DORP STAD & LAND

# Jaarverslag 2024



ADVIESCOMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT

# Sluis

Sluis Adviescommissie Omgevingskwaliteit

## Wat doet de commissie omgevingskwaliteit?

**Een monument verbouwen naar woningen. Verduurzamen in bestaande wijken. Nieuw beleid voor gebiedsontwikkeling met oog voor het karakteristieke landschap. Allemaal zaken die onze leefomgeving raken en waar de commissie omgevingskwaliteit zich voor inzet.**

De commissie adviseert en inspireert de gemeente over een aantrekkelijke leefomgeving. Ze beoordeelt de bouw- en verbouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Ook denkt zij al in een vroeg stadium mee over nieuwe bouwplannen, beleidskaders voor gebiedsontwikkelingen en inrichting van de omgeving. Zij kijkt of de plannen passen bij de omgeving en bijdragen aan de kwaliteit daarvan, zowel nu als in de toekomst.

De commissie adviseert integraal: ze kijkt naar de onderlinge samenhang tussen architectuur, cultureel erfgoed, openbare ruimte, stedenbouw en landschap. Zo bewaakt zij **de kwaliteit van de leefomgeving** als geheel. De commissie bestaat uit praktijkgerichte vakmensen, ze zijn onafhankelijk en lokaal georiënteerd.

## Over de Omgevingswet en goede omgevingskwaliteit

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet, een grote wetswijziging die ook veel impact heeft op de gemeente, ontwikkelaars, ondernemers en bewoners. Deze wet bundelt de wet- en regelgeving voor alles wat met de fysieke leefomgeving te maken heeft. De wet streeft naar eenvoudiger regels, snellere en integrale besluitvorming en betere samenwerking.

Goede omgevingskwaliteit is een van de belangrijkste doelstellingen van de Omgevingswet. Wat is omgevingskwaliteit in gewone mensentaal? Een plek met een prettige leefomgeving waar mensen zich thuis voelen en waar ze trots op zijn. Een plek voor verschillende soorten mensen en in harmonie met de natuur.

## Advieskaders

De commissie baseert haar adviezen op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de omgevingsvisie, het omgevingsplan, de beleidsregels uiterlijk bouwwerken, beeldkwaliteitplannen en beoordelingsregels erfgoed, redengevende beschrijvingen en waardestellingen voor erfgoed.

## Vroeg meedenken voor succesvolle omgevingsvergunning

De commissie denkt het liefst al vroeg in de planfase mee om zo te komen tot een soepel lopend proces en uiteindelijk succesvolle vergunningverlening. Tijdens het **vooroverleg** (en eventueel **locatiebezoek**) bespreekt de commissie samen met de initiatiefnemer de belangrijkste uitgangspunten en kaders voor het ontwerpproces. Dit helpt de initiatiefnemer verder met het maken van een ontwerp dat passend is in de omgeving. Daarna volgt de officiële **aanvraag van de omgevingsvergunning**. De commissie behandelt de aanvraag in de vergadering en toetst het plan aan het beleid en eerdere afspraken. Het gemeentebestuur neemt het advies mee in de vergunningverlening voor de bouw.

## Samenstelling van de commissie

De commissie bestaat uit onafhankelijke adviseurs uit het Register van Adviseurs van Dorp, Stad en Land, tenzij anders vermeld:

Commissielid
ir. Suzanne Kanter, architectuur, erfgoed

Commissielid
ing. Gerhard Vermeulen AvB, architectuur, erfgoed, stedenbouw

Burgerlid
Frank Gijsel, extern

## Vergaderingen van de commissie

De commissie komt twee keer per maand bijeen op woensdagochtend. Dit is fysiek op het gemeentehuis te Oostbrug. De samenwerking tussen de commissie en de ambtelijk secretarissen worden door de commissie als heel positief ervaren.

## Openbaarheid van vergaderen

Het bespreken van een **aanvraag omgevingsvergunning** is altijd openbaar. Besprekingen in **vooroverleg** zijn **besloten**. De agenda kan bij de gemeente worden opgevraagd.

## Trends en ontwikkelingen en aanbevelingen voor de gemeente

- In 2024 zijn er **weinig grootschalige ontwikkelingen** aan de orde geweest. Wel waren er veel particuliere initiatieven, uitbreidingen bij agrarische bedrijven, een aantal kleinschalige herontwikkelingsplannen en plannen in de recreatieve sector.
- Daarnaast is de commissie geraadpleegd met betrekking tot de **ontwikkelingsvisie centrumgebied Oostburg** waar de verplaatsing van het gemeentehuis en de herontwikkeling van het monumentale deel van het gemeentehuis onderdeel van uitmaken.
- **Aanbeveling; Duurzaamheid en energietransitie**
  De vraag naar zonnepanelen is afgenomen, maar de energietransitie blijft een belangrijk thema. De commissie pleit voor het ontwikkelen van beleid voor de toepassing van dergelijke installaties vooral in de gebieden met welstandsniveau ‘historisch’ een doordachte aanpak bij de plaatsing van opslagbatterijen en andere energievoorzieningen, waarbij de gevolgen voor het landschap en de monumenten worden meegewogen.

## Regiocoördinator

Wilt u van gedachten wisselen over de kansen en mogelijkheden rondom omgevingskwaliteit binnen uw gemeente? De regiocoördinator van Dorp, Stad en Land helpt u graag. De regiocoördinator werkt als **verbinder tussen gemeente en Dorp, Stad en Land**. Hij of zij kan helpen bij het opzetten van een maatwerkproject voor strategische beleidsvraagstukken met de juiste deskundigen uit ons Register van Adviseurs. Daarnaast is de coördinator het **vaste aanspreekpunt** voor de gemeente en de adviescommissie voor afstemming over bijvoorbeeld de werkwijze en processen binnen de gemeente. Meer weten? Mail naar info@dorpstadenland.nl

## Aantal planbehandelingen in 2024

| | |
|---|---|
| Totaal aantal vergunningaanvragen (adressen) | 291 |
| *waarvan direct of na aanpassing positief geadviseerd* | *224* |
| Totaal aantal uitgebrachte adviezen | 433 |
| *waarvan vooroverleg* | *147* |
| *waarvan vergunningaanvragen* | *286* |

**291**
vergunningaanvragen (adressen)

**433**
uitgebrachte adviezen

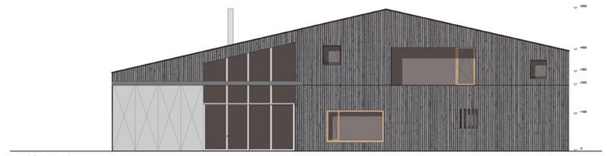







## Herbestemming bedrijfsloods
Dorpstraat, Nieuwvliet

Dit plan betreft de herbestemming van een bedrijfsloods naar horeca. Het oorspronkelijke plan deed weinig recht aan de bestaande bebouwing en locatie. De commissie nodigde de aanvrager uit voor overleg, waarna een ontwerpbureau werd ingeschakeld. Op basis van het advies van de commissie kwam het bureau met een aansprekend plan, dat ook door de opdrachtgever werd gewaardeerd. Het nieuwe ontwerp respecteert de erfgoedwaarden en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Nieuwvliet. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke horecalocatie die goed past in de omgeving.



## Woonhuis
Vierhonderdpolderdijk, Cadzand

Deze schuurwoning ontworpen door Archipl Architecten, is een mooi voorbeeld van vervangende nieuwbouw. Het ontwerp is eigenzinnig en gebaseerd op ecologische principes. De eenvoudige hoofdvorm en materiaalkeuze verwijzen naar agrarische bebouwing en passen natuurlijk in het open agrarische landschap. Dit project toont hoe moderne architectuur harmonieus kan samengaan met traditionele elementen en de omgeving.




## Woonhuis
Braamdijk, Retranchement

VG Architecten heeft een nieuwbouwwoning ontworpen voor een oude in slechte staat verkerend woonhuis. Het bestaande woonhuis was een twee-laags bouwvolume met kap dat qua typologie en architectuur niet optimaal aansloot bij de omgeving. Het nieuwe ontwerp heeft een meer eigentijdse uitstraling. Met de lage goothoogte, een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume en een uitwerking in donker hout. Deze uitstraling heeft gelijkenis met het archetype van een Zeeuwse schuur waardoor de nieuwe woning beter aansluit tussen de omringende bebouwing.

# Inhoud


Voorwoord 5

Goede omgevingskwaliteit 6

De omgeving van het monument 8

Bouwregels in het omgevingsplan 10

Succes van samenwerking in Vlaardingen 12

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 16

Bestuur en Raad van toezicht 18

Save the Date: ALV 18

Kennis delen in de praktijk 18

Jaarrekeningen 20

Wij zijn Dorp, Stad en Land 22

Ons werk in Zuid-Holland 24

Ons werk in Zeeland 32

Ons werk in Noord-Brabant 36



**Colofon**

Het jaarverslag is een uitgave van Dorp, Stad en Land

© 2025

**Concept en ontwerp**
JUST — www.just.agency

**Tekst en eindredactie**
Suzanne Stam

**Fotografie**
Rogier Bos (cover fotografie)
Dirk Verwoerd
Marco Hofsté
Nadine van den Berg
FULLHOUSE
Nanda Sluijsmans
Dura Vermeer

**Druk**
Puntgaaf Drukwerk, Leiden

**Dorp, Stad en Land**
Stationsplein 45
3013 AK Rotterdam
010 280 9445
info@dorpstadenland.nl

Wij danken iedereen die meegewerkt heeft aan het tot stand komen van deze uitgave.






# Zoveel kansen om Nederland nog beter en mooier te maken

## Meer vooraf meedenken, inspireren en kennis delen

**Verandering en groei. Dat zijn wel dé woorden van 2024 voor Arlette van Poppel, directeur Dorp, Stad en Land. ‘Het was een goed jaar voor ons, we hebben veel werk verzet en we zijn flink gegroeid. Die groei gaan we weer inzetten voor de kwaliteit van de leefomgeving in onze gemeenten.’**

FOTOGRAFIE: NADINE VAN DEN BERG



Bij de start van 2024 ging de Omgevingswet in. Arlette: ‘Daar hebben we op tijd op ingespeeld, onder meer met onze eigen online Adviesbank die is aangesloten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Eén systeem waar alle adviesaanvragen binnenkomen en snel en adequaat behandeld worden. De grootste verandering is integraal werken. Het oude ‘welstand’-denken is allang passé. Wij als adviseurs omgevingskwaliteit kijken breder, we bekijken stedenbouw, landschap, architectuur en erfgoed in samenhang met elkaar. Onze focus verschuift steeds meer van toetsing achteraf naar meedenken aan de voorkant bij ontwikkelingen en beleid. Dat doen we al bij veel gemeenten, maar dat kan wat ons betreft nog meer!’

### Uitbreiding dienstverlening

Dat betekent dat Dorp, Stad en Land ook stappen heeft gezet in de dienstverlening: Arlette somt een selectie op: ‘Gemeenten kunnen bij ons terecht voor hulp bij inspirerend en realistisch beleid of slimme processen voor vergunningverlening. Daarbij gaan we samen met ambtenaren, het college en de gemeenteraadsleden in cocreatie aan de slag, zie ook het artikel over bouwregels in het omgevingsplan op pagina 10. Verder geven we interactieve raadspresentaties over de Omgevingswet en omgevingskwaliteit, kijk hiervoor op pagina 6. Ook bieden we verschillende vormen van vooroverleg aan, bijvoorbeeld met collegiaal overleg of een inloopspreekuur. En we ontwikkelen een compleet nieuwe methode voor gemeenten om zorgvuldig met de omgeving van monumenten om te gaan binnen de nieuwe wet, daarover meer op pagina 8.’

### Kennis delen

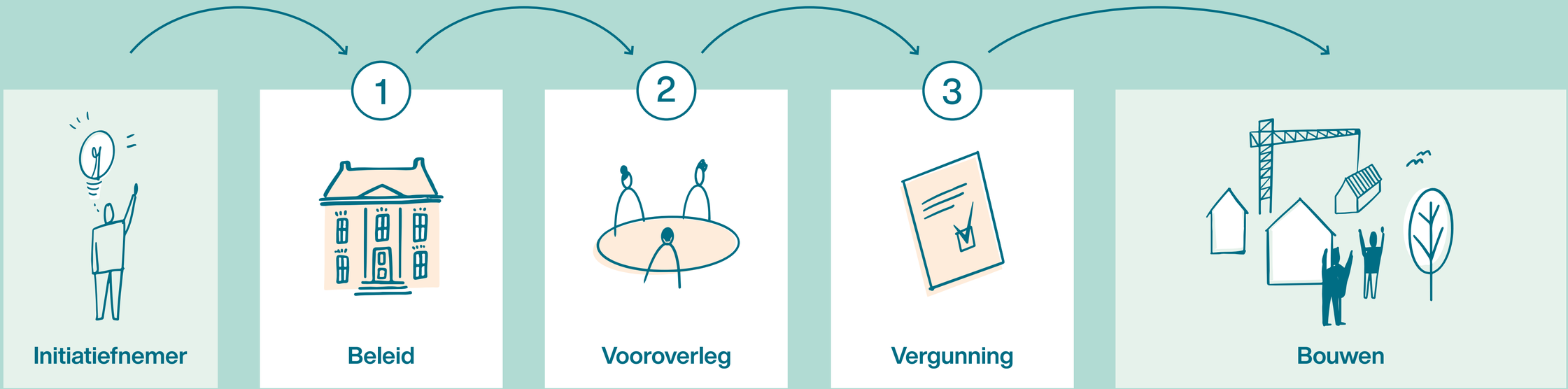
Arlette wil de groei graag inzetten voor het algemeen belang. ‘Nederland is bezig met grote bouwopgaven en wij willen die graag vooruithelpen. Als we éérder met elkaar praten over goede omgevingskwaliteit, kan dat de bouw versnellen. Wij hebben veel kennis in huis en we nemen nieuwe mensen aan met specifieke, actuele kennis om aan de toegenomen vraag van gemeenten te kunnen voldoen. Gemeenten kunnen van ons en van elkaar leren. Wij willen daar graag een verbinder en inspirator in zijn. Zo houden we Nederland mooi met elkaar.’

