloten rijen met herenhuizen en middenstandswoningen gebouwd. Tussen de overwegend met arbeiderswoningen volgebouwde negentiende-eeuwse uitbreidingswijken, vormde het Waterproject een 'gouden rand' dwars door de stad.

Tussen de woonhuizen werd hier en daar een gebouw gerealiseerd met een bijzondere functie. Een van de eerste grote gebouwen was de in 1872 voltooide gevangenis naar ontwerp van architect Allard Cornelis Pierson aan de destijds nog onbebouwde Noordsingel. De gevangenis werd vanaf de singel al snel aan het zicht onttrokken door het Gerechtsgebouw en het Huis van Bewaring (beide Willem Cornelis Metzelaar, 1898). Woningbouw in de straten rondom het ommuurde, vierkante terrein zorgde er eveneens voor dat de gevangenis nauwelijks zichtbaar was.

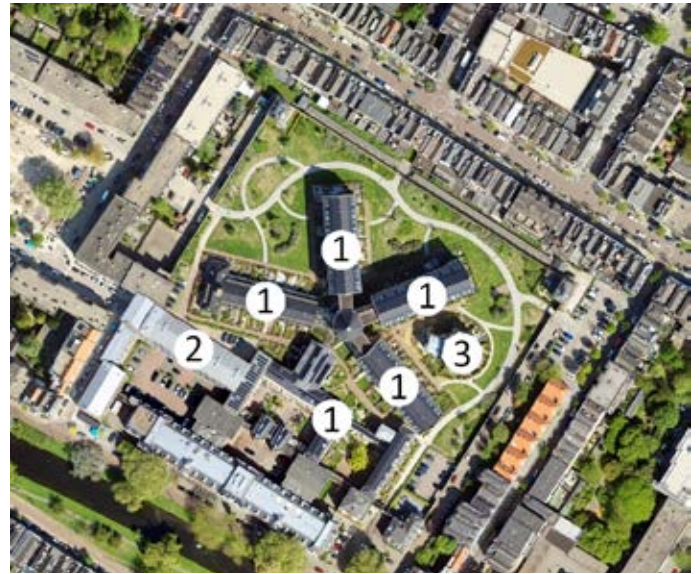


Het stervormige complex bestond uit vier radiale cellenvleugels van vier bouwlagen met kap rond een centraal panopticum. Dat was bereikbaar via een gang vanuit een administratiegebouw. In een apart gebouw bevonden zich een vrouwenleugel en een ziekenboeg. Op de hoeken van het terrein stonden cipierswoningen en aan de Noordsingel woningen voor de directeur en de arts. Tussen twee cellenvleugels bevond zich een achthoekige kapel.

Ligging Tuin van Noord (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Rotterdam – Waterproject (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.



Luchtfoto vanuit het zuidwesten van de gevangenis aan de Noordsingel met op de voorgrond het Gerechtsgebouw en het Huis van Bewaring (1922). Foto: Stadsarchief Rotterdam.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen in voormalige gevangenis, 2. woningen nieuwbouw, 3. woningen in voormalige kapel. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

Analyse op gebiedsniveau

Met de aanleg van de drinkwaterleiding en riolering aan het eind van de negentiende eeuw verloor het Waterproject zijn functie als stedelijk waterversingssysteem. Het feit dat het project bepalend was voor de stedenbouwkundige opzet van de negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen en ook nu nog functioneert als belangrijke ecologische verbindingzone in de stad waren voor het Rijk aanleiding het tracé van het Waterproject in 2014 te benoemen tot beschermd stadsgezicht.

Min of meer gelijktijdig startte de herontwikkeling van het gevangenisterrein, dat binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht is opgenomen. Bij de verkoop was een van de vereisten van de gemeente en eigenaar Rijksvastgoedbedrijf dat het voorheen afgesloten terrein openbaar toegankelijk werd. Ingericht als tuin zou het de langgerekte groenstructuur van het Waterproject versterken.

‘Bij de verkoop van de voormalige gevangenis was een van de vereisten dat het voorheen afgesloten terrein openbaar toegankelijk werd.’



Nieuwe poorten en doorgangen in de oorspronkelijke gevangensmuren verbinden de Tuin van Noord met de omliggende buurt. Foto's: Frank Hanswijk.

