Dorp
Stad &
Land

Jaarverslag
2025



Samen bouwen aan onze leefomgeving

Vogelvlucht over Zuid-West Nederland

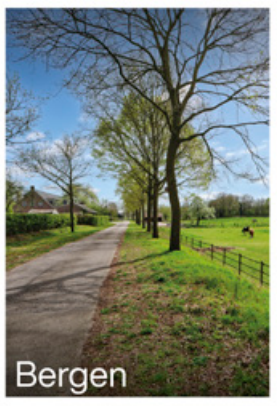
Een overzicht van de jaarverslagen voor alle gemeenten waar Dorp, Stad en Land adviseert







































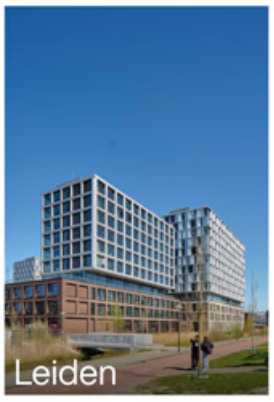











Leiden


Leiderdorp


Leidschendam-Voorburg


Lisse


Maassluis


Midden-Delfland


Moerdijk


Molenlanden


Nieuwkoop


Nissewaard

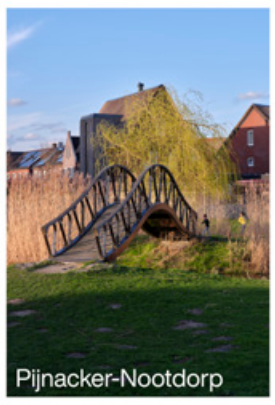

Noord-Beveland


Noordwijk


Oegstgeest


Oosterhout


Papendrecht


Pijnacker-Nootdorp


Reimerswaal


Ridderkerk


Schiedam


Schouwen-Duiveland

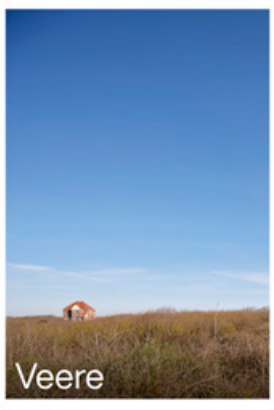

Sliedrecht


Sluis


Terneuzen


Teylingen


Tholen


Veere


Vijfheerenlanden


Vlaardingen


Voorne aan Zee


Voorschoten

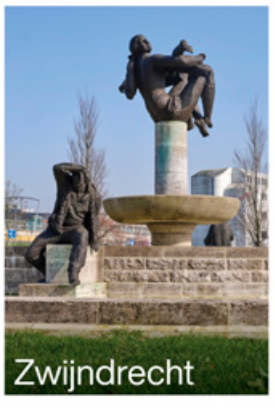

Waddinxveen


Westland


Zoeterwoude


Zuidplas


Zundert


Zwijndrecht

Inhoud

Voorwoord 5

Toekomstvisie voor Hulst 6

Q-teams: De sleutel tot kwaliteit, samenhang en versnelling 10

Monumenten aanwijzen mét de eigenaren 14

Maatwerkcursus voor plantoetsers Borsele 14

Methodiek voor De Omgeving van het Monument 14

De kracht van een goede Nota Omgevingskwaliteit 16

Commissies onder de Omgevingswet 19

Jaarcijfers 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

© 2026

Concept en ontwerp
JUST — www.just.agency

Tekst en eindredactie
Suzanne Stam
Dorp, Stad en Land

Fotografie
Coverfotografie — René de Wit
Portretfotografie — Ingmar Timmer
Reportagefoto's — Dorp, Stad en Land

Druk
Puntgaaf Drukwerk, Leiden

Dorp, Stad en Land
Groot Handelsgebouw
Stationsplein 45, 3013 AK Rotterdam
Unit E3.168
Postbus 29129, 3001 GC Rotterdam
info@dorpstadenland.nl
010 280 94 45

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

Samen bouwen we aan onze leefomgeving

De druk op de ruimte neemt toe: de woningbouwopgave, energietransitie, behoud van erfgoed en landschap, en de vraag om veilige voedselproductie en landbouw. Tegelijkertijd is de roep om snelheid en minder regels sterk. Arlette van Poppel, directeur van Dorp, Stad en Land is ervan overtuigd dat dat kan. ‘Met realistisch en toekomstgericht beleid, wat initiatiefnemers vroegtijdig duidelijkheid biedt voor hun bouwplannen. Wij helpen gemeenten daarbij.’

