



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

# Erfgoedinclusief verdichten in dorpen

Voorbeeldprojecten 2010-2025





# Inhoud

Inleiding	5
De Nieuwe Loet, Bakkum	8
Fort Isabella, Vught	12
DRU-Industriepark, Uft	18
Wonen op een boerenerf, Haarzuilens	24
Offingaburg, Hallum	28
De Hooge Riet, Ermelo	34
Koloniewoningen, Frederiksoord	40
It Westerhûs, Hijlaard	44
Oosterreeweg fase 1, Schiermonnikoog	48
Van Besouw, Goirle	52
Samenvatting	59
Colofon	61



## 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. De nadruk bij de verdichtingsopgave ligt op de steden maar ook in de dorpen is de behoefte aan woningen voor met name jongeren en ouderen groot. Onder dorpen worden kleine kernen zonder een bijzondere administratieve status, de stadsrechten, verstaan. Het is voor de leefbaarheid in de dorpen van groot belang dat in deze woonbehoefte kan worden voorzien. In de eerste plaats natuurlijk om iedereen een passende woonvorm te bieden, maar ook om waardevolle sociale structuren te behouden én voorzieningen voor de gemeenschap zoals de basisschool, huisarts, dorpswinkel, bibliotheek, dorpsvereniging of voetbalclub vitaal te houden.

### Kansen voor dorpen

Omdat de druk hoog is, speelt in vrijwel ieder dorp een verdichtingsopgave. Vaak wordt daarbij automatisch meteen gekeken naar nieuwbouw op open plekken in of aan de rand van dorpen. Hierdoor worden kansen gemist om in de al bestaande panden woningen toe te voegen. Denk hierbij aan grote ééngezinswoningen waar door demografische ontwikkelingen vaak maar één of tweepersoons huishoudens wonen. Door ééngezinswoningen te splitsten, kunnen toekomstbestendige woningen voor ouderen en jongeren worden gemaakt zonder dat er in het dorp bijgebouwd hoeft te worden. Of nog een andere mogelijkheid: benut panden die leeg (komen te) staan in het dorp zoals een winkel, boerderij of een kerkje voor wonen. Hierdoor kan extra woonruimte worden gerealiseerd én krijgen deze panden in het dorp een tweede jeugd. Het transformeren van de bestaande bebouwing heeft diverse voordelen. Het is duurzamer, er wordt efficiënt gebruik gemaakt van bestaande (ondergrondse) infrastructuur, het karakter van het dorp blijft behouden én groene plekken in het dorp en het omliggende landschap worden gespaard.

Als de mogelijkheden in de bestaande dorpsbebouwing optimaal zijn benut en er nog steeds een woonvraag is, komen achtereenvolgens (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw van versleten gebouwen of buurtjes, en het bebouwen van voorheen onbebouwde plekken in (en aan) de rand van het dorp in beeld. Dit soort meer ingrijpende veranderingen bieden niet alleen kansen op het vlak van wonen. Ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld worden benut om verbindingen tussen delen van het dorp te verbeteren, nieuwe verblijfsplekken te maken, de relatie van het dorp met het landschap te versterken of een in het verleden ontstane ondorpse rand beter in te passen. Om dit soort kansen te benutten, is het belangrijk om de opgave breder te beschouwen en aan te sluiten bij aanwezige waarden en kwaliteiten in de context. Ook is

het belangrijk om de kenmerken van het type dorp als vertrekpunt te nemen. Een terpdorp biedt bijvoorbeeld heel andere mogelijkheden voor het toevoegen van extra woningen dan een brink- of esdorp. Door hierop aan te sluiten en betekenisvolle verschillen te vieren, blijft de identiteit van ieder dorp behouden en kunnen bewoners zich ook echt verbonden blijven voelen met hun woonplek.