Atelier Quadrat en WDJArchitecten ontwikkelden gezamenlijk een masterplan om de voormalige gevangenis te transformeren tot een aantrekkelijke woonomgeving. De 'Tuin van Noord' is met de buurt verbonden via nieuwe poorten en doorgangen in de oorspronkelijke gevangensismuren. Ondanks de nieuwe verbindingen is het verscholen karakter van het binnenterrein als kwaliteit behouden gebleven.

In de restzone tussen de achtertuinen van de omliggende woningen en de muur zijn de bergingen van de nieuwe bewoners en een groot aantal parkeerplekken ondergebracht. Parkeerplaatsen zijn er verder onder en rondom het nieuwe bouwdeel ter plaatse van het voormalige Huis van Bewaring. Deze zijn bereikbaar via de oude poort van het Huis van Bewaring aan de Bergstraat. Ook bij de vroegere directeurswoning is een kleine parkeerplaats. Door het parkeren buiten de vroegere gevangensismuren en aan de randen van het terrein te situeren, kan de buurttuin autovrij blijven.

Analyse op ensembleniveau

Het masterplan had als uitgangspunt de oorspronkelijke opzet en architectuur van de gevangenis weer beleefbaar te maken. De verschillende gebouwen zijn daartoe ontdaan van latere aanbouwen. Op plekken waar bouwdelen zijn verwijderd, is dit in de gevels zichtbaar gemaakt middels contouren van lichtgrijze sierpleister. Dit is onder andere het geval bij de vanwege de doorwaadbaarheid van het terrein gesloopte gangen tussen het administratiegebouw en het panopticum en tussen de vrouwenvleugel en een cellenblok. De onderste twee meter van alle gevels en van de ringmuur is wit gesausd, net als vroeger. Tegen een witte achtergrond waren de gevangenen beter zichtbaar.

‘De onderste twee meter van alle gevels en van de ringmuur is wit gesausd, net als vroeger. Tegen een witte achtergrond waren de gevangenen beter zichtbaar.’



In de restzone tussen de achtertuinen van de omliggende woningen en de muur zijn de bergingen van de nieuwe bewoners en een groot aantal parkeerplekken ondergebracht. Foto: Frank Hanswijk.

‘De verticale roedeverdeling in de ramen is een knipoog naar de verwijderde tralies.’

In de rigide gebouwen werd eigentijds wonen mogelijk dankzij een aantal stevige maar zorgvuldig gecomponeerde ingrepen. In de voormalige gevangensismuren vormen groene, stalen portalen en poorten met vogelmotief een duidelijk herkenbare, nieuwe tijdslaag. Ook in de gebouwen zijn aanpassingen als nieuwe tijdslaag herkenbaar. In de voormalige cellenvleugels zorgen langwerpige, zwartstalen erkers met verdiepingshoge schuifpuien voor daglicht in en uitzicht vanuit de woonvertrekken op de eerste verdieping. Op de andere bouwlagen zijn de relatief gesloten baksteengevels met kleine celramen gehandhaafd. De verticale roedeverdeling in de ramen is een knipoog naar de verwijderde tralies.



Nieuwe elementen zoals erkers, entreepartijen en dakkapellen zijn als duidelijk herkenbare tijdslaag aangebracht. Uitgevoerd in zwartstaal zijn ze alle familie van elkaar en onderscheiden ze zich van de oorspronkelijke witte kozijnen. Foto's: Frank Hanswijk.

Een groot deel van het Huis van Bewaring is gesloopt en vervangen door nieuwbouw met nagenoeg dezelfde bouwmassa. Hierdoor is op het maaiveld ruimte gecreëerd voor parkeren en daarboven voor kleinere appartementen met loggia's. De nieuwe gevel heeft eenzelfde strenge ritmiek als het historische gebouw, maar dan in hout uitgevoerd.

Analyse op gebouwniveau

De Tuin van Noord bevat in totaal 121 woningen waarvan er bijna geen een hetzelfde is. Ze variëren in grootte van 60 tot 300 m². Per gebouw is zorgvuldig gekeken welk type woning kon worden ingepast. 57 woningen zijn gesitueerd in de voormalige cellenvleugels en het panopticum, 31 in het Huis van Bewaring, 23 in de vrouwenvleugel en het poortgebouw, acht in de kapel en twee in de vroegere cipierswoningen.