JAARVERSLAG 2024

# Goede omgevingskwaliteit én snel en betaalbaar bouwen: dat gaat goed samen!

## Een samenhangend proces

**Snel en betaalbaar bouwen van woningen is hard nodig, bijna iedere gemeente herkent dat wel. Daarnaast wil elke gemeente een prettige, gezonde leefomgeving voor haar bewoners en de schoonheid van het dorp, de stad of het landschap behouden. Hoe is dat te combineren? Wat is er nodig voor snel bouwen mét goede omgevingskwaliteit en wat is de rol van uw gemeente daarin? Het korte antwoord: een samenhangend en slim proces!**




Om van idee tot bouw te komen op zo'n manier dat het de omgeving verrijkt en zowel oog heeft voor de belangen van de initiatiefnemer als van omwonenden en toekomstige generaties, is een goedlopend, samenhangend proces essentieel. Dat proces loopt van beleid naar vooroverleg tot vergunning. Arlette van Poppel, directeur Dorp, Stad en Land: 'De Omgevingswet stimuleert integraal werken in plaats van stapeling van regels, en vooroverleg met de initiatiefnemer. Als je in een vroeg stadium goed met elkaar samenwerkt, kom je tot het beste, snelste en betaalbaarste resultaat voor goede omgevingskwaliteit. Maar dat is best complex om te organiseren, dus daar heb je een slim proces voor nodig.'

### Vooraf de tijd nemen, is later tijd besparen

Dat proces begint bij hoe beleid is opgesteld en geformuleerd bij gemeenten. Arlette: 'Opstellen van goed en realistisch beleid is ingewikkeld. Soms zijn tegenstrijdige belangen niet meteen zichtbaar of lijken ze onoverbrugbaar en bestaat bij gemeente of raad de neiging om het te laten met het idee 'dat lossen we later wel op'. Maar dat leidt onvermijdelijk tot vertraging in het bouwproces, een duurder traject, slechtere omgevingskwaliteit en frustratie bij betrokkenen. Aan het begin, bij het opstellen van beleid, dit aan durven pakken, leidt tot kwaliteit, snelheid en betaalbaarheid. Daar is kennis, lef en gedrevenheid voor nodig van bestuurders en ambtenaren. Die moeten het gesprek met elkaar aangaan, zich verdiepen in de materie en keuzes durven maken in het belang van de inwoners die ze vertegenwoordigen.'

### Hoe ziet een samenhangend proces eruit?

Arlette schetst in het kort het proces: 'Een initiatiefnemer die een locatie gaat aankopen, wil weten wat daar kan en mag. Zorg daarom als eerste voor duidelijk en begrijpelijk **beleid (1)** en voorkom tegenstrijdigheden in verschillende beleidsstukken. De initiatiefnemer heeft zo een handvat om zijn idee uit te werken naar een schetsontwerp en iets moois te maken wat ook fijn is voor de buren.'

'Organiseer vervolgens goed en breed **vooroverleg (2)**. Hiermee kunnen de initiatiefnemer, de adviescommissie en de gemeente met elkaar sparren en meedenken over de plannen. De commissie bestaat uit praktijkgerichte vakmensen, integraal, onafhankelijk en lokaal georiënteerd. Betrek ze op tijd en zie het als 'gratis advies van architecten'!' In dit stadium kunnen zij op een betaalbare manier nog goed richting geven aan de gewenste omgevingskwaliteit en een aanvrager snel vooruit helpen.

Met alle juiste informatie en afspraken kan de initiatiefnemer het ontwerp uitwerken naar de **vergunning (3)**. De adviescommissie beoordeelt of het definitieve bouwplan alle eisen en belangen goed verenigt en de omgeving verrijkt, volgens het beleid en de eerder gemaakte afspraken. Als stap 1 en 2 goed doorlopen zijn, is stap 3 alleen nog maar een check!'
Nadat de vergunning is verleend, kan de bouw starten. Arlette geeft nog wel mee: 'De bezwaarperiode start pas nadat de vergunning is verleend. Dit kan alsnog vertraging opleveren. De kans op bezwaarprocedures kan verkleind worden als gemeenten zorgen voor helder en inspirerend beleid, met een uitleg van afwegingen en keuzes. Zo is het voor een initiatiefnemer, maar ook voor de buren, duidelijk wat de regels zijn en of een bouwwerk daaraan voldoet.'

Dorp, Stad en Land helpt gemeenten die lid zijn om samenhang aan te brengen tussen de stappen 1, 2 en 3 en deze processen te stroomlijnen. Wilt u meer informatie? Neem contact op met uw regio-coördinator of info@dorpstadenland.nl.

## De omgeving van het monument

# Een nieuwe wet, een nieuwe methode



**De omgeving van dit voormalige havenkantoor is in de loop der tijd behoorlijk veranderd. Het woningblok uit de jaren 1980 doet onvoldoende recht aan het monument. Dat zit hem niet in de bouwstijl, maar in het feit dat het nieuwe gebouw met de hoge blinde muur zijn rug keert naar het monument. Door bij nieuwe ontwikkelingen over dit soort aspecten vooraf na te denken, kan de bebouwing in de omgeving passender aansluiten op het monument. Hierdoor komen zowel het monument als de nieuwe ontwikkeling beiden beter tot hun recht.**

**Een monument vertelt over de geschiedenis van straat, dorp of landschap. Over hoe mensen vroeger leefden, werkten of woonden. Net zo belangrijk als het monument zelf, is de omgeving. De nieuwe Omgevingswet schrijft voor dat gemeenten de ‘omgeving van het monument’ in het omgevingsplan opnemen. Dorp, Stad en Land ontwikkelt een methode die gemeenten helpt om dit te regelen. Marije Couperus, erfgoedadviseur: ‘De context draagt bij aan de beleving van een monument.’**

FOTOGRAFIE: DIRK VERWOERD





### Erfgoed in het omgevingsplan

De aanleiding voor het ontwikkelen van een nieuwe methode is de Omgevingswet: die schrijft voor dat nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van het monument, het monument zelf niet mogen ‘schaden of ontsieren’. Marije: ‘Dat roept twee vragen op: wat rekenen we tot ‘de omgeving van het monument’? En wat verstaan we onder ‘schaden of ontsieren’? Een omgeving kan bijvoorbeeld gaan om het erf bij een boerderij of de bebouwing aan de kerkring rondom een kerk. In het omgevingsplan kan de omgeving van het monument vastgelegd worden als een contour op de kaart. Daarbij zijn regels nodig voor hoe met nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van een monument om te gaan.’

### Vooraf nadenken

Dat betekent niet dat er straks niks meer mag of kan, benadrukt Marije. ‘Het vraagt dat we vooraf nadenken over wat wel en niet past bij een bepaald monument. Hoe behouden we de zichtlijnen naar de kerk? Wat is een geschikte plek voor een nieuwe schuur bij een monumentale woning, zodat de woning vanaf de straat goed zichtbaar blijft? Door hier vooraf over na te denken, houden we het monument in de context beleefbaar en houden we onze leefomgeving voor iedereen mooi en prettig. Bovendien geeft het initiatiefnemers met plannen nabij een monument meer duidelijkheid vooraf.’

### Van beschermen naar benutten

Andersom geldt ook dat een monument invloed heeft op en bijdraagt aan de identiteit van een plek. Marije: ‘Vooral op plekken waar veel verandert, kan een monument een identiteitsdrager zijn. Het biedt inspiratie voor nieuwe (gebieds)ontwikkelingen. We gaan van het beschermen van het object, naar het benutten van erfgoed voor nieuwe ontwikkelingen.’

### Solide methode

Alle gemeenten moeten het omgevingsplan in 2032 op orde hebben, inclusief de bescherming van erfgoed. Marije: ‘Dat is een hele klus. Om onze gemeenten hierbij te helpen, ontwikkelt Dorp, Stad en Land een methode waarmee op eenduidige manier de omgeving van een monument kan worden bepaald. Daarbij denken we bijvoorbeeld ook aan compacte voorbeeldregels voor een zorgvuldige omgang met de omgeving en het monument.’

‘Deze methode testen we als bij eerste in Gorinchem, een gemeente met veel monumenten. Met een team van de gemeente sparren we over verschillende plekken en typen monumenten: wat beschouwen we hier als de omgeving, en waarom? En welke ontwikkelingen passen in deze omgeving? We gaan met deze inzichten ook graag met andere gemeenten in gesprek om tot een solide methode te komen.’

### Kennis delen

Dorp, Stad en Land investeert met eigen middelen in de ontwikkeling van deze methode. Gemeenten kunnen straks gebruik maken van deze methode om erfgoed goed te regelen in hun omgevingsplan. Dorp, Stad en Land deelt deze kennis graag en zet zich zo in voor het algemeen belang van een aantrekkelijke leefomgeving.
Wilt u meer informatie of betrokken zijn bij de ontwikkeling van deze nieuwe methode? Mail naar info@dorpstadenland.nl



**De hoogte, de omvang van het nieuwe pand, de vorm van het dak en zelfs de kleur van het pand: ze sluiten allemaal goed aan bij monumentale omgeving. De grote glazen opening in de gevel verwijst naar de dubbele deuren van de oude buren. Kortom: een modern ontwerp dat rekening houdt met de historische omgeving en daarmee een mooi straatbeeld oplevert.**



## Het omgevingsplan komt eraan

# Iedereen aan tafel voor duidelijke regels bouwactiviteiten

**Vanaf 2032 vervangt het omgevingsplan alle oude bestemmingsplannen in de gemeente. Maar hoe stel je daarin duidelijke en realistische regels op voor bouwactiviteiten die de omgevingskwaliteit stimuleren? Gemeente Leidschendam-Voorburg schakelde Dorp, Stad en Land in om daarbij te helpen. Het resultaat: een gedragen advies met overzichtskaarten en heldere voorwaarden voor 'kleine bouwactiviteiten' als basis voor de juridische regels. Vier betrokkenen aan het woord.**

### Gebiedsgerichte aanpak

Wat voorafging: Dorp, Stad en Land organiseerde samen met de gemeente interactieve werksessies met wethouders, raadsleden en ambtenaren – van beleidsmakers tot handhavers. Hieruit ontstond een gebiedsgerichte aanpak met twee typen gebieden: basisgebieden en specifieke gebieden. Per gebied zijn uitgangspunten geformuleerd: wat mag waar gebouwd worden, en onder welke voorwaarden? Daarbij zijn de voorwaarden voor kleine bouwactiviteiten visueel vastgelegd met een kleurcode.

**Groen:** geen regels nodig
**Geel:** zonder vergunning toestaan met enkele voorwaarden (algemene regels)
**Oranje:** met vergunning toestaan met meer voorwaarden (vergunningplicht + beoordelingsregels)
**Rood:** niet toestaan (verbod)

Hieruit volgde een matrix, een compleet schema voor kleine bouwactiviteiten als basis voor de regels in het nieuwe omgevingsplan.





## 'Belangrijk om verschillende disciplines te verbinden'

**Bas Schout**
*planoloog, stedenbouwkundige en adviseur omgevingskwaliteit Dorp, Stad en Land*

'Binnen de gemeente spreekt iedere discipline zijn eigen taal. Een stedenbouwkundige denkt visueel en in ruimtelijke samenhangen, een jurist is heel precies en wil dat alles juridisch klopt. En dan heb je ook nog de mensen die zorgen voor de uitvoering zoals plantoetsers en toezichthouders die met de praktijk en mensen op straat te maken hebben. Door met elkaar in gesprek te gaan, ontstonden gezamenlijke inzichten die geholpen hebben om regels op te stellen die zorg dragen voor de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, maar ook voldoende ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen en uitvoerbaar zijn. Er is daardoor meer draagvlak voor de keuzes die zijn gemaakt. Het uiteindelijk advies is om voor de basisgebieden vooral met algemene regels te werken, dus vergunningvrij onder bepaalde voorwaarden. Maar voor de specifieke gebieden is meer aandacht nodig met vergunningplichten en advisering door de gemeentelijke adviescommissie. Sturen waar nodig, loslaten waar dat kan.'

## 'Nu de uitgangspunten omzetten in juridische regels'

**Meryem Tas**
*jurist gemeente Leidschendam-Voorburg*

'De kaarten per deelgebied met de uitgangspunten voor bouwactiviteiten zijn nu onze basis. Mijn rol is om de uitgangspunten te vertalen naar juridische regels. Dat doen we samen met de adviseurs, het is heel fijn om met Bas daarover te sparren. Ik vind het heel tof hoe we dit traject als gemeente samen met Dorp, Stad en Land aanpakken. Mijn leermoment en ik ben en blijf een jurist: sommige uitgangspunten hadden nog specifieker gekund. Zodra de juridische regels klaar zijn, leggen we ze opnieuw voor aan iedereen die meedacht. De feedback verwerken we weer zodat we uiteindelijk een product kunnen voorleggen aan de raad dat door iedereen echt gedragen wordt.'

## 'Bouwen is het hart van je omgevingsplan'

**Danielle Reek**
*projectleider omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg*

'Ik werd heel blij van de werksessies omdat we met elkaar op zoek gingen naar de ruimtelijke kwaliteit van Leidschendam-Voorburg. Wethouders, raadsleden, beleidsmakers en handhavers, iedereen ging met elkaar in gesprek. Dat gaf energie en mogelijkheden om elkaar vanuit verschillende vakdisciplines beter te begrijpen. Je kan als beleidsmaker het één bedenken, maar de vergunningverlener en handhaver gaat het toetsen en uitvoeren. Je kunt wel minder regels willen, maar wat betekent dat voor de handhaving? Dat leverde discussie op, en dáár gaat het om, je moet elkaar begrijpen. Bouwen is het hart van je omgevingsplan. Wat wil je beschermen, welke ruimtelijke kwaliteiten vinden we belangrijk, en wat laat je daarom meer los en waarom? Wat zijn toegestane bouwactiviteiten en hoe voorkom je ongewenste bouwactiviteiten? Een mooi voorbeeld is de stalling voor scootmobielen: relatief nieuw in de openbare ruimte, maar als gemeente moet je wel bepalen op welke manier je ervan wilt zijn (vergunning verlenen of algemene regel) en hoe dat eruitziet. De kaarten vormen nu een goede basis voor het vervolgtraject.'

## 'Van minder regels naar meer kwaliteit waarborgen'

**Remco Rolvink**
*stedenbouwkundige, landschapsarchitect en adviseur Dorp, Stad en Land*

'Leidschendam-Voorburg is gevarieerd: stedelijke zones met het oude dorpslint, 'superhoven'- twee wederopbouwwijken en landelijke gebieden zoals polderdorp Stompwijk. Met mijn 'landschapsbril' kijk ik naar de onbebouwde omgeving, maar ook naar de buitenruimte zoals pleinen en straten. Wat doet een uitbouw of afvalhok met de omgeving? Tijdens de sessies verschoof de focus van 'minder regels' naar 'meer kwaliteit waarborgen'. Complimenten voor de gemeente voor de aanpak en hoe ze met hun eigen mensen van alle disciplines aan tafel gingen. Zo kom je tot waardevolle inzichten, werk je integraal en het levert uiteindelijk een duurzaam product op waar iedereen achter staat.'