#### **Erfgoedinclusief verdichten**

Kortom, elk dorp verdient bij het toevoegen van woonruimte dus een zorgvuldige, op het dorp toegesneden, aanpak. Dit geldt helemaal voor dorpen met erfgoedwaarden, met monumenten en/of een status als beschermd dorpsgezicht. Hier vraagt de verdichtingsopgave om een erfgoedinclusieve benadering. Met erfgoedinclusief verdichten bedoelen we in dit geval de toevoeging van woningen waarmee wordt ingespeeld op de aanwezige cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Erfgoedinclusief verdichten is belangrijk voor de leefbaarheid en zorgt ervoor dat bewoners, maar ook toekomstige generaties, zich thuis kunnen blijven voelen in hun dorp. Alhoewel de goede voorbeelden nog best beperkt zijn, wordt de erfgoedinclusieve verdichtingsopgave gelukkig op steeds meer plekken succesvol door gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, woningbouwverenigingen, zorginstellingen, ruimtelijk ontwerpers en erfgoeddeskundigen opgepakt.

*‘Erfgoedinclusief verdichten is het toevoegen van woningen waarbij aanwezige cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken als vertrekpunt worden genomen en men daarop voortbouwt.’*

#### **Selectie voorbeeldprojecten**

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft voorbeeldprojecten van erfgoedinclusief verdichten verzameld. In 2025 zijn in twee publicaties voorbeelden belicht uit de naoorlogse wijken en de beschermde stadsgezichten. In voorliggende publicatie staan tien voorbeelden in en om dorpen centraal. De voorbeelden komen uit verschillende soorten dorpen met een omvang van enkele honderden tot tienduizenden inwoners. De geselecteerde projecten liggen verspreid door heel Nederland en zijn opgeleverd vanaf 2010 tot heden en uiteraard spelen erfgoedwaarden in de projecten in min of meerdere mate een rol. Door te kiezen voor (relatief) jonge voorbeelden kunnen zij dienen als inspiratiebron voor de huidige verdichtingspraktijk in dorpen.

*‘Door te kiezen voor (relatief) jonge voorbeelden kunnen zij dienen als inspiratiebron voor de huidige verdichtingspraktijk in dorpen.’*

Bij alle voorbeeldprojecten gaat het om verdichting in absolute zin. Bij ieder project zijn extra woningen toegevoegd in een bandbreedte van een tiental tot honderden nieuwe woningen. De maat, schaal en typologie van de voorbeeldprojecten verschilt van (diverse) relatief groot-schalige ontwikkelingen op in onbruik geraakte militaire, zorg- of fabriekscomplexen tot een tweetal kleinschalige initiatieven op boerenerven. Laatstgenoemde categorie is bewust aan de publicatie toegevoegd. Boerderijen komen vrijwel in en direct bij alle dorpen voor en door veranderingen in de agrarische sector zullen mogelijk veel boerderijen hun functie verliezen. Tegelijk vormen boerderijen – met en zonder erfgoedstatus – belangrijke beeld dragers in en rond de dorpen. Door herbestemming van boerderijen naar wonen en het bieden van enige ruimte voor sloop/nieuwbouw op het erf, is het mogelijk om landelijk grote hoeveelheden woningen te realiseren en het bebouwingsbeeld van dorpen te behouden. Ook vormt wonen op een erf een antwoord op de groeiende vraag naar gemeenschappelijke woonvormen eventueel gecombineerd met werken en/of zorg.

*‘Er schuilt een groot potentieel in het herbestemmen van vrijkomende boerderijen voor de woningbouwopgave.’*

De voorbeeldprojecten in deze publicatie laten het brede spectrum zien van erfgoedinclusieve verdichtingsprojecten die in de afgelopen vijftien jaar in onze dorpen zijn gerealiseerd. Ze betreffen in de basis vier verschillende typen verdichtingsstrategieën die veel voorkomen: transformatie/herbestemming, sloop/vervangende nieuwbouw, inbreiden en uitbreiden. De voorbeelden laten zien dat plannenmakers vaak meerdere strategieën inzetten. Zo wordt bijvoorbeeld inbreiden vaak ingezet om extra woningen te realiseren en inkomsten te genereren om de restauratie en transformatie/herbestemming van panden met een erfgoedstatus te bekostigen.

-----

*‘De voorbeelden laten zien dat vaak een mix van de strategieën nodig is om erfgoed inclusief te kunnen verdichten.’*

-----

#### **Aandachtspunten**

De voorbeeldprojecten zijn geanalyseerd op drie schaalniveaus: gebieds-, ensemble- en gebouwniveau. Aan de hand van onderstaande aandachtspunten is de mate van erfgoedinclusiviteit beschouwd.