Omdat de funderingen van drie van de vier cellenvleugels vervangen moesten worden, zijn de vleugels met uitzondering van de gevels gesloopt en van binnenuit weer opgebouwd. In het stramien van de cellen zijn vierlaagse rug-aan-rug woningen ontworpen van twee of drie cellen breed. Bij alle vleugels is in de laatste twee traveeën op de kop de cellenstructuur en het oorspronkelijke gevelbeeld behouden. Ook bij het niet gesloopte deel van het Huis van Bewaring is dit het geval. Om toch voldoende daglicht in de achterliggende woningen te krijgen, hebben deze grote vensters op de kopgevels of aan de loggia's.

Eén cellenvleugel wijkt af. Deze is in de Tweede Wereldoorlog beschadigd geraakt en herbouwd als eenlaags bouwdeel met kap. In deze vleugel zijn de fundering, vloeren en het dak grotendeels behouden. Op de verdieping is een doorlopende strook dakkapellen gemaakt, met dakterrassen ervoor. In het panopticum is één grote woning gecreëerd met hoge, veelhoekige ruimtes en een drielaags venster op de plek van de voormalige verbindingsgang. In de kapel ontwierp HD Architecten acht drielaagse woningen met een driehoekvormige plattegrond.

De eenlaagse cellenvleugel is voorzien van een doorlopende dakkapel met dakterrassen ervoor. Foto: Frank Hanswijk.





De Tuin van Noord gezien vanaf een dakterras aan de Zwart Janstraat. Foto: Frank Hanswijk.

Parkeerplekken en kleinere appartementen zijn ondergebracht in een nieuw bouwvolume met houten gevel op de plek van het vroegere Huis van Bewaring. Foto: Frank Hanswijk.





Het Kraanbolwerk wordt aan drie zijden door water omgeven. Rechts op de achtergrond de Peperbus. Foto: Stijn Poelstra.

Kraanbolwerk

Stad	Zwolle
Straat	Frieseval, Thorbeckewal, Thorbeckegracht
Naam stadsgezicht	Rijksbeschermd stadsgezicht Zwolle (#1383)
Verdichtingsstrategie	vervangende nieuwbouw
Stedenbouwkundig plan	AM Concepts en gemeente Zwolle
Architectuur	Zecc Architecten (De Koningin en stadswoningen), Bedaux de Brouwer Architecten (Radewoningen, De Volharding en De Tweeling), BDG Architecten (De Kraan en Hanzehuizen), 19 Het Atelier (grachtenwoningen), Vandersalm Architecten (grachtenwoning), KENK Architecten (De Stelling)
Kunstwerk	Dingeman Deijns Architects
Opdrachtgever	VanWonen
Oplevering	2020

Zwolle kwam tot ontwikkeling op het restant van een stuwwal, gelegen tussen de IJssel en de Vecht. Archeologische vondsten in de Sassenstraat, een voormalige zandweg op de stuwwal en de oudste straat van de stad, tonen aan dat hier in ieder geval al in de Karolingische Tijd (achtste tot tiende eeuw na Christus) bewoning was. Dankzij de gunstige ligging aan weg- en waterwegen groeide Zwolle uit tot een welvarende stapelplaats en marktstad.

Omdat Zwolle in haar ontstaansperiode vooral georiënteerd was op de IJssel, die toen waarschijnlijk ter hoogte van het tegenwoordige treinstation stroomde, bevindt het oudste deel van de nederzetting zich in het zuiden van de huidige binnenstad. In de eeuwen daarna breidde Zwolle zich beetje bij beetje noordwaarts uit. In het begin van de zeventiende eeuw werd de stad voorzien van een aarden vestinggordel met bastions. Vanwege het belang van de doorgaande vaarroute tussen Vecht en Zwarte Water werd een stelsel van vijf bastions in het noorden aan de overkant van het water (de huidige Thorbeckegracht) los van de stad gelegd: de zogenaamde stadskroon.



Ligging Kraanbolwerk (witte contour) in het rijksbeschermd stadsgezicht Zwolle (gele contour). Foto: <https://rce.webgis.nl/nl/map/stads-en-dorpsgezichten>.

*‘In het begin van de negentiende-
eeuw, na het slechten van de vesting,
werd het Kraanbolwerk afgegraven
met het oog op een toekomst als
handels- en industriegebied.’*

Hoewel in 1993 de gehele binnenstad binnen de zeventiende-eeuwse vestingwerken als rijksbeschermd stadsgezicht werd aangewezen, beschrijft de toelichting bij de aanwijzing duidelijke verschillen in het stadsbeeld. Het oudste, zuidelijke deel is dichtbebouwd, met kronkelige straten gericht op de Grote Kerk. De latere uitbreiding ten noorden van de vroegere rivier de Groote Aa (de huidige Melkmarkt, Oude Vismarkt, Gasthuisplein en Ter Pelkwijkstraat) is meer rationeel van opzet met langgerekte straten en grotere percelen. De extensief bebouwde zeventiende-eeuwse bolwerken markeren tezamen met de brede stadsgracht de overgang tussen de binnenstad en de daarbuiten gelegen stadsdelen.