Arlette blikt terug op een jaar van kennisontwikkeling, samenwerking en groei. ‘We zijn trots op de soepele samenwerking en constructieve banden die we met steeds meer gemeenten en organisaties opbouwen. Samen werken we aan een mooie en toekomstbestendige leefomgeving.’

Samenhang, vroeg meedenken en in gesprek

Gemeenten lopen steeds vaker tegen dezelfde vraag aan, zo ziet Arlette: hoe organiseer je processen zo dat ze zowel kwaliteit als versnelling mogelijk maken? Het antwoord: ‘Door meer integraal en in samenhang te adviseren. Door al in een vroeg stadium mee te denken met gemeenten en initiatiefnemers en zo te zorgen voor goed doordachte bouwplannen. Met elkaar in gesprek gaan, dat is ontzettend belangrijk. Dit sluit aan bij de Omgevingswet.’

Landelijk beleid en flexibel huisadviseurschap

Ook dit jaar blijft Dorp, Stad en Land weer kennis delen en nieuwe diensten ontwikkelen. ‘Zo werken we met onze zusterorganisaties in Team Ruimtelijke Kwaliteit Nederland aan een landelijke handreiking om beleid voor omgevingskwaliteit vorm te geven. Ook investeren we met Dorp, Stad en Land in de nieuwe dienst ‘huisadviseurschap’. Hiermee kunnen gemeenten flexibel extra deskundigheid van ons inzetten wanneer dat nodig is.’

Advies aan nieuwe wethouders en gemeenteraadsleden

‘Ga met ons de uitdaging aan om ver vooruit te kijken: wat voor gemeente willen we zijn, hoe willen we samenleven, van welke leefomgeving worden wij gelukkig? Vervolgens gaan we terugtellen: wat kunnen we dan nu doen? En dat is vaak al heel wat! We laten zien wat er kan als je de verschillende uitdagingen en belangen goed combineert, en maken dat ook beeldend en praktisch. Voor gemeentebestuurders die zich bezighouden met gebiedsontwikkeling, bouwen, wonen, cultureel erfgoed, economie, sociale cohesie, landelijk gebied of recreatie, is dit zeer behulpzaam.’ *Op pagina 6 een voorbeeld met Gemeente Hulst.*

Een mooie en toekomstbestendige leefomgeving

De missie van Dorp, Stad en Land is luid en duidelijk: het versterken van de leefomgevingskwaliteit in Nederland. Arlette: ‘Dat is best ingewikkeld, door alle regels, tegenstrijdigheden in beleid, hoge kosten en snelle technische ontwikkelingen. Wij willen minder complexiteit en vereenvoudiging. Heb je als gemeente een vraag of kom je ergens niet uit, bel ons gerust!’