#### **Aandachtspunten op gebiedsniveau**

- Is voor het gebied waar het project in ligt een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd waarin de cultuurhistorische en/of identiteit bepalende ruimtelijke kenmerken zijn geduid?
- Is bij de keuze voor een verdichtingsstrategie rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken van het gebied en wordt (voor zover mogelijk) ingespeeld op 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 bij de verdichting rekening gehouden met de stedenbouwkundige hoofdopzet van het dorp (dorpstype, openbare ruimte en groenstructuur, infrastructuur, oriëntatie-/zichtassen, aanwezigheid beeldbepalende gebouwen, typologie bouwblokken, aanwezige bouwhoogten)?

#### **Aandachtspunten op ensembleniveau**

- Is bij de keuze voor een verdichtingsstrategie rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kenmerken van het ensemble en wordt ingespeeld op 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 bij de verdichting rekening gehouden met de hoofdopzet van het ensemble (samenhang, aansluiting op de openbare ruimte, groenstructuur, infrastructuur, type bouwblok/verkaveling, rooilijn/bebouwingwand, 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?

#### **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 of de bestaande gebouwen waaraan een toevoeging wordt gedaan of van de bestaande gebouwen in de directe omgeving (bij vervangende nieuwbouw en nieuwbouw in de openbare ruimte)?
- 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?
- Is het ontwerp van de toevoeging afgestemd op het bestaande gebouw qua volume, schaal, positionering, (gevel)indeling, materiaalgebruik en architectonische taal? Manifesteert de toevoeging zich als een zelfstandig element of vormt deze een eenheid met het bestaande gebouw?
- 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?



## It Westerhûs

Kern:	<i>Hijlaard</i>
Gemeente:	<i>Leeuwarden</i>
Formele erfgoedwaarden:	<i>Rijksmonument (inschrijving 18 maart 1970)</i>
Verdichtingsstrategie:	<i>Transformatie/herbestemming en sloop/vervangende nieuwbouw</i>
Architect oorspronkelijk:	<i>Niet van toepassing</i>
Bouwjaar oorspronkelijk:	<i>Niet van toepassing</i>
Architect verdichting:	<i>J.O.N.G. architecten en NO.ORDPEIL landschap.erfgoed</i>
Bouwjaar verdichting:	<i>2023</i>
Opdrachtgever verdichting:	<i>Stichting Nijkleaster</i>

It Westerhûs vanuit het zuiden met op het achtererf de nieuwbouw voor vaste bewoners in een woongebouw met een lessenaarskap met de lage goot naar het landschap en daarnaast de 'vervloosterde' kop-hals-rompboerderij met in de gevel een grote opening bij de gemeenschappelijke eetzaal. Op de voorgrond zijn het pad en de opvaart naar Jorwert zichtbaar (foto: Thijs Wolzak)

In 'Hoe god verdween uit Jorwerd' (1996) beschrijft Geert Mak de impact van de moderne tijd op de gemeenschap van Jorwerd of op zijn Fries Jorwert. Eén van de veranderingen is dat steeds minder mensen geloven in God. Een kwart eeuw later keert God terug. Recent is boerderij It Westerhûs uit 1625, een paar kilometer ten noorden van Jorwert, door stichting Nijkleaster omgebouwd tot klooster.

It Westerhûs ligt in een kweldervlakte achter de kwelderwal langs de Middelsee. Op de kwelderwal liggen oude terpdorpen zoals Bears, Weidum en Jorwert. Mede door bevolkingsgroei vestigen in de 7-8<sup>e</sup> eeuw de eerste mensen zich permanent op de kweldervlakte. Omdat de kweldervlakten onder invloed staan van de zee werpen de bewoners (net als de bewoners op de kwelderwallen) terpen op. Sommige van deze terpen ontwikkelen zich tot dorp, zoals Hijlaard. Bij overstroming van de kweldervlakte worden heel fijne kleideeltjes afgezet. Hierdoor is de klei zeer dicht en slecht waterdoorlatend

en alleen geschikt voor veehouderijen. Overtollig water wordt via geulen en prielen afgevoerd naar zee.