Analyse op gebiedsniveau

Het noordwestelijke Kraanbolwerk is rond 1620 aangelegd ter verdediging van de binnenhaven en de grote scheepskraan op het Rodetorenplein. In het begin van de negentiende-eeuw, na het slechten van de vesting, werd het bolwerk afgegraven met het oog op een toekomst als handels- en industriegebied. Langs de Thorbeckegracht verrezen koopmanshuizen en luxe grachtenpanden, langs de Friese wal pakhuizen. Op het schiereiland kwamen daarnaast diverse fabrieken. Tot 2012 stond er een verffabriek met een grote hindercirkel.



Luchtfoto vanuit het zuiden van het Kraanbolwerk (omstreeks 1940). Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Satellietfoto's uit 2008 en 2025. 1. woningen nieuwbouw De Stelling, 2. woningen nieuwbouw De Kraan, 3. hanzehuizen nieuwbouw, 4. kadewoningen nieuwbouw, 5. woningen nieuwbouw De Volharding, 6. Hof van Volharding, 7. woningen nieuwbouw De Tweeling, 8. woningen nieuwbouw De Koningin, 9. stadswoningen nieuwbouw, 10. grachtenwoningen nieuwbouw. Foto's: Cyclomedia Street Smart.

‘De buurt kreeg grote contrasten in schaal en zelfs een flink hoogteaccent.’



Tussen de gebouwen is met steegjes en hofjes een intieme stedelijke sfeer gecreëerd.
Foto: Stijn Poelstra.

Na het vertrek van de fabriek werd een grootschalige gebiedstransformatie mogelijk. De gevarieerde historie van het gebied vormde het uitgangspunt voor een stedenbouwkundig plan met 130 woningen bovenop een ondergrondse parkeergarage voor 180 auto's. De lange reeks achttiende- en negentiende-eeuwse grachtenpanden langs de Thorbeckegracht is hierbij tot aan het uiteinde van het schiereiland doorgetrokken. Langs de Friesewal zijn pakhuistypologieën ingepast, terwijl op de kop grotere appartementencomplexen een echo vormen van de grootschalige fabrieksgebouwen die hier stonden. Tussen de gebouwen is met steegjes en hofjes een intieme stedelijke sfeer gecreëerd.

Als gevolg van het feit dat met name het noordelijk deel van het Zwolse stadscentrum een grote afwisseling kent van ruimtevormen, schaalniveaus, materialen en sferen, zoals ook benoemd in de toelichting bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht, bood de ontwikkeling van het Kraanbolwerk binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht relatief veel mogelijkheden. De buurt kreeg grote contrasten in schaal en zelfs een flink hoogteaccent. De tien verdiepingen hoge woontoren De Koningin is met zijn opvallende dubbele kroon en goudkleurige dakbekleding een blikvanger voor de nieuwe woonbuurt.



Luchtfoto vanuit het noordwesten van het Kraanbolwerk. De fabrieksgebouwen en pakhuizen zijn vervangen door woongebouwen in diverse typologieën. Foto: Erik Karst.



Het tien bouwlagen hoge woongebouw De Koningin is met zijn opvallende dubbele kroon en goudkleurige dakbekleding een blikvanger voor de nieuwe woonbuurt. Foto: Laurens Kuipers.