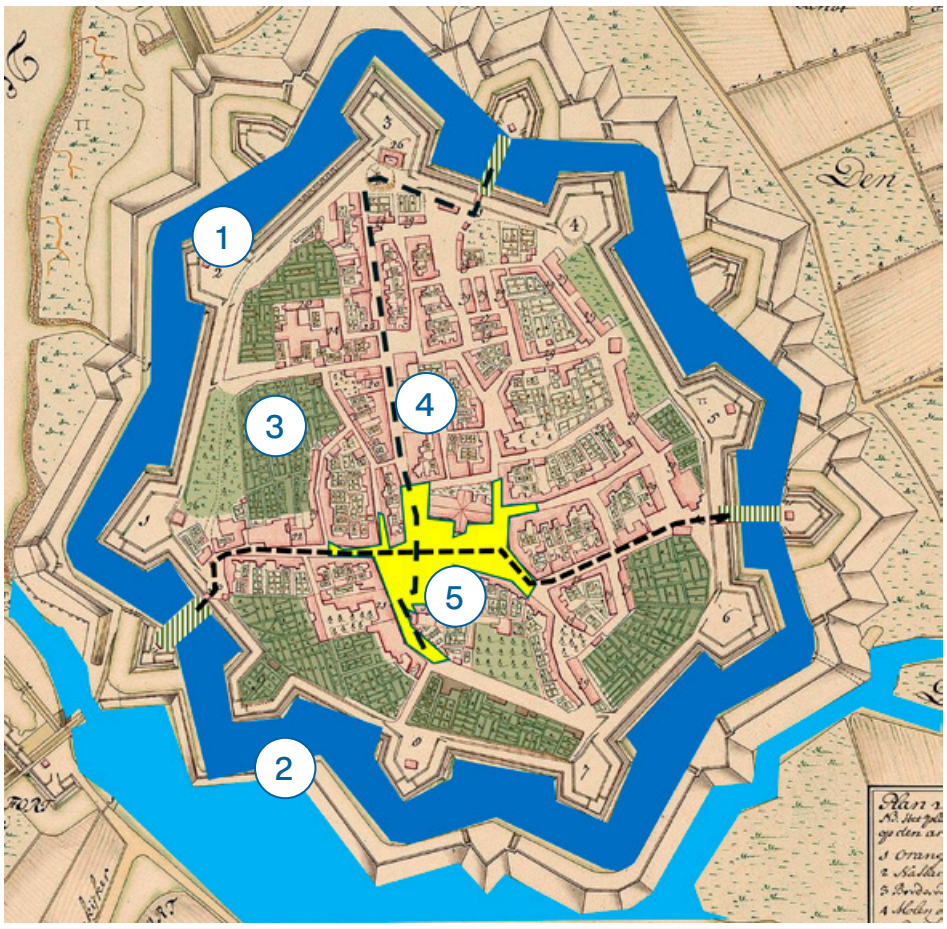


Hulst bruist:

Historische vestingstad als motor voor een levendige toekomst

Kan het water rond onze vestingstad weer een bevaarbaar rondje worden? En kunnen de historische poorten hun oorspronkelijke karakter als brug terugkrijgen? Die vragen stelde Hulst aan Dorp, Stad en Land. Het antwoord: een praktische visie met uitvoerbare ingrepen voor de korte, midden- en lange termijn. Wethouder Gino Depauw: ‘Deze visie verbindt ons erfgoed met verkeer, toerisme, recreatie, wonen en de inrichting van de openbare ruimte. Een goed uitgewerkt plan voor nu en de toekomst.’


1932



←
Opbouw van de stad op de kaart van Hattinga in lagen weergegeven

1. De stad als geheel
2. De binnen en buitenvest en de drie poorten
3. De moestuinen en boomgaarden binnen de wal
4. De hoofdstructuur van de straten naar de poorten
5. De poortpleintjes en de centrale Grote Markt

Het Zeeuwse Hulst is een kleine, maar de meest Vlaamse stad in Nederland, zo vertelt wethouder Gino Depauw: ‘Een stad met een bourgondische inslag, waar we het leven vieren. We zijn heel trots op onze rijke geschiedenis en ons erfgoed. Hulst kreeg in 1180 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een belangrijke vesting- en havenstad. Erfgoed speelt een prominente rol. Je moet weten waarom je stad, dorp of omgeving zo is opgebouwd, hoe het is ontstaan en wat er allemaal heeft plaatsgevonden. Je moet weten waar je vandaan komt.’