JAARVERSLAG 2024

Succes van samenwerking

# Van vervallen monumenten naar een levendige wijk voor wonen en cultuur

**In Vlaardingen verrijst een nieuwe wijk met een rijke geschiedenis: het Museumkwartier. Oude, vervallen erfgoedpanden uit de visserij-industrie worden omgetoverd tot een levendige wijk voor wonen en cultuur. Een project van lange adem, maar dankzij goede, integrale samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaar FULLHOUSE en de adviescommissie krijgt de stad een waardige entree, die historie en toekomst verbindt.**

VAN LINKS NAAR RECHTS: WETHOUDER LIANNE VAN KALKEN (CULTUUR EN ERFGOED), WETHOUDER IVANA SOMERS - GARDENIER (BOUWEN EN WONEN), ROY WIJTE (FULLHOUSE) EN RENÉ ONSIA (VOORZITTER COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT).

FOTOGRAFIE: MARCO HOFSTÉ

De wijk is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rivierzone, waarmee de gemeente de verbinding van de stad met de rivier wil herstellen. De monumentale panden aan Westhavenkade en Vetteoordskade, waaronder de visserijpakhuizen, rederswoningen en boetschuur, waar visnetten werden gedroogd en hersteld, herinneren aan de gloriedagen van de visserij. Vroeger werd de haring in tonnen via een systeem van steegjes en straatjes naar het achter-terrein gerold. Dat lijnenstelsel keert terug in het ontwerp. De link tussen verleden en heden is voor de gemeente een belangrijke voorwaarde voor het hele Museumkwartier.

## Belangrijke doorbraak

René Onsia, voorzitter van de adviescommissie als adviseur van Dorp, Stad en Land, is blij met het verloop van het project: ‘Al jaren zijn we als commissie omgevingskwaliteit bezig met dit gebied. De panden zijn rijksmonumenten, in het rijksbeschermd stadsgezicht. Er zijn meerdere partijen bij betrokken, ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De panden staan al decennia leeg, we waren bang voor instorting, dus er moest echt snel wat gebeuren.’

Het nieuwe Museumkwartier bestaat uit de bestaande historische bouw en nieuwbouw. De nieuwbouw is een verrijking voor het centrum van Vlaardingen, en was ook nodig om het totale project financieel haalbaar te maken. Toen de bestaande bouw werd losgeknipt van de nieuwbouw door een andere ontwikkelaar, was de commissie bang dat herstel van de bestaande bouw niet haalbaar zou zijn. Tot ontwikkelaar FULLHOUSE instapte voor de aanpak van de erfgoedpanden. Mede omdat zij de panden en woningen in eigen beheer houden, werd het project weer vlot getrokken.

René: ‘Toen FULLHOUSE erbij kwam, was dat een belangrijke doorbraak. Omdat er echt haast achter zat, hebben we gekeken hoe we het proces zo vlot mogelijk konden laten verlopen, maar wel met oog voor de historische details. FULLHOUSE deelde steeds de plannen, schetsen en documenten met ons. Als commissie hebben we regelmatig vooroverleggen gehad zodat FULLHOUSE goed en snel verder kon.’

‘Omdat er echt haast achter zat, hebben we gekeken hoe we het proces zo vlot mogelijk konden laten verlopen, maar wel met oog voor de historische details.’

## Constant in gesprek

Het Museumkwartier past goed bij de werkwijze van FULLHOUSE, vertelt Roy Wijte: ‘Wij zijn projectontwikkelaar, belegger, ontwerper, bouwer en beheerder, en gespecialiseerd in herontwikkeling van gebouwen. De panden die we in het Museumkwartier transformeren naar 73 huurwoningen houden we in eigen beheer. De gemeente wilde doorpakken en door de samenwerking met de adviescommissie lukte dat. We waren constant in gesprek met elkaar en dat was heel prettig. De commissie had begrip voor de uitdaging die wij zijn aangegaan en scherpte tegelijkertijd onze plannen aan.’

**Artist impression van de herontwikkeling van de ‘sprijpanden’ (pakhuizen, rederswoningen en boetschuur), die herinneren aan de levendige haringvisserij van Vlaardingen. De herontwikkeling is een mooie nieuwe toevoeging voor het leef- en woonklimaat in het centrum van Vlaardingen.**

BEELD: FULLHOUSE






**Na zo’n twintig jaar leegstand worden de pakhuizen herontwikkeld. Situatie vlak voordat de transformatie van start ging.**

FOTOGRAFIE: FULLHOUSE





**De rijksmonumentale boetschuur, gelegen achter de pakhuizen, is één van de laatst bewaarde boetschuren in Nederland. Een belangrijke werkplek voor de vrouwen in Vlaardingen. Tot in de twintigste eeuw werden hier de visnetten gedroogd en gerepareerd. De schuur wordt herbestemd tot woningen.**

FOTOGRAFIE: MARCO HOFSTÉ





**Achterzijde van de pakhuizen, met links de boetschuur en rechts nieuwbouwwoningen.**

FOTOGRAFIE: MARCO HOFSTÉ

## Historische ramen met wooncomfort van nu

Een goed voorbeeld van die samenwerking: de originele ramen in een van de panden. Roy: ‘De vraag is hoe je die kunt behouden, maar op zo’n manier kunt aanpassen dat ze voldoen aan het wooncomfort en de duurzaamheidseisen van deze tijd, en dan ook nog financieel haalbaar. Een ingewikkelde puzzel, de commissie dacht inhoudelijk mee en stimuleerde ons om diepgravend onderzoek te doen. Uiteindelijk konden we zo een keuze maken die voor alle partijen optimaal is. Wat ik ook heel positief vond, was dat de commissieleden de locatie met ons hebben bezocht. Het zorgt voor begrip waarom bepaalde keuzes worden gemaakt. Ik denk dat we met elkaar tot het beste resultaat zijn gekomen.’

‘Een ingewikkelde puzzel, de commissie dacht inhoudelijk mee en stimuleerde ons om diepgravend onderzoek te doen.’

## Trotse wethouder

Wethouder Ivana Somers – Gardenier (Bouwen en Wonen) is trots dat de panden na meer dan 23 jaar leegstand worden opgeknapt én op de manier waarop dat wordt gedaan: ‘We hebben te maken met een woncrisis. Met dit project voegen we woningen toe en behouden we de monumentale waarde. FULLHOUSE is een jong en innovatief bedrijf met hart voor de geschiedenis van een pand. Ze gaan enkele beeldbepalende panden, bekend als de ‘Sprijpanden’, biobased en circulair isoleren. Innovatie en technologie staan niet stil. Dat vraagt ook wat van adviescommissies en erfgoeddeskundigen, die moeten blijven meebewegen. Met elkaar moeten we nadenken over hoe we dat vastleggen in erfgoedbeleid, maar ik ben heel trots dat wij daar als gemeente samen met de ontwikkelaar en de adviescommissie in pioniëren. Dat allemaal dankzij een goede, onderlinge samenwerking, dat is fantastisch!’

## Tastbaar voor toekomstige generaties

Wethouder Lianne van Kalken (Cultuur en erfgoed) over het Museumkwartier: ‘Je voelt de geschiedenis op deze plek en dat brengen we ook terug in de buitenruimte. Toekomstige bewoners van de nieuwbouw konden meedenken over kunst in de buitenruimte en er komt een kunstroute die het Museumkwartier nog beter met de binnenstad verbindt. Zo maken we het verleden tastbaar voor toekomstige generaties. Door de integrale samenwerking met alle partijen wordt dit een parel in de stad.’

## Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

# De beste ingrepen zijn eenvoudige en natuurlijke oplossingen




FOTOGRAFIE: DIRK VERWOERD

Wat hebben meidoorns en het bundelen van parkeren met elkaar te maken? Het zijn zomaar twee voorbeelden die bijdragen aan een goede leefomgeving. Timko Lokerse (landschapsarchitect en adviseur Dorp, Stad en Land) en Nanda Sluijsmans (stedenbouwkundige) over het belang van landschap, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Nanda: ‘De beste ingrepen zijn eenvoudige en natuurlijke oplossingen, zoals gewoon meer bomen en struiken.’

Timko Lokerse is adviseur in de commissies van Goeree en Schouwen-Duiveland, waar veel boerenbedrijven zitten. De gemeenten hebben te maken met bedrijven die willen uitbreiden, maar ze hebben ook de taak het landschap en de biodiversiteit goed te houden zodat het voor bewoners en recreanten aangenaam blijft. Dorp, Stad en Land adviseert bij uitbreidingsplannen, zoals bij de bouw van nieuwe schuren in het agrarisch landschap.

### Drie vliegen in één klap

Timko: ‘Zo’n schuur wordt vaak voor opslag gebruikt en is meestal groot en hoog. Ze vallen erg op in het vlakke, open landschap en dat past niet altijd bij de landelijke omgeving. Tegelijkertijd is de biodiversiteit van agragrische gebieden momenteel matig. Daarom vragen wij rond nieuwe schuren om een 10 meter brede strook van ‘opgaande streekeigen beplanting’. Met zo’n strook slaan we drie vliegen in één klap: de schuur valt meer weg achter het groen wat de kwaliteit van het landschap ten goede komt, de biodiversiteit verbetert en het geeft beschutting tegen hitte en vangt water op.’

### Schuilplaats voor dieren

De strook bestaat uit een mengsel van lage planten, struiken en bomen die van oudsher in het gebied voorkomen, zoals linden, iepen, eiken, esdoorns en meidoorns. Timko: ‘Hierdoor onstaat in een jaar of 10 een rijke biotoop rondom de schuur. Een mooie schuilplaats voor dieren, voor insecten, vogels en egels. Het idee heeft raakvlakken met de oorspronkelijke Zeeuwse hagen. Die werden vroeger aangeplant als erfafscheiding en er stonden vooral doornige struiken in zoals de meidoorn. Zo hielden de hagen ook nog eens het vee tegen.’

### Liefde voor het landschap

Dorp, Stad en Land adviseert deze aanpak nu een jaar of drie. Timko: ‘Natuurlijk is de aanplant op een strook landbouwgrond een kostenpost voor de boer. Maar die krijgt daardoor wel de mogelijkheid om een nieuwe schuur te bouwen. Bij de politiek en bij boeren is er draagvlak voor. Liefde voor het landschap zit bij veel agrariërs in het dna.’

### Tip 1 van Timko:

‘In Goeree en Schouwen-Duivenland hebben we het Dorp, Stad, en Land spreekuur. Medewerkers van de gemeente die zich bezighouden met ruimtelijke ontwikkeling kunnen bij ons langskomen voor advies en om te sparren. Dat helpt hen bij het aanscherpen van een visie of plan. Voor ons is het voordeel dat we vanaf het begin al mee kunnen denken en sparren over de gewenste kwaliteit van leefomgeving voor mens en dier.’

### Tip 2:

‘Neem het aanleggen van een groenstrook rondom nieuw te bouwen schuren op in beleid zoals het nieuwe omgevingsplan. Dan is het voor alle betrokkenen helder wat er verwacht wordt en dat komt een snelle en soepele vergunningverlening ten goede.’





### Tip van Nanda:

‘Stel bij gebiedsontwikkelingen met verschillende gemeentelijke afdelingen en disciplines de ruimtelijke uitgangspunten op en betrek de commissie hier ook meteen al bij! Dit biedt ontwikkelaars snel duidelijkheid waar een plan aan moet voldoen. Juist klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen is niet duur of ingewikkeld als het vanaf het begin wordt meegenomen.’

### Natuur nodig voor gezonde omgeving

Nanda Sluijsmans is stedenbouwkundige en landschapsontwerper en werkte tot maart 2025 voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Ze zet zich in voor een gezonde leefomgeving. ‘Het welzijn van mensen is onlosmakelijk verbonden met een gezonde omgeving, en die is simpelweg pas compleet met groen. Het gaat om buurten waar kinderen spelen op straat en de oudere buurvrouw veilig naar de bakker kan wandelen. De buurt moet klimaatverandering aankunnen, hevige hoosbuien opvangen en verkoeling bieden op hete dagen. Daar hebben we de natuur voor nodig. In nieuwe, maar ook in bestaande buurten.’

### Keuze voor meer groen

Nanda: ‘De gemeente Pijnacker-Nootdorp zet sterk in op klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Traditioneel was het uitgangspunt om niet te hoog te bouwen met parkeren voor de deur. Tegelijkertijd heeft de gemeente de ambitie om méér te bouwen, méér groen en méér ontmoeting. Maar niet alles kan. De gemeente heeft de afweging gemaakt en gekozen voor gestapelde bouw én straten met ruimte voor groen, spelen en ontmoeten.’

### Parkeren bundelen

De toekomstige autovrije buurt Wijck is daar een succesvol voorbeeld van. Nanda: We wilden hier geen auto’s voor de woningen, maar sfeervolle straten. We hebben het parkeren gebundeld, in een mobiliteitshub verderop in de wijk. Dit is een gebouw met verschillende lagen en meerdere functies. Op het dak is ruimte voor een sportcourt en openluchtbioscoop. Een proces dat we in een waardevolle samenwerking met de commissie van Dorp, Stad en Land hebben bereikt.’

### Bestaande wijken

Hoe kunnen bestaande wijken groener en meer klimaatadaptief worden? Nanda: ‘Geparkeerde auto’s, die vaak 23 uur per dag stilstaan, nemen grote hoeveelheden ruimte in beslag. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld vergunningparkeren invoeren, actief fietsverkeer bevorderen en onnodige verharding weghalen en zo meer ruimte creëren voor groen.’

FOTOGRAFIE: NANDA SLUIJSMANS



## Bestuur en Raad van Toezicht

Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke Vereniging en Stichting. Gemeenten en andere overheden kunnen lid worden van de vereniging. Het Bestuur van de Vereniging vertegenwoordigt de belangen van alle leden en vormt ook de Raad Van Toezicht van de Stichting. In de Stichting vinden alle werkzaamheden plaats. De directeur-bestuurder (Arlette van Poppel) leidt de Stichting als een zelfstandige organisatie en overlegt viermaal per jaar met de Raad van Toezicht.