De bedijking van de Middelsee in de 10-11<sup>e</sup> eeuw leidt tot een verslechterde waterhuishouding. Door inklinking van de kleibodem en het dichtslibben van de Middelsee wordt de afwatering steeds lastiger. Vanaf 1500 zijn de landerijen daarom voorzien van brede greppels en ook worden vanaf terpen waterlopen ver- of gegraven om de waterhuishouding te verbeteren. Vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw worden om percelen kades aangelegd. Kleine molens zoals spinnenkoppen bemalen deze kleine poldertjes. In het waterrijke gebied vindt het vervoer tot in de 20<sup>e</sup> eeuw vooral plaats over het water. Opvaarten verbinden terpdorpen en boerderijen met de omgeving.

In de 20<sup>e</sup> eeuw treden er veel veranderingen op. Tot grofweg de jaren '30 worden terpen om de vruchtbare aarde afgegraven. En na de Tweede Wereldoorlog vinden ruilverkavelingen plaats waarbij (onder andere) kleine percelen zijn samengevoegd, kromme sloten recht zijn getrokken en poldermolens worden vervangen door gemalen. Met de komst van drainage raken ook de greppels in onbruik en zijn veel landerijen geëgaliseerd. Ondanks deze veranderingen zijn in het landschap nog steeds de kenmerkende openheid, slingerende wegen, onregelmatige blokvormige verkaveling, het waterrijke karakter, greppels en de boerderijen als groene eilanden in de ruimte herkenbaar en afleesbaar.



Satellietfoto uit 2008 van It Westerhûs en omgeving met aan de noordkant van de boerderij de aangebouwde ligboxenstal en op het achtererf opslag (foto: Cyclomedia Street Smart)



Satellietfoto uit 2025 van It Westerhûs en omgeving. 1. kop-hals-rompboerderij 2. kloosterhof met het L-vormige gastenverblijf met kloostergang 3. woongebouw voor vaste bewoners 4. buitenkapel met haventje bij de opvaart 5. landschappelijk ingepaste parkeerplaats (foto: Cyclomedia Street Smart)

*‘Het Westerhûs laat op zeer overtuigende wijze zien hoe boerderijen die hun agrarische functie verliezen een tweede leven kunnen krijgen voor collectieve vormen van wonen.’*

#### Analyse op gebiedsniveau

De bewoningsgeschiedenis van It Westerhûs en omgeving gaat terug tot de ijzertijd toen hier, bij een tot op heden functionerende zoetwaterbron, een terp is opgeworpen. Daarnaast grenst het boeren-erf aan de oostzijde aan een voormalig kloosterterrein ‘Westerwirt’. De transformatie van de boerderij naar klooster sluit aan op dit kloosterverleden. De nieuwe kloostergemeenschap bestaat uit vaste bewoners en gasten, is verbonden aan de Protestantse gemeente ‘Westerwert’ en organiseert wandelingen, dagelijkse gebedsmomenten, retraites en studiedagen.



It Westerhûs in vervallen staat gezien vanuit het oosten omstreeks 2017 (foto: bouwhistorisch onderzoek drs. F.J. van der Waard en drs. M.R.C. van Voorn)



Kloostererf vanuit het noorden als groen eiland in de open ruimte met rechts in het beeld de parkeerplaats die schuil gaat achter een grastalud (foto: Thijs Wolzak)



Zorgvuldige aansluiting van de in maat en schaal ondergeschikte en ingetogen ontworpen nieuwbouw van het gastenverblijf op de romp aan de noordkant van de voormalige boerderij (foto: Thijs Wolzak)

De omgeving van It Westerhûs kenmerkt zich door grootschalige openheid, een fijnmazig patroon van (kronkelende) sloten, slingerende wegen en boerderijen op erven die zich aftekenen als groene eilanden in de open ruimte. De herbestemming van de boerderij door J.O.N.G. architecten en de landschappelijke inpassing van de hand van bureau NO.ORDPEIL landschap.erfgoed, met (onder andere) zorgvuldig geplaatste nieuwbouw, dragen bij aan het behoud van het bijzondere cultuurlandschap in dit gebied.