Stadswallen, poorten en ravelijn

Hulst is een beschermd stadsgezicht met maar liefst 68 rijksmonumenten. De 3,5 km lange stadswallen, aangelegd tijdens de Tachtigjarige Oorlog, zijn volledig gerestaureerd. Bij de trots van Hulst horen ook de vier poorten (Bagijnepoort, voormalige Keldermanspoort, Gentse Poort en Dubbele Poort), bolwerken en het ravelijn (een vijfhoekig eiland bij een vesting, als extra verdedigingswerk). Hulst had oorspronkelijk 5 ravelijnen, waarvan er nu nog één over is.

Zo’n drie jaar terug wilde de gemeenteraad onderzoeken of een aantal elementen in hun oude glorie kon worden hersteld. Gino: ‘Zo wilden we kijken of we het oorspronkelijke water rondom de vestging weer met elkaar konden verbinden, bijvoorbeeld om een rondje te schaatsen of te varen. En of we de oorspronkelijke bruggen en poorten terug konden brengen.’

Verleden tastbaar maken

Restauratiearchitect Maarten Raaijmakers en architectuurhistoricus Marije Couperus van Dorp, Stad en Land gingen met de opdracht aan de slag. Maarten: ‘Hulst is een parel van een vestingstad. Zo puur als hier ga je het niet meer zien. Alle verdedigingselementen zijn hier nog aanwezig. Uit ons onderzoek bleek al snel dat het doortrekken van het rondje water technisch niet haalbaar was vanwege de damlichamen en de vele kabels en leidingen. Maar we zagen in het rondje wel goede mogelijkheden om het water en het erfgoed meer in de hoofdrol te zetten. Een mooie kans om het verleden weer meer tastbaar te maken.’

Drie gezichten voor het water

Zo krijgt het water rond de vesting drie nieuwe gezichten: een stille zone waar de monumentale uitstraling het sterkst is, een rustige zone waar mensen kunnen vissen, en een recreatieve zone om te varen en suppen. Marije: ‘Zo wordt het water niet alleen zichtbaar, maar ook beleefbaar.’

Ook werden de poorten onder de loep genomen. Marije: ‘Rondom de poorten zie je goed de gelaagdheid van tijden terug. Sinds de jaren ’50 werd er veel ruimte gegeven aan auto’s. De Gentse Poort ligt nu aan de zijlijn naast een doorgaande weg. Ook zie je het water niet meer, net als bij de Bagijnenpoort. In onze verkenning



→
Oplossing: de poort in de hoofdrol

geven we aan hoe je met kleine, middelgrote en grote ingrepen het karakter van een brug naar de poort terug kan brengen. Zoals het versmallen van de dam en toevoegen van leuningen waardoor er weer meer contact met het water ontstaat. Ook het verplaatsen van bomen, vlaggenmasten en terrasschotten of vervangen van stenen en belijning kan al veel doen. Zo verbetert de uitstraling en wordt het erfgoed beter leesbaar. En het maakt die plekken tegelijkertijd prettiger om te zien en te verblijven.'

Ruïne als trekpleister

Ook de Keldermanspoort, een ruïne met een rijke geschiedenis, krijgt in het plan een nieuw leven. Marije: 'Deze voormalige waterpoort ligt uit de route en ligt er verlaten bij. Maar de komst van nieuwe woningen brengt meer beweging in en naar dit gebied. Met bijvoorbeeld een theehuis en terras kan de Keldermanspoort een levendige ontmoetingsplek worden. Door het uitgraven en herstellen van een oud ravelijn dat hier ligt, ontstaat weer het oorspronkelijke eilandje. Met een houten fiets- en voetgangersbrug kan de poort met het ravelijn worden verbonden. Zo transformeer je een vergeten hoek in een trekpleister.'