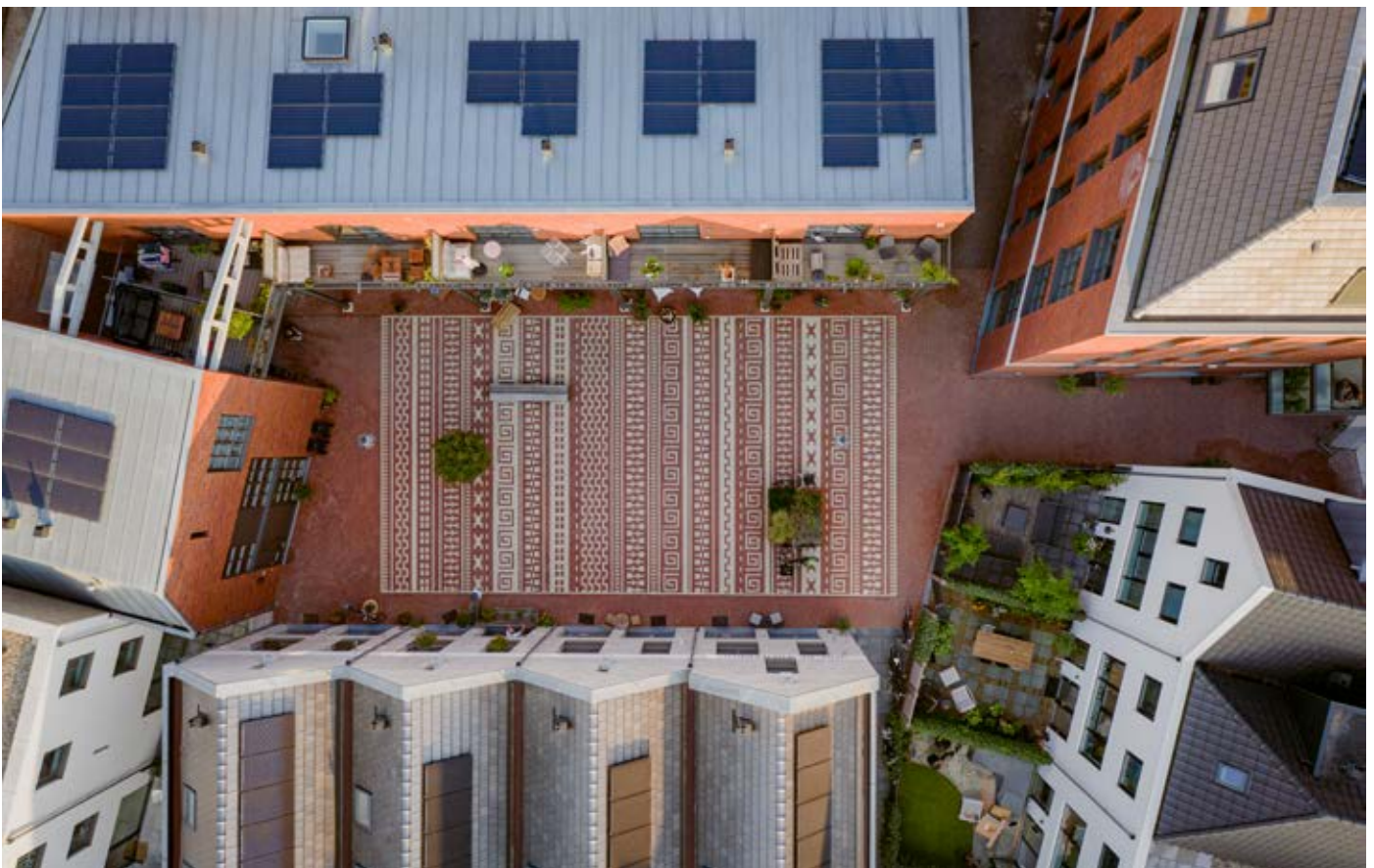
Achter de herbouwde gevel van fabriek De Volharding gaat een woonplein schuil (Hof van Volharding). Foto's: Laurens Kuipers.

Analyse op ensembleniveau

Geen van de fabrieksgebouwen op het terrein kwam voor hergebruik in aanmerking. Zelfs de in eerste instantie gespaarde voorgevel van gebouw De Volharding aan de Friese wal kon uiteindelijk niet worden gered. Behoud was vanuit constructief oogpunt niet verantwoord. Bedaux de Brouwer Architecten heeft de gevel vervolgens minutieus gereconstrueerd, waarbij zelfs een afwijkend venster is teruggebracht. Achter de gevel is de helft van het oorspronkelijke fabrieksvolume herbouwd. De andere helft is een plein geworden, waartoe de oude fabrieksdeur vanaf de kade toegang geeft. Architect Dingeman Deijs

ontwierp voor het plein een stenen tapijt met verwijzingen naar het omliggende water en naar producten die in de fabriek verwerkt of gebruikt werden (hout, zaden, granen, huiden en kwasten).