**drs. Henri J.J. Lenferink**
Voorzitter – waarnemend Commissaris van de Koning in Gelderland, oud-burgemeester van Leiden

**mr. Emiel H. de Joode**
Secretaris – Advocaat en partner bij Ten Holter Noordam advocaten

**mr. Erik de Rijk**
Penningmeester en Voorzitter Raad van commissarissen Vodafone Europe B.V.

**mr. drs. Annemiek M.M. Jetten MSc**
Bestuurslid – Lid algemeen bestuur van Brabantse Delta,
oud waarnemend-burgemeester van Papendrecht,
oud-burgemeester van Vlaardingen,
oud-burgemeester van Sluis

**Robbert-Jan van Duijn**
Bestuurslid – Burgemeester van Nieuwkoop, oud-wethouder van Aalsmeer

**Milène Junius**
Bestuurslid – Vertrouwenspersoon Eerste Kamer, oud-burgemeester van Hellevoetsluis

**Maarten Raaijmakers**
Bestuurslid – Architect en adviseur Erfgoed en Cultuurhistorie

**mr. Eveline Smits**
Bestuurslid – Advocaat bij Kneppelhout Advocaten

## Save the date

### Algemene Ledenvergadering op 15 september 2025 om 14.00 uur

Op het programma staan een terugblik op het afgelopen jaar en vooruitblik op komend jaar, het vaststellen van de jaarcijfers en een actuele themasessie over omgevingskwaliteit. De vergadering is online zodat iedereen gemakkelijk aan kan sluiten. De definitieve uitnodiging met het volledige programma volgt!





### Kennis delen in de praktijk: interactieve raadspresentaties omgevingskwaliteit

# Sterke besluiten beginnen met de juiste kennis

Bouwbeleid en omgevingskwaliteit, het zijn twee onderwerpen die nauw samenhangen en waar een gemeenteraad over beslist. Raadsleden, zelf ook inwoners, zetten zich vol overtuiging in voor hun dorp of stad en nemen belangrijke beslissingen voor hun medebewoners. De raadsleden hebben verschillende achtergronden en dit onderwerp kan helemaal nieuw voor hen zijn. Dorp, Stad en Land komt graag bij de gemeenten langs die lid zijn van onze vereniging om college en raadsleden te voeden met kennis. Zo kunnen zij tot weloverwogen beslissingen komen.

Een goed voorbeeld zijn de interactieve presentaties die Dorp, Stad en Land heeft opgezet voor haar leden. Daarin komen verschillende onderwerpen aan bod. Wat is goede omgevingskwaliteit nu eigenlijk in gewone mensentaal? Waar bestaat de fysieke leefomgeving uit? Is er een gemene deler, zaken waar iedereen het eigenlijk wel over eens is, ongeacht leeftijd, politieke kleur of achtergrond? Wat is de rol van de onafhankelijke adviescommissie omgevingskwaliteit en hoe kan die de raad, het college en de ambtenaren helpen?

Ook wordt kort ingegaan op de Omgevingswet en de vier instrumenten die gemeenten hebben om de omgevingskwaliteit te borgen. Daarna volgt een duik in wat er nodig is om goede omgevingskwaliteit te bereiken: een slim en samenhangend proces (zie ook pagina 6).

Wilt u meer informatie of een afspraak maken voor een uitgebreide presentatie in uw gemeente? Dorp, Stad en Land komt graag langs! Mail: info@dorpstadenland.nl



## Wat is omgevings-kwaliteit in gewone mensentaal?

‘Een plek met een prettige leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen en waar ze trots op zijn, voor verschillende soorten mensen en in harmonie met de natuur.’

## Zaken die alle mensen prettig vinden en daarom sterk bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving

- **Groen**
  Wetenschappelijk bewezen goed voor het mentale welzijn van de mens
- **De menselijke maat en schaal**
  De verhouding tussen bebouwing en de ruimte daartussen moet kloppen
- **Ooghoogte moet veilig en aantrekkelijk zijn**
  Geen dichte gevels of parkeergarage op de begane grond
- **Overzichtelijke scheiding tussen publiek en privé**
  Onderscheid tussen voorkant en achterkant, zodat niet iedereen naar binnen kijkt in achtertuin of slaapkamer
- **Identiteit van een plek**
  Herkenningspunten en oude verhalen zodat mensen zich thuis voelen. Erfgoed speelt hierin een belangrijke rol, ook bij nieuwe ontwikkelingen.

## Fysieke leefomgeving

De fysieke leefomgeving bestaat uit veel elementen en is alles wat je ziet en aan kan raken. Denk bijvoorbeeld aan de stoep en rijweg, metselwerk van gebouwen, nieuwbouw en bestaande bouw, straatmeubilair, bomen, bestrating, parkeren, gevels, reclame-uitingen, monumenten en erfgoed.

# Jaarrekening 2024
# Vereniging Dorp, Stad en Land

De jaarrekening van de vereniging wordt vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering in september 2025.

## Balans per 31 december 2024

| Activa | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---|---|---|
| VASTE ACTIVA | | |
| **Financiële vaste activa** | | |
| Overige effecten | 1.091.433 | 1.057.804 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| **Vorderingen** | | |
| Overige vorderingen | 5.183 | 4.990 |
| **Liquide middelen** | 1.291.080 | 1.301.603 |
| **Totaal activa** | **2.387.696** | **2.364.397** |

| Passiva | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---|---|---|
| **Eigen vermogen** | 2.374.645 | 2.354.214 |
| **Kortlopende schulden** | | |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 2.381 | |
| Overige schulden | 10.670 | 10.183 |
| **Totaal passiva** | **2.387.696** | **2.364.397** |

## Staat van baten en lasten over 2024

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Netto-omzet** | **64.000** | **41.478** |
| Overige bedrijfskosten | 67.173 | 60.781 |
| **Totaal bedrijfsresultaat** | **-3.173** | **-19.303** |
| | | |
| Opbrengsten van effecten | 17.442 | 80.652 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 20.519 | 12.992 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -14.357 | -13.556 |
| **Financiële baten en lasten** | **23.604** | **80.088** |
| **Totaal van resultaat voor belastingen** | **20.431** | **60.785** |
| Belastingen over de winst of het verlies | - | - |
| **Totaal van resultaat na belastingen** | **20.431** | **60.785** |

# Toelichting op de cijfers van 2024

In meerdere opzichten was 2024 een goed jaar. Om waardevolle advisering te blijven geven heeft Dorp, Stad en Land in 2023 een koersverschuiving ingezet. Conform onze nieuwe koers helpen wij lid-gemeenten met samenhang en professionalisering van de verschillende instrumenten en processen die de omgevingskwaliteit versterken. Hiertoe hebben wij onze interne werkstructuren aangepast en optimaal ingericht voor enerzijds bouwplanadvisering en anderzijds beleidsadvisering. We zijn actief met een groot aantal gemeenten in gesprek gegaan over welke maatwerkaanpak voor die gemeente het verschil kan maken, en hebben dat in werking gezet. Passend bij de nieuwe Omgevingswet zijn de integraliteit en vooroverleg-werkwijze van onze commissies verbeterd. Onze nieuwe digitale adviesbank blijkt zeer behulpzaam voor kwaliteitsadvisering en efficiëntie. En we hebben ons Register van Adviseurs aangevuld met een aantal zeer deskundige nieuwe adviseurs in onze flexibele schil.
Kortom, **wij bewegen mee en doen datgene wat deze tijd van ons vraagt voor het versterken van de schoonheid van dorp, stad en land.**

### Niet alleen in kwalitatief opzicht, maar ook financieel was het een goed jaar

Dit heeft naast bovenstaande aspecten enkele aanvullende oorzaken. Vanwege de komst van de nieuwe omgevingswet hebben veel aanvragers vóór de jaarwisseling van 2023 hun vergunningaanvraag ingediend, met name voor grote planontwikkelingen. Deze aanvragen kwamen pas in 2024 in onze commissies voor advisering. We hebben daardoor een veel grotere hoeveelheid bouwplannen verwerkt. Het bovendien anders tariferen van de grootste plannen om daarmee meer vooroverleg aan te kunnen bieden, heeft een stijging van het resultaat opgeleverd. Het lijkt erop dat dit nu weer stabiliseert. Ook het aantal beleidsadvisering projecten voor gemeenten is gegroeid. Ondertussen zijn de bedrijfskosten nauwelijks gestegen. Om overbelasting van onze medewerkers te voorkomen, is personeelsgroei komend jaar op zijn plaats.
Voor het komende jaar 2025 doen we er alles aan om het positieve resultaat weer in te zetten voor onze leden, met onder andere nieuwe projecten voor kennisontwikkeling en kennis delen.





# Jaarrekening 2024
# Stichting Dorp, Stad en Land

De jaarrekening van de Stichting wordt vastgesteld tijdens de Bestuursvergadering in juni 2025.

## Balans per 31 december 2024

| Activa | 31-12-2024 | | 31-12-2023 | |
|---|---|---|---|---|
| VASTE ACTIVA | | | | |
| **Materiële vaste activa** | | | | |
| Verbouwing | 21.241 | | 25.444 | |
| Inventaris | 38.757 | | 54.829 | |
| Vervoermiddelen | 3.415 | | 3.791 | |
| | | **63.413** | | **84.064** |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | |
| **Vorderingen** | | | | |
| Vorderingen op handelsdebiteuren | 884.847 | | 400.686 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | | 16.280 | |
| Overige vorderingen | 450.307 | | 272.189 | |
| Overlopende activa | 24.254 | | 68.280 | |
| | | 1.359.408 | | 757.435 |
| **Liquide middelen** | | **2.553.480** | | **1.412.479** |
| **Totaal activa** | | **3.976.301** | | **2.253.978** |

| Passiva | 31-12-2024 | | 31-12-2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Eigen vermogen** | | **2.951.919** | | **1.624.630** |
| **Voorzieningen** | | | | |
| Overige voorzieningen | | | | 125.220 |
| **Kortlopende schulden** | | | | |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 240.312 | | 169.311 | |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen | 546.590 | | 72.168 | |
| Overlopende passiva | 237.480 | | 262.649 | |
| | | **1.024.382** | | **504.128** |
| **Totaal passiva** | | **3.976.301** | | **2.253.978** |

## Staten van baten en lasten over 2024

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Netto-omzet** | | **5.603.292** | | **3.915.983** |
| **Kosten** | | | | |
| Kosten uitbesteed werk | 1.745.068 | | 1.631.235 | |
| Loonkosten | 1.021.518 | | 1.075.523 | |
| Sociale lasten | 160.800 | | 159.552 | |
| Pensioenlasten | 144.142 | | 111.936 | |
| Overige personeelsbeloningen | 175.298 | | 355.719 | |
| Afschrijvingen materiële vaste activa | 24.705 | | 22.531 | |
| Overige bedrijfskosten | 578.774 | | 544.851 | |
| **Totaal van som der kosten** | | **3.850.305** | | **3.901.347** |
| **Totaal van bedrijfsresultaat** | | **1.752.987** | | **14.636** |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 19.899 | | 4.369 | |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -1.015 | | -1.245 | |
| **Financiële baten en lasten** | | **18.884** | | **3.124** |
| **Totaal van resultaat voor belastingen** | | **1.771.871** | | **17.760** |
| Belastingen over de winst of het verlies | | -444.582 | | -2.719 |
| **Totaal van resultaat na belastingen** | | **1.327.289** | | **15.041** |