Creatieve herinnering aan het verleden

Een van de uitgangspunten is erfgoed terugbrengen waar dat kan, maar niet alles hoeft volledig in ere te worden hersteld. Zo is de Asschepoort in de 17e eeuw helemaal verdwenen, alleen het stratenpatroon laat nog een flauwe herinnering na. 'Deze 'verloren poort' kan je weer op andere manieren voelbaar maken', vertelt Marije. 'Nu is het een stenig pleintje voor parkeren. Door groen toe te voegen, is de sfeer snel en eenvoudig te verbeteren. Een kunstproject, gemaakt in samenwerking met bewoners, kan de verloren poort weer tot leven brengen. Niet als exacte reconstructie, maar als creatieve herinnering aan het verleden.'

Behapbare fasen

In de nieuwe visie geeft Dorp, Stad en Land 16 voorstellen voor ingrepen waarmee Hulst haar erfgoed kan inzetten. Hiermee kan de stad het erfgoed meer in beeld brengen, beter zichtbaar maken en de locaties meer met elkaar in verbinding brengen. Het erfgoed is zo een nóg beter visitekaartje en het draagt bij aan de kwaliteit en ontwikkeling van de stad.

Maarten: 'We hebben de ingrepen verdeeld in behapbare fasen: wat kan snel worden gerealiseerd, wat vraagt meer tijd en wat is voor de lange termijn. Dat geeft de stad een realistisch kader om stap voor stap te investeren in de toekomst. Bij Dorp, Stad en Land zetten we ons in voor de lange termijn en de generaties na ons. Wij hebben meer dan 75 jaar kennis van dit soort dorpen, steden, landschappen en erfgoed. Voor deze verkenning hadden we ook nauw contact met de lokale commissie omgevingskwaliteit. We hebben lokale kennis benut, en die komt met deze visie weer ten goede aan bewoners, ondernemers en bezoekers.'

Plan voor de toekomst

De gemeenteraad was razend enthousiast over de visie. Wethouder Gino van Hulst: 'Ik zit sinds 2005 in de lokale politiek en heb nog nooit meegemaakt dat een plan met applaus werd ontvangen! De grootste verrassing vond ik het idee voor de Keldermanspoort. Het terug uitgraven van het ravelijn stond al gepland voor dit en volgend jaar, samen met de aanleg van een nieuw fiets- en voetpad door het stadspark. We kijken of we meer ideeën uit deze visie rondom het ravelijn en de Keldermanspoort kunnen meenemen. Dat hangt af van de werkzaamheden zelf en ook de financiën spelen mee. Dat geldt ook voor de Gentse Poort, waar al werkzaamheden voor staan gepland. Deze verkenning is niet alleen praktisch en uitvoerbaar maar ook inspirerend en vol mooie ideeën. We gaan goed kijken wat we uit deze visie al mee kunnen nemen, of we meer werkzaamheden aan elkaar kunnen koppelen. Het fijne hieraan is de fasering, want we kunnen niet alles tegelijkertijd doen. Met dit plan hebben we een route voor de komende 25 jaar met ruimte om stap voor stap te investeren. Hier kan de stad lange tijd mee verder.'



↑ Marije Couperus en Maarten Raaijmakers presenteren de visie aan de gemeenteraad



↑ Vogelvlucht van de gave vestingstad Hulst



Q-teams:

De sleutel tot kwaliteit, samenhang en versnelling in gebiedsontwikkeling

Gemeenten die er al mee werken zijn het erover eens: het Q-team, oftewel Kwaliteitsteam, speelt een cruciale rol bij het voor elkaar krijgen van kwaliteit en samenhang bij hun grote gebieds-ontwikkelingen. Dorp, Stad en Land verzorgde in 2025 maar liefst 44 Q-teams bij lid-gemeenten. Maar wat doet zo'n team zoal? Drie leden van de Q-teams van Lansingerland, Westland en Schiedam aan het woord.