Aan het plein, de hofjes en de steegjes bevindt zich een woonwereld die is afgestemd op de menselijke maat. De stadswoningen hebben eigen achtertuintjes en voor de deur een Delftse stoep met een bankje, plantenbak of luifel. De grote en kleine schaal gaan verrassend goed samen. In het door Zecc Architecten ontworpen ensemble van De Koningin en een direct erachter gelegen hofje met acht stadswoningen,



Voor het Hof van Volharding ontwierp architect Dingeman Deijs een stenen tapijt. Foto: Dingeman Deijs.



Hofje met stadswoningen direct achter woontoren De Koningin. Foto: Stijn Poelstra.

‘Aan het plein, de hofjes en de steegjes bevindt zich een woonwereld die is afgestemd op de menselijke maat.’

verspringt de bouwhoogte van tien naar drie bouwlagen. In vormentaal en materialisatie zijn de hoog- en laagbouw duidelijk op elkaar afgestemd. Net als de woontoren hebben de grondgebonden woningen een goudmetalen kap en verticaal geleed metselwerk.

Naast de letterlijke herbouw van een fabrieksgevel, komt de geschiedenis van de plek ook op meer abstracte wijze terug in de nieuwbouw. Het door BDG Architecten ontworpen appartementengebouw De Kraan heeft aan de waterkant een asymmetrische gevel die doet denken aan de vorm van de historische stadskraan. Het silhouet van de kraan is daarnaast ook op de zijgevel geschilderd.

Analyse op gebouwniveau

De geschiedenis van het Kraanbolwerk, als handels- en industriegebied, vormde een duidelijke inspiratiebron voor de architectuur van de verschillende gebouwen. De grachtenpanden aan de Thorbeckegracht en Thorbeckewal kregen dankzij een eigentijdse interpretatie van de

veelheid aan architectuurstijlen aan de stadsgracht alle een eigen gezicht. Om dit voor elkaar te krijgen, zijn ze stuk voor stuk ontworpen door andere architecten van het betrokken Zwolse architectenbureau 19 Het Atelier (en architect Bart van der Salm). In de gevels van de grachtenwoningen komen vooral klassieke thema's als symmetrie en een verticale raamgeleding terug.

Aan de zijde van de Frieseval is de korrel wat groter en vormden de vroegere pakhuizen en fabrieksgebouwen op die plek de inspiratiebron. Hier zijn met name industriële motieven terug te vinden: horizontale ritmes van ramen met roedeverselingen, stalen lateien en hekwerken en een mix van platte daken en kapvormen.

Ondanks alle typologische verschillen, schaaflsprongen en vormvariëaties is het Kraanbolwerk dankzij de vanzelfsprekende verwijzingen naar het verleden en het consequent gebruik van baksteen een stedenbouwkundige en architectonische eenheid geworden.



Aan de zijde van de Frieseval vormden de vroegere pakhuizen en fabrieksgebouwen op die plek de inspiratiebron. Foto: Laurens Kuipers.

Samenvatting

Ondanks een groot aantal fraaie voorbeelden, ontbreekt een goed overzicht van erfgoedinclusieve verdichtingsprojecten in beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze publicatie brengt daar verandering in en belicht voorbeeldprojecten die na 2010 zijn gerealiseerd.

Door (relatief) actuele projecten te tonen, kunnen deze als inspiratiebron dienen voor de huidige verdichtingspraktijk.

De voorbeeldprojecten in deze publicatie betreffen vier typen verdichtingsstrategieën die in beschermde stads- en dorpsgezichten veel voorkomen: transformatie, inbreiding, optopping en vervangende nieuwbouw.

Deze publicatie is bestemd voor gemeenten (stedenbouwkundigen, erfgoedadviseurs), ontwikkelaars, woningcorporaties en architecten die zich bezighouden met verdichtingsopgaven in beschermde stads- en dorpsgezichten.

Met kennis en advies geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de toekomst een verleden.

Colofon

*Erfgoedinclusief verdichten in beschermde stadsgezichten
Voorbeeldprojecten 2010-2025*

Auteur: Leon Sebregts, architect | architectuurhistoricus

Opdrachtgever: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Begeleiding: Lotte Zaaijer

Omslagfoto's: Stovestraat – Valkestraat Amersfoort, Architecten De Vylder Vinck

Taillieu (foto: Filip Dujardin) en Kop van De Muntel Den Bosch, HILBERINKBOSCH

architecten (foto: René de Wit)

© Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2025

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Postbus 1600

3800 Amersfoort

www.cultureelerfgoed.nl