# Vaste medewerkers


ir. Arlette van Poppel


Rosita Baldan


Karin van Leijden


Shila Holthuijsen


Marjolein van Rijsoort


ir. Aimée de Back


Emile Brouwer MSc


Esmee Ponsioen


ir. Johan Roelofs


ir. Joke van Egmond


ir. Luuk de Boer


Maartje Franse MSc


Marije Couperus MSc


Maurice Moerland MA


drs. Robert den Hartog


Sander van Venetie MSc


ir. Ton Jansen

# Adviseurs


ing. Aerlant Cloïn AvB


Anne Pellikaan MA


ir. Arend Groenewegen


ir. Arjan Welschot


ir. Art Nieuwpoort


ing. Bas Schout


Cas Nagtzaam MSc


ir. Cor Bouwstra


ir. Dave Ellens


prof. ir. Dick van Gameren


dr. Dolf Broekhuizen


ir. Egbert Tönis


ir. Elvira Gronovius


ir. Frans van den Meiracker


ir. Geert Reitsma


Gerhard Vermeulen AvB


ir. Hans van Daal


ir. Hester van Gent


Ieme Heidema


ir. Ilse Boost

# Wij zijn Dorp, Stad en Land






ir. Ingrid Douwes


ir. Jan Couwenberg


ir. Jan-Hein Janssens


ir. Jan-Willem Walraad


Jasper Deurloo MSc


ing. Joost van der Ham MSc


ing. Jos van de Lindeloof


ir. Karen van Vliet


ir. Karin Vlaar


ir. Katrijn van de Vrande


ing. Leon Verhoeven MSc


ir. Lukas Ruijs


Maarten Raaijmakers BNA


Maarten Willems AvB


ir. Marcel van Dijk


ir. Mario Hendrikx


drs. Marthe Stallenberg


ir. Matthijs Klooster


ir. Maurits Cobben


ir. Nancy Arkema


Nico van den Berg AvB


drs. ir. Nicoline van der Kooij


ir. Niels Drijvers


ir. Paul Kloet


ir. Philip Mannaerts


ing. Piet den Hertog MA


ir. Reinier Witteveen


Remco Rolvink AvB


ir. René Heijne


ir. René Onsia


ir. Riëtte van der Werff


ir. Sarah Wolff


ir. Siebold Nijenhuis


ir. Suzanne de Kanter


ir. Suzanne Linders


ir. Suzanne Loen


Timko Lokerse MSc


ir. Twan Jütte


ir. Wendy Voorwinde

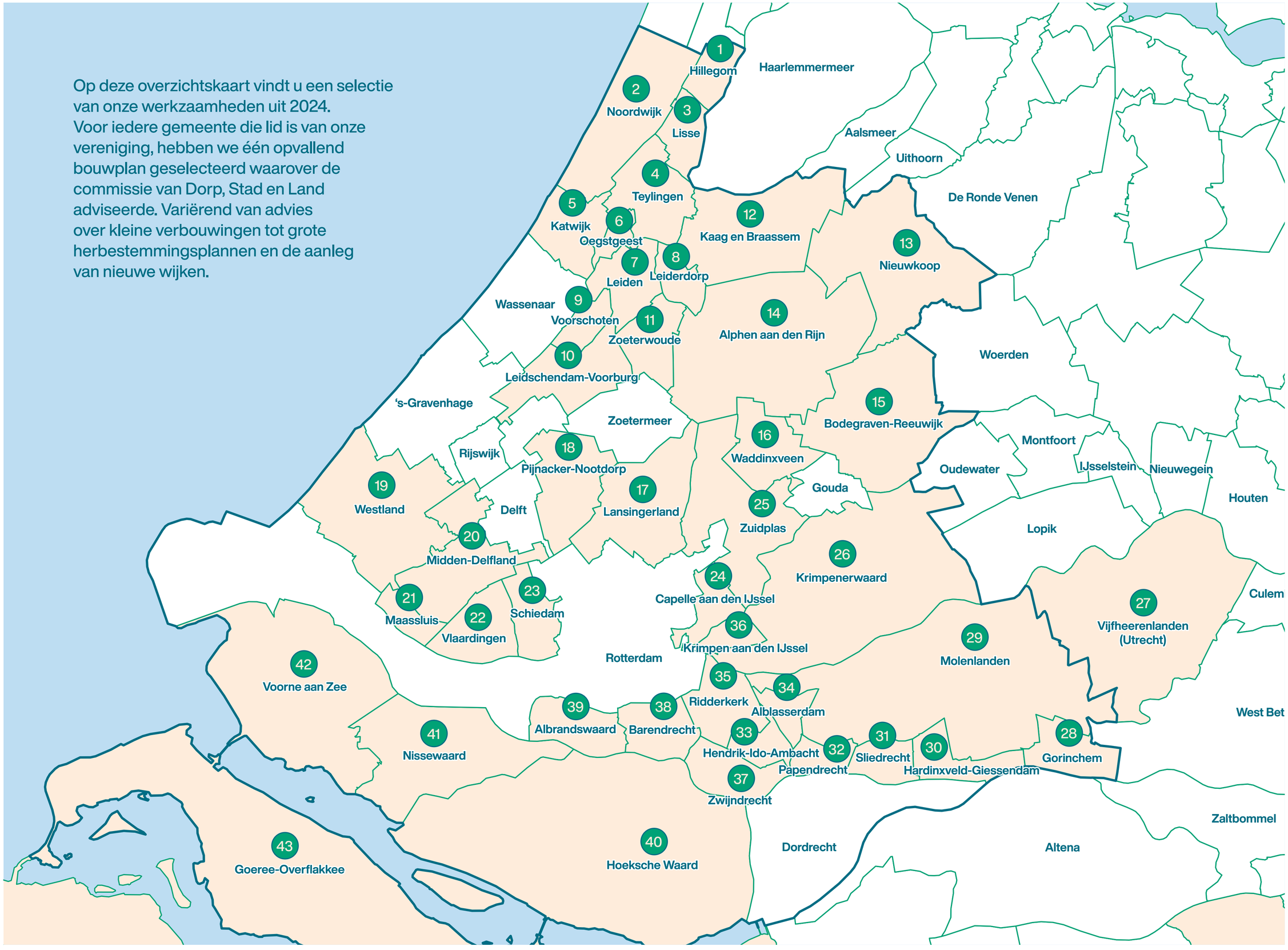

ir. Willem Hein Schenk


ir. Wouter de Jonge

JAARVERSLAG 2024

# Zuid-Holland

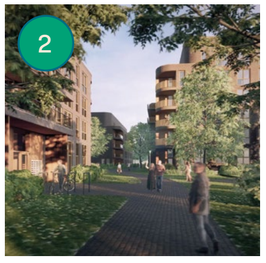
Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2024. Voor iedere gemeente die lid is van onze vereniging, hebben we één opvallend bouwplan geselecteerd waarover de commissie van Dorp, Stad en Land adviseerde. Variërend van advies over kleine verbouwingen tot grote herbestemmingsplannen en de aanleg van nieuwe wijken.






## Woningbouwproject
Hillegom

Op de hoek Molenstraat en Van den Endelaan in Hillegom wordt een nieuw woningbouwproject met dertien appartementen gerealiseerd, naar ontwerp van Ruben Wennekers: vier sociale huur, vijf middeldure huur en vier vrije sector. Dit project vult een braakliggend terrein aan de rand van het centrum en geeft een duidelijk gezicht aan deze zijde van het dorp. De gevarieerde gevels, buitenruimtes en het diverse materiaal- en kleurgebruik creëren een natuurlijk ogend ensemble dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de afwerking van de gevels en buitenruimtes aan de Molenstraat ontstaat een helder straatbeeld en wordt een positieve impuls gegeven aan het woningaanbod in het centrum.




## Nieuwbouw op historisch landgoed
Noordwijk

De voormalige Zilveren Kruis-locatie in Noordwijk, met een historisch landgoed en een leegstaand kantoorgebouw, wordt herontwikkeld tot 4 appartementengebouwen met 166 woningen. Het ontwerp van Groosman Architecten respecteert bestaande landschapsassen en voegt nieuwe toe, waarbij de gebouwen in samenhang met de natuurlijke omgeving en omliggende wijk zijn ontworpen. Parkeren is buiten het landgoed gesitueerd. De kenmerkende architectuur van het gebouw bestaat uit afgeronde hoeken en het gebruik van materialen in warme houttinten en aardse keramiek. De commissie adviseerde integraal op landschap, stedenbouw, erfgoed en architectuur.



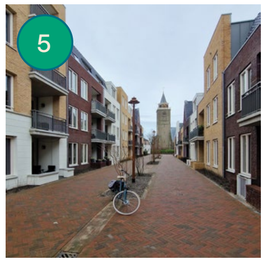

## Appartementengebouw
Lisse

Op het voormalige schoolterrein aan de Frans Halsstraat in Lisse worden 49 appartementen over zes bouwlagen ontwikkeld door De Nijl Architecten. Het gebouw heeft een forse uitstraling met een lengte van 60 meter en een breedte van 30 meter, maar sluit goed aan op de omgeving door variërende bouwhoogtes en verschoven volumes. Het bestaande groen wordt versterkt en parkeren wordt bij de school geplaatst, waardoor het hoogste volume minder opvalt. De gekozen kleuren en materialen voegen frisheid toe en passen bij de omliggende straten. Dit project zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk.




## Ontwikkelingen centrum
Teylingen

In het centrum van Sassenheim zijn recent diverse bouwplannen rondom de Wilhelminalaan gerealiseerd. De monumentale school ‘Sassenheim’ is omgebouwd tot woningen en het kerkcentrum ‘Het Venster’ is vorig jaar voltooid. Afgelopen jaar zijn de plannen rondom het Hortusplein meerdere keren besproken met stedenbouw en aanvragers. Het complex bevat winkels, woningen en appartementen en sluit aan op het winkelgebied van Sassenheim. Het project van Groosman Architecten levert een positieve bijdrage aan het woonbestand in het centrum. Ook zorgt het project voor duidelijkheid in het gebruik van het Hortusplein: eerst parkeren, daarna een loopgebied. Het creëert een tussenpleintje aan de Hortuslaan met horeca en de ingang van de supermarkt, waardoor een natuurlijke loop naar de winkelstraat ontstaat. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het dorp.




## Hof van Rijnsburg
Katwijk

Het nieuwbouwproject Hof van Rijnsburg, ontworpen door KVDK architecten, omvat 86 appartementen, één eengezinswoning en een parkeergarage in het centrum. Het ontwerp combineert modern comfort met een verwijzing naar de historische volksburcht en de abdij van Rijnsburg, zichtbaar in de complexnamen Petronella en Floris II. De appartementen bieden uitzicht op de kerk en vormen een passende overgang tussen oud en nieuw. Met gemakkelijke toegang tot voorzieningen draagt het project bij aan een sociaal en levendig woonklimaat.




## Laboratoriumgebouw
Oegstgeest

Het nieuwe laboratoriumgebouw van Eurofins Biopharma Product Testing Netherlands, ontworpen door BroekBakema, bevindt zich op het Bioscience Park in Oegstgeest/Leiden, de grootste life science campus van Nederland. Het gebouw, dat twee bestaande gebouwen samenbrengt, biedt een toekomstbestendige kantoor- en laboratoriumomgeving met een efficiënt, compact ontwerp. De glazen verdiepingshoge gevel en lichte gevelbeplating passen bij een modern en eigentijdse uitstraling van het bedrijfsgebouw. Het bouwplan is goedgekeurd door B&W met een positief advies. De vergunning werd verleend in 2024 en de bouw is gestart in 2025.




## De Maretoren
Leiden

De Maretoren, een ontwerp van Inbo, AWR en Matter Makers, is positief geadviseerd. De lokatie betreft een transformatiegebied van kantoren naar wonen met hoogbouw. De 72 meter hoge toren onderscheidt zich op stads-, buurt- en bewonersniveau. De vormgeving met afgeschuinde randen en golvend reliëf verfijnt de skyline. Groene terrassen verbinden het aangrenzende park met de toren en bevorderen biodiversiteit. Een passage creëert een openbare verbinding. Het gebouw omvat sociale huur, middenhuur en koopwoningen, met kantoorruimtes en een buurtcafé in de plint, en een collectieve daktuin.

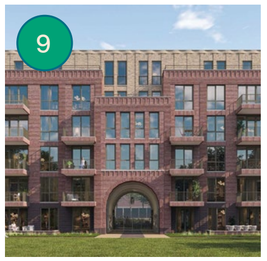






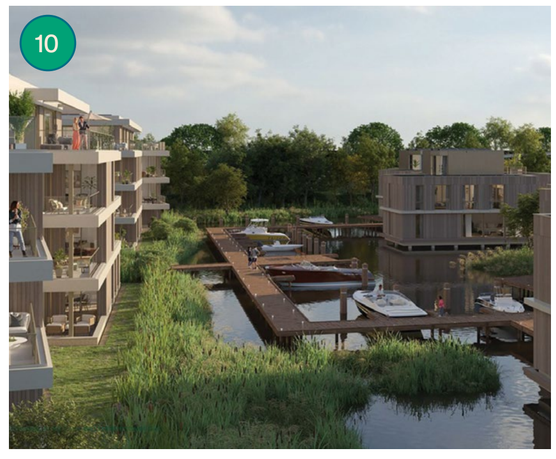

## Woongebouw de Waterbies
Leiderdorp

Appartementengebouw de Waterbies, gerealiseerd op de locatie van de voormalige Menswordingkerk naar ontwerp van Van Manen Architecten, omvat appartementen met een unieke, vloeiende architectuur die de kavel volgt. Het plan is meedere keren in de commissie besproken, met nadruk op een zorgvuldige, groene en zachte inpassing in de omgeving, conform het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Duurzame materialen en natuurinclusieve elementen zoals groene gevels en nestkasten dragen hieraan bij.




## Revitalisatie Huize Bijdorp
Voorschoten

In 2024 behandelde de commissie een complex revitalisatieproject van de historische buitenplaats met het kloostercomplex Bijdorp (gemeentelijk monument). Het plan omvat diverse deelprojecten, waaronder restauratie, herbestemming en nieuwbouw. De commissie bewaakte de samenhang van de plannen en vergunningen, met bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de nieuwbouw in relatie tot de monumentale omgeving. Voor het deelplan Nieuwe Kloosterhof vroeg de commissie helderheid over de herbestemming van de kapel en de nieuwbouwkwaliteit, alvoordat het over de sloop van het pensionaat adviseerde.




## Watervilla’s Vlietvoorde
Leidschendam Voorburg

In het Q-team Duivenvoordecorridor en de commissie omgevingskwaliteit is veel aandacht besteed aan het BPD-project Vlietvoorde.

Tussen de Veursestraatweg en de Vliet zijn vier locaties in ontwikkeling, waarin de landschappelijke overgang van strandwal met bos naar drassig veengebied tot unieke woonmilieus heeft geleid.  Dit is een project dat niet zonder een landschapsarchitect kan: Stijlgroep.

In Vlietvoorde Plas zijn 2 appartementengebouwen met 20 woningen en 6 watervilla’s met 12 woningen ontworpen. De watervilla’s, een ontwerp van Architectuur Maken zijn volledig afgestemd voor wonen op het water met aanlegsteigers, terrassen en grote schuifpuien. De commissie is zeer te spreken over de zorgvuldige uitstraling en landschappelijke inpassing.




## Tweede woning op het erf
Zoeterwoude

Het plan van Droomhuisfabriek Architecten is na twee behandelingen positief beoordeeld door de commissie. De woning komt achter de bestaande wagenschuur en in het verlengde daarvan, waardoor het goed in het agrarische geheel past. Het heeft namelijk hetzelfde profiel als de schuur. De aansluiting gebeurt met een subtiele insnoering met een kleiner profiel, met onder andere een overkapping voor parkeren. Zo is de woning duidelijk, maar respectvol onderscheiden van de bestaande bebouwing. Vanaf de openbare weg zal de woning niet zichtbaar zijn. Het materiaal- en kleurgebruik is hoogwaardig en het getuigt van een doordachte aanpak.



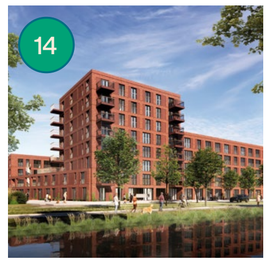

## Herbestemming en uitbreiding Hertogshoeve
Kaag en Braassem

De ontwikkeling van het erf aan de Achterdijk 2 in Rijpwetering betreft een project dat zich richt op de herbestemming en uitbreiding van de bestaande rijksmonumentale bebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van vier extra woningen binnen de bestaande bebouwing en één extra woning op het noordelijke perceel. De commissie heeft de planvorming begeleid, waardoor er een plan is ontstaan dat de cultuurhistorische waarden van het lint en de erfbebouwing respecteert. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de woonfunctie in Rijpwetering.




## Verduurzamen monument
Nieuwkoop

De verbouwing van dit monument omvat verduurzaming en wijzigingen aan de achterzijde, waarbij het intacte exterieur met originele vensters behouden blijft. In een vroeg stadium schetste de commissie ontwerpkaders, die door eigenaar en architect succesvol zijn geïntegreerd. De verduurzaming heeft minimale impact op het beschermde exterieur; de aangepaste voorzetbeglazing verbetert zelfs de architectuur. De ingrijpende wijzigingen aan de achterzijde, met een moderne pui die zich abstract naar het monument voegt, werden door de commissie begrepen en gewaardeerd.




## Bouwblok met collectieve binnentuin
Alphen aan den Rijn

Langs de belangrijke Noorderkeerkring in Alphen aan den Rijn, op de hoek met park De Molenwetering, verrijst een markant rood woonblok met 173 woningen, ontworpen door de Architekten Cie. Dit project markeert de transformatie van het nabijgelegen Euromarktgebied naar een aantrekkelijk, dichtbebouwd woongebied. Het ontwerp besteedt veel aandacht aan de kwaliteit van het binnengebied, met een eenvoudig toegankelijk collectief groen verblijfsgebied op dekniveau. De commissie waardeert de krachtige, vriendelijke uitstraling en de aansluiting op de kenmerkende Alphense bouwlaag. Dit wordt versterkt door een consequent doorgezet ontwerp met een hoogteaccent, geveldetails in verspringend metselwerk en een markante rode kleur.