Een Q-team is een tijdelijk team van experts dat wordt ingezet bij grote gebiedsontwik-kelingen, zowel bij nieuwbouw als bij de transformatie van bestaande wijken. Het doel is om al in een vroeg stadium met alle betrokken partijen te werken aan plannen die de ambities van de gemeente waarmaken. Het Q-team heeft een sturende en adviserende rol. Zij geeft een ontwikkelaar in een vroeg stadium duidelijkheid over de kaders en stimuleert om daar-binnen tot een hoge omgevingskwaliteit te komen. Het team bestaat doorgaans uit onder meer een stedenbouwkundige, landschapsarchitect, architect en andere deskundigen, aangevuld met vertegenwoordigers van de gemeente en een lid van de commissie omgevingskwaliteit. Zo wordt een goede afstemming richting vergunningverlening geborgd.

Dorp, Stad en Land helpt gemeenten bij het opzetten van een Q-team, vertelt directeur Arlette van Poppel: 'We organiseren en structureren het hele proces in overleg met de gemeente. We regelen de rolverdeling, bestuurlijke afstemming en inzet van de juiste deskundigen. Daarbij vormt een beeldkwaliteitsplan of gebiedsvisie de basis waarop zowel het Q-team als de commissie toetsen. Q-teams zijn een sterke vorm van vooroverleg: in de initiatieffase zitten alle partijen al aan tafel. Daardoor kunnen hobbels vroeg worden opgelost, ontstaat meer samenhang in het gebied en kan uiteindelijk sneller, beter en tegen lagere kosten worden gebouwd.'

Westland — Flora Campus

‘Een slecht stedenbouwkundig plan krijg je nooit goed met architectuur, hoe mooi een gebouw ook is. Een goed stedenbouwkundig plan is het belangrijkste bij gebiedsontwikkeling, en dat gaat niet over mooi of lelijk maar of alles in goede samenhang is. Daarom is supervisie in het beginstadium zo belangrijk en effectief, je kunt nog bijsturen en het voorkomt frustratie achteraf’, zo stelt Wytze Patijn.

Wytze is architect en stedenbouwkundige, voormalig rijksbouwmeester, stadsbouwmeester Delft, hoogleraar en decaan aan de TU Delft. Vanwege zijn schat aan ervaring vroeg Dorp, Stad en Land hem als voorzitter van het Q-team en supervisor voor de gebiedsontwikkeling Flora Campus in het Westland. Dit gebied bij Naaldwijk wordt een gemengd leer-, werk- en woongebied van zo’n 25 hectare. ‘Als Q-team kijken we naar hoe de routes zijn om een gebouw binnen te komen, is de ingang duidelijk, is het veilig en zit er bijvoorbeeld geen bocht in de fietstunnel? Is het levendig in het openbaar gebied op maaiveldniveau? Maar ook hoe wordt het groen onderhouden na oplevering? Ambities zijn essentieel, maar de grootste kunst is om ze waar te maken. Al dit soort aspecten maken het werk als supervisor heel leuk.’

‘Elk gebouw moet een bijdrage aan de stad zijn’

— Wytze Patijn



Hoogbouw met een kroon

Wat is er bijzonder aan Flora Campus? Wytze: ‘De inrichting met het vele groen. Het hart van het plan is een park met een waterpartij. Ook moet er veel groen komen bij en op de gebouwen, op terrassen en daken. Het Westland is een kustgebied met een zilt klimaat. Niet alles kan er groeien en er zijn specifieke planten en insecten. Dat moet je vooraf meenemen. Bijzonder is zeker de hoogbouw in het plan. Dat is nieuw voor het Westland. Hoge gebouwen moeten spannend zijn om naar te kijken en een woontoren moet een mooie bovenkant hebben als een soort kroon. Leerlingen van de vmbo-school hebben een maquette gemaakt, met een woontoren met een mooie beëindiging op de bovenste verdieping. Dat vonden wij passend en inspirerend voor de woontorens die er moeten komen. Het eerste hoge woongebouw is aangepast op dat idee. Uiteindelijk moet elk gebouw een bijdrage aan de beleving van de stad zijn.’

Sterke architect

Nog een punt waar een Q-team op let: ‘Ik probeer als supervisor de betrokkenen te stimuleren te kiezen voor een goed en sterk architectenbureau. Het is belangrijk dat een architect de opdrachtgever kan overtuigen om de beste keuze te maken voor het ontwerp’.