In het kader van het project zijn ook verbindingen tussen It Westerhûs en de omgeving versterkt. Het haventje aan het einde van de opvaart is in ere hersteld en ook is een tijdens de ruilverkaveling verdwenen pad tussen deze boerderij en Fûns hersteld. Via dit pad kunnen kloosterlingen in Jorwert komen. Bewoners van de omliggende dorpen en buurtschappen gebruiken dit pad om ommetjes te maken.



Kruidentuin met voorhuis en hals met eigentijds vormgegeven, 'verkloosterde' houten kozijnen en ramen met een bijzondere verticale geleding (foto: Thijs Wolzak)

### Analyse op ensembleniveau

Bij de herstemming en uitbreiding is de monumentale kop-hals-rompboerderij grotendeels behouden. Nieuwbouw is gesitueerd op de plek van een ligboxenstal die direct naast de boerderij is gebouwd en de sleufsilos voor opslag van kuilvoer op het achtererf. Oude en nieuwe bebouwing is gesitueerd rondom een kloosterhof, heeft een orthogonale opzet en benadrukt zo de rechthoekige opzet van het kleastererf. De bouwhoogte is met één bouwlaag met een lessenaarskap – met de lage goot naar het landschap – beperkt. It Westerhûs blijft hierdoor het hoofdelement van het klooster.

Het klooster is autovrij. Auto's worden ten noorden van het erf geparkeerd en zijn aan het zicht vanuit de omgeving onttrokken door streekeigen hagen en met gras begroeide aarden walletjes. Op het kleastererf is waardevolle historische erfbeplanting langs de randen behouden en versterkt. Centraal op het kleastererf ligt een eenvoudig, met gras ingerichte kloosterhof. Daarnaast zijn op het kleastererf rondom de kop van de monumentale boerderij een appelhof en kruidentuin gesitueerd. Ten zuiden van het kleastererf liggen in het landschap de kleastertuin met moestuin en buitenkapel én een weidete met de opvaart. De verschillende soorten verhardingen ondersteunen het erfkarakter en bestaan onder andere uit betonstalplaten en gebakken gele klinkertjes.

### Analyse op gebouwniveau

De kop-hals-rompboerderij is vernieuwd en biedt ruimte aan gemeenschappelijke voorzieningen zoals een kapel, ruimten om te studeren en samen maaltijden te gebruiken. Bij de transformatie is de ligboxenstal naast de schuur gesloopt. Het grote gat in de gevel van de schuur dat tevoorschijn kwam door sloop van de stal is door de ontwerpers aangegrepen om de kloostergang te maken. Deze kloostergang is doorgetrokken langs een nieuw L-vormig gastenverblijf dat bij de overgang van de hals met de romp verbonden is met de boerderij. De kloostergang, met kolommen, die aansluiten bij het ritme van

de gebinten van de schuur, omarmt het kloosterhof en versterkt de samenhang tussen oud en nieuw. Het kloosterhof opent zich naar het westen en is visueel afgesloten door een nieuw vrijstaand woongebouw voor vaste bewoners op het achtererf. De nieuwbouw is ingetogen vormgegeven en de gevels hebben door staande openingen met overwegend kleine vensters, én ten opzichte van de gevel teruggeplaatste kozijnen een gesloten en robuust karakter.

-----  
*‘Het grote gat in de gevel van de schuur dat tevoorschijn kwam door sloop van de ligboxenstal is door de ontwerpers aangegrepen om de kloostergang te maken.’*  
 -----

De materialen en kleuren van de nieuwbouw zijn afgestemd op de boerderij zodat een samenhangend geheel ontstaat. Secundaire materialen, kleuren én details die consequent zijn toegepast in de oud- en nieuwbouw geven uitdrukking aan de nieuwe functie van de boerderij als klooster: het onbehandelde hout voor kolommen, kozijnen en draaiende delen, uilenborden en de eenvoudige zinken bakgoot maken van It Westerhûs een eigentijds kop-hals-klooster.



Kloosterhof met L-vormig gastenverblijf, schuur en kloostergang met onbehandeld houten kolommen die zich voegen naar het ritme van de bestaande gebinten (foto: Thijs Wolzak)



Zicht van onder de herstelde kap van de monumentale schuur op de nieuwbouw voor vaste bewoners dat het hof rechts op de foto ruimtelijk afsluit (foto: Thijs Wolzak)