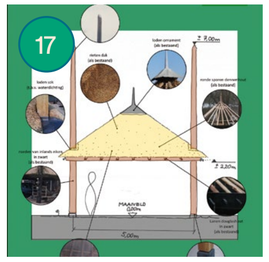

## Woningbouwproject
Bodegraven-Reeuwijk

In de dorpskern van Bodegraven, tegenover de monumentale kerk, wordt een omvangrijk woningbouwproject gerealiseerd, waarbij panden op de hoek Kerkstraat-Voorplein worden gesloopt. De uitdaging ligt in het inpassen van de schaal in de dorpskern, met verdiept parkeren. PM architecten gebruikt ontwerpmiddelen zoals geleding, setbacks en variatie in architectonische details, geïnspireerd op de historische context. Dit moet het project harmonieus integreren in de omgeving. De commissie waardeert de inspanning om de schaal van het project te relativeren door de gevel te geleden.




## Renovatie Kruiskerk
Waddinxveen

De Kruiskerk aan de Passage ligt prominent in de gebiedsontwikkeling Sleutelkwartier. De in 1925 gebouwde kerk (een ontwerp van de bekende Waddinxveense architect P.D. Stuurman) is in de jaren 1970 gemoderniseerd. Daarbij is de karakteristieke kerktoren afgebroken. Vanwege de vraag naar extra ruimte, heeft Blokhuis Braakman Architecten is een ontwerp gemaakt voor de uitbreiding van de kerk, rekening houdend met de herinrichting van de Passage in de komende jaren. Het ontwerp grijpt terug op de oorspronkelijke verschijningsvorm van de kerk van architect Stuurman.




## Herbouw Hooiberg
Lansingerland

Staatsbosbeheer grijpt de herbouw van de verloren gegane hooiberg bij de monumentale molenstomp aan de Rottebandreef aan als kans om de erfgoedwaarde van dit ensemble te herstellen. Op basis van restanten en historisch onderzoek wordt de hooiberg ambachtelijk en met oorspronkelijke materialen nagebouwd. Dit herstelt niet alleen het complete monumentale ensemble, bestaande uit de molen, molenaarswoning en bijgebouwen, maar toont tevens het hedendaagse vakmanschap in traditionele bouwmethoden.




## Appartementencomplex Casa Vita
Pijnacker-Noordorp

Aan de rand van het centrum van Pijnacker (Meidoornlaan) is half mei 2023 de bouw gestart van Casa Vita. Het bijzondere aan dit project is dat het is opgebouwd in hout, naar ontwerp van KOW architecten. Het plan voor 96 appartementen, inclusief het landschapsplan, is door de gemeente intensief begeleid. De stedenbouwkundige heeft de commissie geregeld betrokken bij overleg over uitgangspunten en uitwerking van het plan. De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop het gebouw is ingepast in het groen en voor de zorgvuldige architectuur.




## Uitbreiding Westlands Museum
Westland

Het Westlands Museum, van groot belang voor het behoud en de kennisdeling van Westlands cultuurhistorisch erfgoed, wordt uitgebreid met een afdeling voor Westland-gerelateerde kunst en gemoderniseerd. WnS Architecten ontwierp de uitbreiding van dit gemeentelijk monument in nauwe samenwerking met de commissie. Door de waardevolle onderdelen te inventariseren, is een plan ontstaan dat de tentoonstellingsruimte vergroot met respect voor het bestaande erfgoed. De beoogde harmonieuze dialoog tussen oud en nieuw stelt het museum in staat zijn collectie toekomstbestendig te presenteren.




## Nieuwbouwwijk
Midden-Delfland

Het plan voor de nieuwe wijk Maaslandse Zoom, ontworpen door Kokon Architecten, wordt afgestemd op zowel het dorp als het landschap. Maaslandse Zoom krijgt een eigen karakter door architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang waarbij de belevingswaarde wordt gekenmerkt door een dorpse en landelijke identiteit. De woonbuurt heeft een zichtrelatie met het open landschap. De gemeenteraad heeft een beeldkwaliteitplan vastgesteld waarin de ruimtelijke kwaliteit van architectuur en openbare ruimte wordt vastgelegd. Maaslandse Zoom wordt vormgegeven als een hedendaagse vorm van landelijk wonen en wordt getoetst door de adviescommissie aan de hand van het beeldkwaliteitsplan.




## Restauratie rioolgemaal
Maassluis

Het rijksmonumentale gemaal ‘Electrische rioolbemaling Maassluis’, voor de bemaling van de riolering van Maassluis, is in 1915 in overgangsstijl gebouwd naar ontwerp van gemeentearchitect H. Brand. Het rioolgemaal is gebouwd tegen het dijktalud van de Zuiddijk in de as van de Patijnestraat en heeft een plat dak op dijkniveau, waar vanaf men goed uitzicht heeft op de lagergelegen polderbebouwing van Maassluis. Het gemaal is voorzien van een trap die de Zuiddijk verbindt met de lagergelegen Jokweg. In 2024 is het rijksmonument door de gemeente gerestaureerd, waarbij de afvoerroosters beter zijn ingepast in het gevelbeeld. Op basis van historisch fotomateriaal is het kleurenschema aangepast.




## Herbestemming Sprijpanden
Vlaardingen

Na jaren van leegstand worden de monumentale pakhuizen aan de Westhavenkade getransformeerd tot woningen. Als onderdeel van het Museumkwartier zijn de zogenaamde Sprijpanden beeldbepalend cultuurhistorisch erfgoed, sterk verbonden met de Vlaardingse haringindustrie. Een van de panden betreft het voormalige kantoor/pakhuis van de rederij De Zeeuw en Van Raalt, herkenbaar door een gebeeldhouwde gevelsteen met hoekerschip boven de entree. Op basis van het stedenbouwkundig plan van BLAUW Architecten wordt het Museumkwartier herontwikkeld tot woongebied. In 2024 zijn de plannen uitgewerkt, in regelmatig overleg met ontwikkelaar en architect.








## Herbestemming rijksmonument
Schiedam

Het voormalige monumentale pakhuis aan de Nieuwe Haven 109 wordt volledig gerenoveerd en getransformeerd tot woningen door Heiko Hulsker & Partners. Het is onderdeel van een groter bouwblok en renovatieproject, genaamd ‘de Unie’. Hierbij wordt het karakteristieke gevelbeeld behouden en versterkt. Aan de achterzijde van het gebouw, ontsloten vanaf de Warande, wordt een binnenhof gecreëerd met groen, woningentrees en parkeren. Het gevelbeeld aan deze zijde transformeert van gesloten naar open met nieuwe gevelopeningen. Hierdoor ontstaat er aan deze zijde meer relatie met de buitenruimte en een natuurlijke verbinding met de groene laan, de Warande. Het pakhuis heeft daarmee een nieuwe toekomst gekregen.




## Renovatie en aanbouw koetshuis
Capelle aan den IJssel

Na een intensief voortraject is het initiële idee voor sloop, getransformeerd naar een plan voor behoud, renovatie en herbestemming van het koetshuis tot een woning. De latere aanbouw en het asbestdak zijn verwijderd. Een eigentijdse uitbreiding voorziet in extra leefruimte. De zonnepanelen zijn discreet geplaatst en nauwelijks zichtbaar. Het koetshuis hoort bij de beschermde boerderij aan de historische ‘s-Gravenweg (waar specifiek gemeentelijk beleid geldt) wordt zo op respectvolle wijze getransformeerd met behoud van het ensemble.




## Appartementen-gebouw
Zuidplas

Het appartementengebouw met 44 huurappartementen naar ontwerp van AG NOVA Architecten voegt zich zowel in verkaveling als materialisering en detaillering op een vanzelfsprekende manier in de omgeving. De slinger omvat twee semi-openbare binnentuinen waaraan de buitenruimtes van de woningen op gericht zijn. In collegiaal overleg met de architect is het zorgvuldige plan op enkele punten verder aangescherpt.



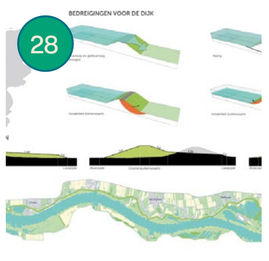

## Gebiedsontwikkeling
Krimpenerwaard

Bij de herontwikkeling van het gebied aan Bovenkerkseweg in het centrum van Stolwijk, worden grondgebonden woningen, seniorenappartementen en koopappartementen gerealiseerd. Bij dit soort grotere ontwikkelingen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld als uitgangspunt voor de ontwerpen van de bebouwing en de landschappelijke inrichting. Het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling is enkele malen in een vroegtijdig stadium met de commissie besproken. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de commissie met betrekking tot de advisering over de plannen; de onderlinge samenhang, de kwaliteit van gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Voor het appartementencomplex aan de vijver werd een prijsvraag uitgeschreven. Deze is gewonnen door Ziggurat architecten.




## Renovatie gemeentehuis
Vijfheerenlanden

Het voormalige gemeentehuis van Leerdam wordt gerenoveerd tot het nieuwe gemeentehuis van Vijfheerenlanden. Hierbij wordt het gemeentehuis flink uitgebreid en samengevoegd met een bibliotheek. De commissie adviseerde positief, met speciale aandacht voor de raadzaal en de relatie met de omgeving als herkenbare schakel tussen station en stadscentrum. De Twee Snoeken Architectuur heeft de commissie constructief betrokken bij de planvorming, die momenteel in voorbereiding is.




## Dijkverhoging
Gorinchem

In het kader van de dijkverhoging van de Dalemsedijk/Merwededijk worden diverse historische elementen hersteld en opnieuw beleefbaar gemaakt. Dit omvat de reconstructie van de oude profilering van het Ravelijn in de vestinggordel van Gorinchem, de Dalemse batterij bij het beschermde stadsgezicht Dalem, en de Herculespost richting Vuren. De projecten bevinden zich in verschillende stadia van uitvoering of voorbereiding, waarbij het Ravelijn al bijna voltooid is. Deze herstelwerkzaamheden versterken de cultuurhistorische waarde van het gebied in relatie tot de waterlinie.




## Herstel monumentale boerderij
Molenlanden

De gemeente Molenlanden is een landelijke gemeente met veel oude boerderijen. De boerderij Oosteinde 37 in Oud-Alblas is een gemeentelijk monument en staat op een middeleeuwse woonheuvel. De boerderij vertoont al jaren scheuren door een zwakke fundering. De eigenaar heeft een vergunning gekregen om de fundering te herstellen en de boerderij op te vijzelen. In de zomer van 2024 hebben de familie van de eigenaar, buren, kennissen en vrijwilligers het werk uitgevoerd. Op een zaterdag waren er ongeveer 80 mensen aanwezig om op aanwijzen van de voorman de 240 vijzels op te draaien. De boerderij is op het meest verzakte punt bijna 50 cm omhoog gebracht. Daarna zijn nieuwe vloeren aangebracht en is het herstel van de scheuren begonnen.




## Vervangen schuifvensters monument
Hardinxveld-Giessendam

De dijkwoning is beschermd als gemeentelijk monument. In twee schuifvensters in de voorgevel en een schuifvenster in de linkerzijgevel is sprake van houtrot. Het voorstel is de ramen inclusief kozijnen geheel te vervangen voor nieuwe schuifvensters. De bestaande ramen zijn reeds voorzien van dubbelglas. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en door de aanvrager voorzien van duidelijke foto's. Het raamsysteem blijft behouden en het aanzicht, detaillering en materialisering wijzigen op hoofdlijnen niet. De adviseur vroeg om de detaillering van de dorpel van de bestaande schuifvensters te behouden. Dit is opgenomen als voorwaarde, daardoor is positief geadviseerd op het plan.



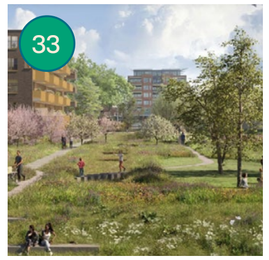

## Uitbreiding Joodse Dijksynagoge
Sliedrecht

De Dijksynagoge is de enige synagoge in Nederland die niet in een stads- of dorpskern staat en is ook nog eens als dijkwoning gebouwd. Dat was de aanleiding om de status van gemeentelijk monument te krijgen. Tegenwoordig biedt de synagoge ruimte aan een kleine Joodse gemeenschap voor diverse activiteiten. Er is behoefte aan een grotere gemeenschappelijke ruimte. In de jaren 1990 werd het dijkhuis aan de voorzijde uitgebreid met een driehoekig volume. Na een aantal gesprekken met de architect en de commissie is gekozen de nieuwbouw in dezelfde architectuurstijl door te zetten, zodat er een balans ontstaat tussen het klassieke hoofdgebouw en de nieuwe vleugel.




## Woongebouw Molenhoek
Papendrecht

Het plan Molenhoek van A3 architecten wordt gerealiseerd op het voormalige terrein van de brandweerkazerne en het politiebureau. Molenhoek bestaat uit twee woongebouwen van verschillende hoogte met in totaal 65 koopappartementen. Op de begane grond bevinden zich naast de entrees van beide gebouwen de gezamenlijke fietsenbergingen en ongeveer 500 m² voor (para)medische zorgvoorzieningen of maatschappelijke voorzieningen. De commissie heeft veel aandacht gevraagd voor de detaillering van de beeldbepalende vloerranden, regenwaterafvoeren van de terrassen en de gevelbekleding van de parkeergarage.




## Woningen aan het park
Hendrik-Ido-Ambacht

In het hart van Hendrik-Ido-Ambacht, op de locatie van een voormalig schoolgebouw, verrijst Ambachtslint: een nieuwbouwproject van 86 woningen, ontworpen door INBO architecten. Met een sterke focus op sociale cohesie, duurzaamheid en groenvoorziening, transformeert dit project het centrumgebied. De woningen, variërend van jongeren- en seniorenappartementen tot patiowoningen, omarmen een centraal park dat dient als een levendige ontmoetingsplek voor ontspanning, rust en beweging. Ambachtslint beoogt een gevarieerd woonmilieu te creëren dat diverse doelgroepen aanspreekt en de leefbaarheid in de omgeving versterkt.




## Herbestemming Fatimakerk
Alblasserdam

De Fatimakerk, een architectonisch waardevol gebouw uit de wederopbouwperiode, wordt getransformeerd naar een wooncomplex. De kerk, gekenmerkt door haar ronde kerkzaal, losstaande toren en groene ligging, wordt herbestemd met respect voor haar oorspronkelijke karakter. Architect Bas van Egmond heeft in samenspraak met de commissie een plan ontwikkeld dat behoud en uitbreiding combineert. De iconische kerkzaal wordt voorzien van nieuwe, slanke ramen en zal zes woningen huisvesten. De aangrenzende laagbouw wordt verhoogd om meer ruimte te creëren voor het nieuwe woonprogramma. Hierbij is de groene omgeving een belangrijk aandachtspunt.

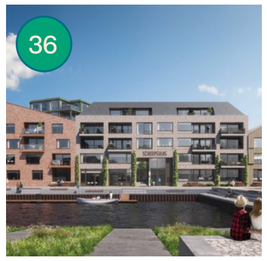



## Renovatie Tiendgebouw Huys ten Donck
Ridderkerk

Het Tiendgebouw op landgoed Huys ten Donck in Ridderkerk is het voormalige verzamelgebouw voor pachters. De commissie is vroeg betrokken bij de planvorming voor de renovatie en herbestemming. Zij heeft hier meerdere malen met de architect en eigenaar over gesproken. Daarnaast is er ook een locatiebezoek geweest. Het openstellen van de oude stijlkamer in het middendeel van het Tiendgebouw was belangrijk voor de eigenaar. De commissie heeft in de advisering gelet op het behoud van het lijstwerk en de afstemming van de nieuw toe te voegen elementen op de oorspronkelijke uitstraling van het Tiendgebouw.








## Wooncomplex voormalige scheepswerf
Krimpen aan den IJssel

Het grote wooncomplex ontworpen door Zecc Architecten begrenst het terrein van de historische scheepswerf Van Duijvendijk. Het complex is opgedeeld in een aantal blokken. De omliggende traditionele bebouwing heeft de thema's voor de architectuur aangedragen, te weten: Pakhuis, Kraanhuis, Scheepshuis en Dijkhuis. Daarmee ontstaat een grote diversiteit aan woningen. Doordat ook op de begane grond woningen zijn gesitueerd, met buitenruimte, ontstaat er een levendige plint. Op het omsloten binnenterrein ligt op het parkeerdek en een zorgvuldig ontworpen tuin door landschapsarchitect Jos van de Lindeloof.




## Herbouw (zorg)boerderij
Zwijndrecht

In eerste instantie werd een samengesteld volume voorgesteld voor de herbouw van de afgebrande boerderij aan de Lindstebenedendijk. De commissie maakte zich bij de herbouw van de zorgboerderij sterk voor een eenduidig kloek volume als uitgangspunt. Na meerdere overleggen met de architect, Zeinstra Veerbeek Architecten, bleek het mogelijk een groter gebouw te maken, waardoor de aanbouw kon worden geïntegreerd in het hoofdgebouw. Door de keuze van een mansardekap in plaats van een zadeldak, konden lange dakkapellen worden vervangen door dakramen.




## Renovatie wederopbouwschool Trefpunt
Barendrecht

Het Trefpunt is een schoolgebouw uit de wederopbouwperiode. De afgelopen jaren is het in gebruik genomen als wijkcentrum door meerdere maatschappelijke organisaties. Met de renovatie wordt de open uitstraling van het naoorlogse onderwijsgebouw teruggebracht. Verder krijgt de grote zaal – de voormalige aula – een tribune met een erker in de voorgevel. De commissie is nauw betrokken geweest bij de uitwerking en realisatie van het Trefpunt. Zij waardeert de wijze waarop de gemeente en erfgoedcommissie zich hebben ingezet dit gebouw te behouden en voor een breed publiek beschikbaar te maken.




## Herontwikkeling Vogelbuurt
Albrandswaard

De herontwikkeling van de Vogelbuurt in Rhoon omvat de vervanging van 33 eengezinswoningen door 53 appartementen voor senioren. Het appartementencomplex bestaat uit vier gebouwen van twee lagen, rondom een groen binnenterrein. Het ontwerp van Sputnik Architecten kenmerkt zich door licht metselwerk, met balkons en galerijen in prefab betonnen elementen. In overleg met de commissie zijn sierstenen uit de bestaande bebouwing in het ontwerp verwerkt en is er aandacht besteed aan de aansluiting op de omgeving door de inrichting van de openbare ruimte door landschapsarchitect bureau Bovengronds.




## Bedrijfsgebouw Sanibell
Hoeksche Waard

Architectenbureau RoosRos uit Oud-Beijerland ontwerpt veel plannen in de gemeente Hoeksche Waard waardoor er veelvuldig 'collegiaal' overleg is met dit bureau. De commissie waardeert dit plan als voorbeeld voor een kwalitatieve ontwikkeling van een ingetogen loods met expressief kantoor. In overleg met de architect is het kantoorgedeelte nog verder naar voren geschoven om zo nog meer in beeld te komen naast de ingetogen zwarte loods. Dit plan is een mooi voorbeeld waarbij een hoogwaardig plan in gesprek met de architect en initiatiefnemer naar een nog hoger niveau is getild, tot tevredenheid van alle betrokken partijen.




## Hoogbouw
Nissewaard

De Bliekstraat in Spijkenisse transformeert van een gebied met parkeerplaatsen en kantoren naar een levendig stationsgebied met wonen, werken en recreëren. The Spike, ontworpen door V8 Architects, voegt hier 121 woningen en werkruimte toe met hoogwaardige architectuur die goed aansluit op de stedenbouwkundige context. De gekozen materialen geven het gebouw een eigenzinnig karakter. Een verhoogde begane grond en verblijfsruimtes aan de park-entrees creëren contact met het maaiveld. Het centrale hof met groen vormt een visuele verbinding met het park, waarnaar de architectuur zich aantrekkelijk presenteert.




## Dorpsgebouw
Voorne aan Zee

Het voorzieningencluster met een basisschool, een dorpshuis en een sportzaal in het dorpshart van Zwartewaal is in 2024 opgeleverd. Het ligt tegenover de vijftiende-eeuwse Sint Martinuskerk (rijksmonument) en gaat daar op zijn eigen manier een bijzondere dialoog mee aan. Architectenbureau NOAHH heeft ervoor gekozen het moderne voorzieningencluster uit te voeren met tweekleurige metselwerkgevels die aansluiting zoeken bij de omliggende kleinschalige bebouwing. Door de kleinere volumes te schakelen, is het vrij grote programma passend gemaakt in de omgeving. Het plan is een geslaagd voorbeeld van een revitalisatie van een kleinschalige dorpskern, waarmee het sociaal leven een nieuwe impuls heeft gekregen.



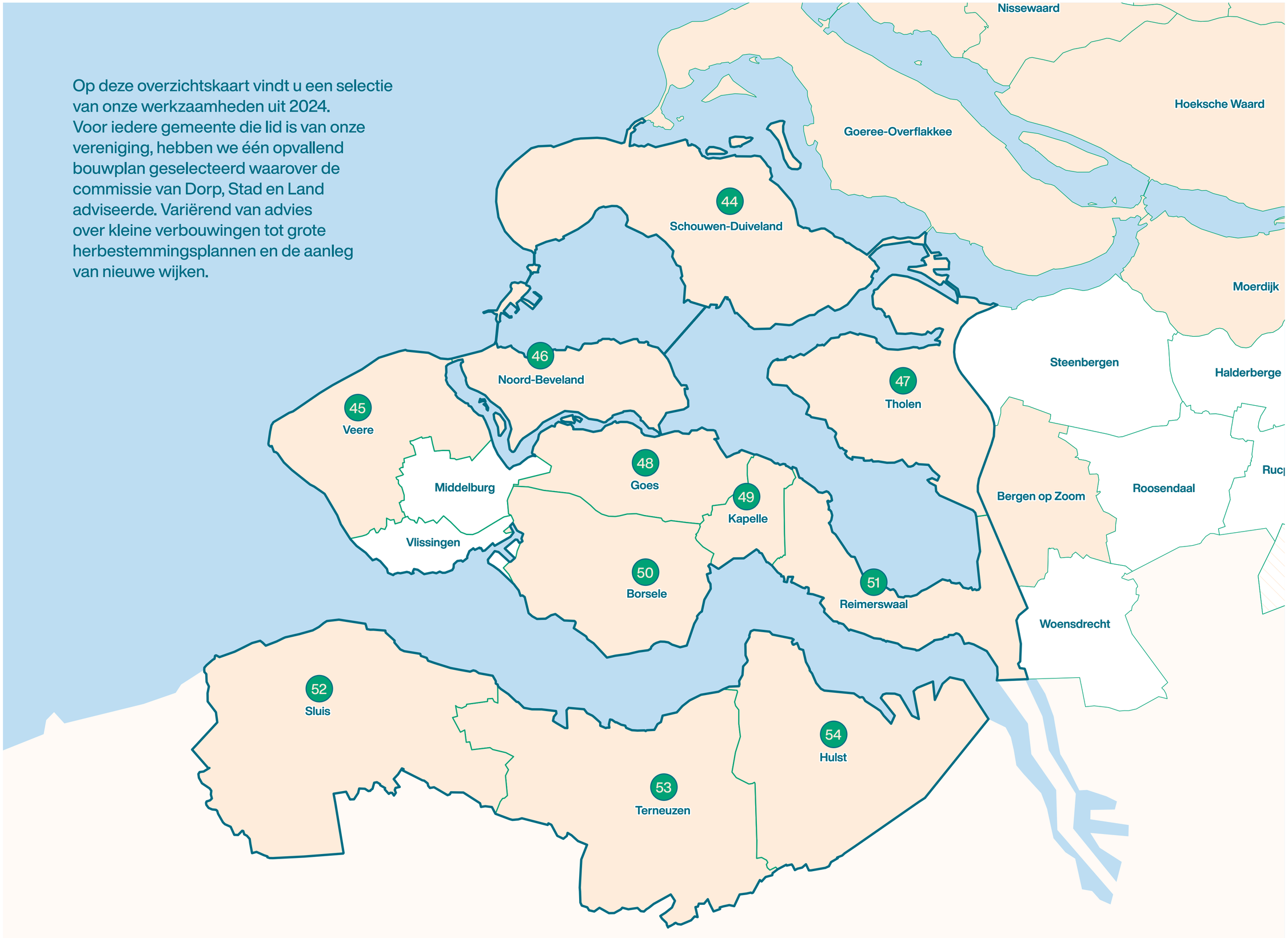

## Bunkerwoning
Goeree-Overflakkee

Het bouwplan voor deze nieuw te bouwen woning heeft een uitgebreid traject doorlopen bij de gemeente. De aanvraag is door de commissie meerdere malen beoordeeld. Bij de beoordelingen is door de commissie vooral gestreefd naar een conceptueel zuiver plan, doorgewerkt tot in de materialisering en detaillering. Ook aandacht voor het landschap en de integratie van de woning daarin had volop aandacht. Een goede interactie tussen architect en commissie leidde in meerdere stappen tot aanpassingen van de plannen. Vervolgens is het bij de definitieve beoordeling tot overeenstemming gekomen over de plannen.

JAARVERSLAG 2024

# Zeeland

Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2024. Voor iedere gemeente die lid is van onze vereniging, hebben we één opvallend bouwplan geselecteerd waarover de commissie van Dorp, Stad en Land adviseerde. Variërend van advies over kleine verbouwingen tot grote herbestemmingsplannen en de aanleg van nieuwe wijken.






## Herinrichting Dorpsas
Schouwen-Duiveland

Eind 2022 is door Bureau B+B een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de dorpsas van Burgh-Haamstede. De commissie ruimtelijke kwaliteit is hier in een vroeg stadium bij betrokken zodat direct aan de basis van het plan kon worden meegedacht. Eind 2023 is het definitief ontwerp en deelplan voor het centrum van Haamstede goedgekeurd en is begonnen met de uitvoering van dit deelplan. Inmiddels zijn de werkzaamheden aan de herinrichting van het centrum van Haamstede succesvol afgerond.



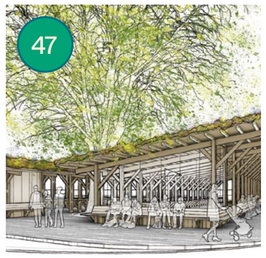

## Nieuwe entree ir. J.W. Topshuis
Veere

Het Topshuis staat op het werkeiland Neeltje Jans, onderdeel van de Oosterscheldekering. Het gebouw is eind jaren 1970 ontworpen door architect Wim Quist en kenmerkt zich door twee gestapelde grote betonnen volumes. Het plan betreft de verbouw van de bezoekersentree en dienstentree. Hierbij worden de bestaande gevels van de entrees vervangen voor nieuwe gevelbekleding in blank geanodiseerd aluminium composiet. Het ontwerp is van Quist Wintermans Architekten, die sinds de eerste ontwikkelingen van de Oosterscheldekering betrokken zijn. Eerder zijn de Radartoren opgeleverd (2015) en recent ook de nieuwe balustrades langs de kenmerkende pijlers van de kering.




## Kantoorpand
Noord-Beveland

Het vrijstaande kantoorgebouw aan de Jacobahaven, ontworpen door KortGeytenbeek Architecten, is met zijn uitgesproken vormgeving toegespitst op de locatie aan de Jacobahaven nabij de Oosterscheldekering in Noord-Beveland. De commissie ervaart het gerealiseerde pand als passend binnen deze omgeving.




## Mobiliteitshub
Tholen

De mobiliteitshub, ontworpen door RO&AD Architecten, is in een vroeg stadium besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. De bestaande buslocatie en het parkeerterrein bieden een directe openbaar vervoer verbinding tussen Tholen en omliggende kernen. De vormgeving krijgt een natuurlijke uitstraling door het gebruik van houten constructiedelen. De uitstraling is transparant en ondergeschikt aan de omgeving, maar toch beeldbepalend. De wadi tussen de overkappingen zorgt voor natuurlijke waterberging. De buslocatie vormt een belangrijke verbinding tussen Zeeland en Noord-Brabant. Door de natuurlijke uitstraling en lage bebouwing past de hub goed bij de omgeving, waardoor een samenhangend beeld ontstaat.




## Appartementen Aria
Goes

Aan de Pykeswegje en Vleugelweg in Goes worden 41 nieuwe appartementen gerealiseerd door Woudstra Architecten. Het project omvat zowel koop- als huurappartementen, verdeeld over twee blokken. De appartementen zijn ontworpen met aandacht voor duurzaamheid en comfort, en passen binnen de bestaande stedelijke omgeving. De nieuwbouw biedt hedendaagse woningen en draagt bij aan de vernieuwing van de wijk. Het project legt nadruk op groene voorzieningen en sociale interactie, waardoor een aantrekkelijke leefomgeving ontstaat voor de toekomstige bewoners.




## Levensloopbestendige huurwoningen
Kapelle

Het plan voor 12 levensloopbestendige huurwoningen aan de Bierweg te Wemeldinge, ontwikkeld door architect RoosRos Architecten, is tweemaal in de commissie besproken en toont een verzorgd plan met een eenvoudig karakter dat aansluit bij de schaal van de bestaande bebouwing in de straat.

De Bierweg ligt in een rustige buurt met een dorps karakter. De nieuwe woningen dragen bij aan de versterking van de lokale woonfunctie en bieden goede huisvesting voor ouderen, passend bij de levensloopbestendige aard van het project. De nieuwbouw oogt alsof deze er al jaren staat en sluit daardoor goed aan bij de bestaande bebouwing.

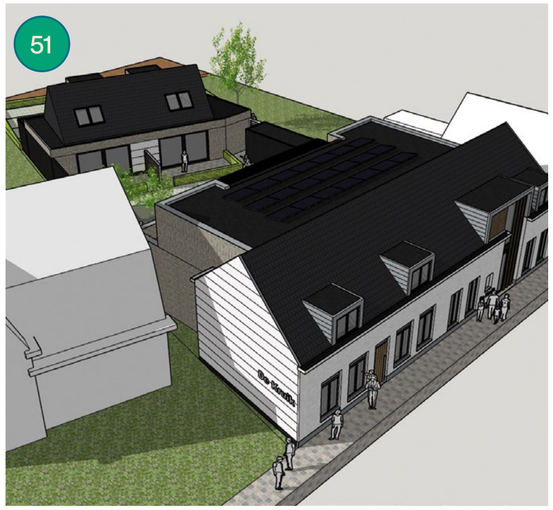







## Restauratie rijksmonumentaal boerderijcomplex
Borsele

De commissie heeft overlegt over de planvorming voor de restauratie van het rijksmonumentale boerderijcomplex aan de Weelhoekweg, na een locatiebezoek samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De boerderijwoning had dringend groot onderhoud nodig aan gevels, voegwerk en bouwkundige details, evenals reparatie van rotte vloerbalken. Bijzondere aandacht verdienen de unieke 18e-eeuwse tegeltableaus die in slechte staat zijn door vocht en zoutopbouw. De tableaus zijn vergelijkbaar met collecties in het Rijksmuseum en het Nederlands Tegelmuseum. De commissie waardeert de zorgvuldige restauratieve aanpak, onder leiding van Rothuizen Architecten, om verdere schade aan het waardevolle interieur te voorkomen.




## Nieuwbouwplan
Reimerswaal

Op een kenmerkende locatie aan de Kaaistraat in Yerseke, waar het café de Kruik zat, komt een bescheiden appartementengebouw. Aan de achterzijde, waar het kavel aansluit op het parkeerterreintje aan de Emmastraat, is een kleine twee-onder-een-kapwoning gesitueerd. De architect van Architecten Alliantie heeft met het plan op een goede wijze rekening gehouden met de bestaande situatie en de huidige hoofdvorm en aanwezige karakteristieken als uitgangspunt genomen voor deze nieuwbouw. In alles is te zien dat met aandacht voor de plek, maar ook voor de toekomstige gebruikers, is gewerkt aan dit ontwerp.




## Woonhuis
Sluis

Deze schuurwoning ontworpen door Archipl Architecten, is een mooi voorbeeld van vervangende nieuwbouw. Het ontwerp is eigenzinnig en gebaseerd op ecologische principes. De eenvoudige hoofdvorm en materiaalkeuze verwijzen naar agrarische bebouwing en passen op natuurlijke wijze in het open agrarische landschap. Dit project toont hoe moderne architectuur harmonieus kan samengaan met traditionele elementen en de omgeving.




## Zeeuwse schuur
Terneuzen

Nadat in 2023 een sloopvergunning is geweigerd, is er voor deze bijzondere monumentale schuur in 2024 een restauratiesubsidie door de Provincie verleend. Het is één van de weinig overgebleven lichtblauwe Zeeuwse schuren met rieten kap. In het Zeeuws-Vlaamse landschap worden deze markante schuren steeds zeldzamer. Ondanks de vervallen staat was er voldoende constructief materiaal om restauratie te rechtvaardigen. De gemeente Terneuzen onderschreef het belang van behoud en voorkwam sloop. De schuur wordt in originele staat hersteld en blijft als schuur in gebruik.

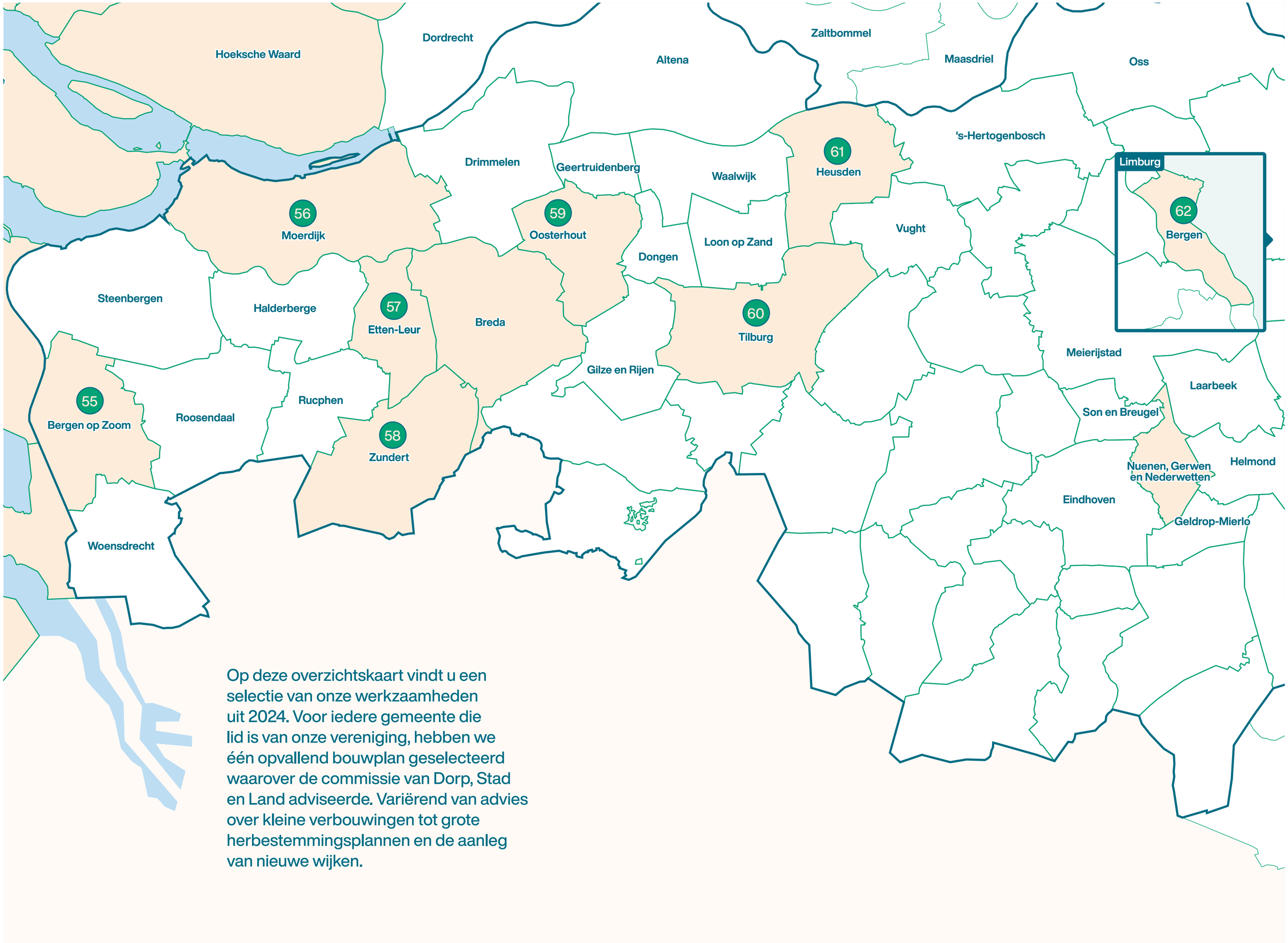



## Multifunctioneel gebouw
Hulst

Waterzande is een grootschalige ontwikkeling aan de oude veerhaven in Perkpolder. Het multifunctionele gebouw (UAU Collectiv - Conix RDBM Architects) ligt in het hart van het plan en maakt onderdeel uit van het Centrumplein. Het ontwerp is een alzijdige sculptuur, die zijn vormgeving ontleent aan de op locatie aanwezige belangrijke zichtlijnen. Met de materialisering en architectuur wordt gerefereerd naar een maritieme sfeer. De commissie heeft waardering voor het plan en heeft alleen op detailniveau een paar suggesties ter overweging meegegeven.

JAARVERSLAG 2024

# Noord-Brabant




Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2024. Voor iedere gemeente die lid is van onze vereniging, hebben we één opvallend bouwplan geselecteerd waarover de commissie van Dorp, Stad en Land adviseerde. Variërend van advies over kleine verbouwingen tot grote herbestemmingsplannen en de aanleg van nieuwe wijken.




## Hofje Dumontsdreef
Bergen op Zoom

Het bouwplan aan de Dumontsdreef in Bergen op Zoom betreft de ontwikkeling van een hofje met veertien seniorenwoningen. Dit project, geïnitieerd door Domi Vivere, is onderdeel van een inpassingsplan binnen de binnenstad. Het project bevordert de leefbaarheid en toegankelijkheid van de binnenstad door het transformeren van een braakliggend perceel naar een groene en beschutte woonomgeving en draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit van de binnenstad.




## Duurzame multifunctionele accommodatie
Moerdijk

De bewoners van Zevenbergschen Hoek krijgen een duurzame multifunctionele accommodatie (MFA) voor onderwijs, kinderopvang en als dorpshuis. In overleg met de architect adviseerde de commissie om de bestaande sporthal niet volledig met hout te omhullen, maar de installaties op het dak integraal in het ontwerp te betrekken. Vroege visualisaties toonden het potentieel van dit bouwdeel. Door de installaties in te pakken, zijn ze nu een coherent en esthetisch onderdeel van de MFA, die een centraal ontmoetingspunt voor het dorp zal vormen.




## Restauratie en verbouwing woning
Etten-Leur

De voormalige boswachterwoning uit 1876, een gemeentelijk monument, ondergaat een grondige verbouwing. Het pand wordt in zijn geheel verduurzaamd (vloeren, wanden en dak). Daarnaast vinden er herstelwerkzaamheden plaats, waaronder verschillende ingrepen aan de gevels en wordt de indeling binnen aangepast vanwege onder meer de plaatsing van een nieuwe trap naar de verdieping. Ondanks de grotere bouwkundige aanpak van dit monument, hebben de aanpassings- en wijzigingsvoorstellen van architectenbureau Schoenmakers tijdens verschillende overleggen tot een positief en fraai resultaat geleid voor dit pand. *Foto: Kees Wittenbols*




## Bedrijfspand
Zundert

Oomen Architecten ontwierp het nieuwe bedrijfspand voor Piotr Marczak BV. Het plan heeft een alzijdige uitstraling met twee hellende vegetatiedaken die de relatie met het landschap versterken. Door de verdiepte aanleg van de begane grond lijken de groene daken opgetild te worden. De zwarte houten prefab gevels zorgen voor een dynamisch uiterlijk met een lage ecologische footprint. De plattegrond is logisch opgezet met een as die alle belangrijke functies en entrees verbindt. De commissie waardeert de zorgvuldige inpassing op de locatie.








## Restauratie rijksmonumentale boerderij
Oosterhout

De restauratieplannen voor deze rijksmonumentale boerderij hebben een lang traject doorlopen bij de gemeente.

De aanvraag voor de restauratie is door de commissie meerdere malen beoordeeld. Bij de eerste beoordeling (na een locatiebezoek ter plaatse) is vooral gevraagd om een inhoudelijk goed plan, met een plattegrond die recht doet aan de structuur van de boerderij. Vervolgens is door de initiatiefnemer een deskundig architect ingeschakeld. Dit heeft de gevraagde kwaliteitsslag mogelijk gemaakt. Een goede interactie tussen architect en commissie leidde tot aanpassingen van de plannen. Vervolgens is het bij de definitieve beoordeling tot overeenstemming gekomen over de plannen.




## Omgevingskwaliteit in Beeld
Tilburg

De gemeente Tilburg heeft Dorp Stad en Land gevraagd om de hiaten en kansen in het Tilburgse kwaliteitsinstrumentarium in beeld te brengen. Dit is in 2023 gepresenteerd aan de gemeente.
De resultaten hiervan heeft de gemeente in 2024 verwerkt in een uitvoeringsplan met concrete middelen om omgevingskwaliteit te sturen in beleid. Dorp Stad en land is hierbij betrokken in de rol van klankbordadviseur.




## Herinrichting Vismarkt
Heusden

De gemeente Heusden initieert de herinrichting van de Vismarkt, een belangrijk horecaplein in de historische vesting. Hoewel geen gebouw, is de commissie betrokken om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De herinrichting draagt bij aan het karakter van de bestaande bebouwing en biedt kansen voor een integrale aanpak. Door de herinrichting kunnen eisen worden gesteld aan losse elementen zoals terrasschermen, meubilair en zonneschermen. Het doel is een kwalitatieve totaalinrichting te realiseren die de aantrekkelijkheid en de uitstraling van de Vismarkt als levendig en sfeervol plein versterkt.




## Nieuwe woning in de dorpskern
Bergen

De nieuwe woning ligt op een markante hoek aan het begin van dorp. De architectuur van de woning in relatie tot de Dorpsstraat en de uitvalsweg richting landgoed Blijenbeek is met de commissie besproken. Het initiele voorstel bestond uit een inrit en bijgebouw op de hoek. Dit werd herzien nadat de commissie suggereerde om de hoofdmassa van de woning prominenter te plaatsen. De commissie prees de vormgeving, die past bij de omgeving maar tegelijkertijd een eigentijdse uitstraling heeft. De uitdaging was om zowel aan te sluiten bij het dorpsbeeld als de markante hoekligging te benadrukken. Het advies van de commissie heeft geleid tot een betere oriëntatie van de woning op de hoekligging en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

# Samenhang is het toverwoord

**In deze tijd van uitdagende bouwopgaven willen we graag vooruit én willen we ons mooie land leefbaar en aantrekkelijk houden voor de toekomst. Daarvoor is samenhang nodig tussen 3 elementen: beleid, vooroverleg en vergunning. Wij helpen u graag om dit binnen uw gemeente te stroomlijnen!**

Dorp, Stad en Land is sinds 1929 een onafhankelijke, non-profit kennisorganisatie voor gemeenten en overheden in het westen en zuiden van Nederland. Onze missie is 'het behouden en bevorderen van de schoonheid van dorp, stad en land, in de meest uitgebreide zin'. Met een team van circa 80 praktijkgerichte professionals in de ruimtelijke vakgebieden architectuur, erfgoed, stedenbouw en landschap zetten wij ons in voor het maatschappelijke belang van een aangename en aantrekkelijke leefomgeving.

DORP STAD & LAND

Groot Handelsgebouw
Stationsplein 45, 3001 GC Rotterdam
Hoofdingang A3.207
info@dorpstadenland.nl
010 280 9445