Hoe zit het met bestuurlijk draagvlak? Wytze: ‘Ik zie het ook als een taak om bestuurders en raadsleden goed te informeren en zo nodig te overtuigen. We hebben in Nederland een democratisch bestuur dat in beginsel bestaat uit leken. Daarom is het van groot belang om als experts goed met de bestuurders te communiceren.’



Hoe werkt het?

Dorp, Stad en Land kan per gemeente op basis van de wensen en behoeften een Q-team opzetten, of deskundigen betrekken voor een door de gemeente zelf opgezet Q-team. Globaal en afhankelijk van de lokale afspraken ziet het werk van een Q-team er zo uit:

- Plannen worden vanaf het schetsontwerp, voorlopig ontwerp tot en met het definitief ontwerp door het Q-team getoetst op basis van het Beeldkwaliteitsplan
- Initiatiefnemers dienen hun plan doorgaans een week van tevoren in bij het Q-team
- Het Q-team behandelt het plan tijdens het overleg, meestal in bijzijn van de initiatiefnemer, en geeft feedback
- Binnen een week na behandeling ontvangt de initiatiefnemer een ondertekend overdrachtsdocument, waarna het plan kan worden aangepast
- De initiatiefnemer kan het plan meerdere keren doornemen met het Q-team, tot partijen tevreden zijn en het Q-team akkoord geeft om het plan uit te werken naar een aanvraag omgevingsvergunning
- Het bouwplan komt op de agenda van de commissie omgevingskwaliteit. Het overdrachtsdocument van het Q-team en het beeldkwaliteitsplan zijn het toetsingskader
- De commissie kent de gemaakte keuzes tijdens de ontwerpfase en kan daarom -mits het plan nog steeds voldoet aan de gemaakte afspraken- snel een positief advies geven voor vergunning

‘Q-team kijkt met een breed perspectief en oog voor de lange termijn’

— Wouter van Leeuwen

Lansingerland — Wilderszijde

Een dubbele check op de kwaliteit van de leefomgeving. Dat is de waarde van het Q-team voor projectmanager Wouter van Leeuwen voor de gebiedsontwikkeling Wilderszijde. Een groene, klimaatadaptieve wijk met zo’n 3.000 woningen en voorzieningen zoals een supermarkt, school en gezondheidscentrum. ‘Nieuw voor onze gemeente is dat dit een wijk wordt met meer gelaagdheid in de woningen en voor diverse doelgroepen. Natuurinclusief bouwen staat hoog in het vaandel. Het wordt een samenleving op zich.’

Aandacht voor geluid

Omdat Wilderszijde naast de Hogesnelheidslijn ligt en in de buurt van Rotterdam The Hague Airport, zijn er speciale geluidsreducerende maatregelen in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Lansingerland heeft een Q-team samengesteld met een supervisor, vertegenwoordiging van Dorp, Stad en Land en een geluidsdeskundige. Wouter: ‘Het plan voldoet aan de geluidsnormen, maar we vinden extra aandacht voor de leefkwaliteit van bewoners belangrijk. De akoesticus weet hoe je met bebouwing geluid kan beïnvloeden. Groen absorbeert geluid, hoe meer er dan van is, hoe beter. Ook kijkt hij bijvoorbeeld naar de werking van overkappingen, ligging van erkers, slaapkamers en de zitplek in een tuin.’

Leerpunt

Wouter ziet in een Q-team een goed middel. ‘Het kost misschien in het begin veel energie en tijd, maar je krijgt wel een volledige en zorgvuldige afweging op basis van het Beeldkwaliteitsplan. Het Q-team kijkt echt interdisciplinair, in een breed perspectief en naar de gevolgen op de lange termijn.’

De eerste fases van de woningen zijn opgeleverd. Wouter: ‘Onlangs hebben we met het Q-team een rondje gelopen. Dat vond iedereen heel positief. Veel zaken die op papier stonden, worden dan zichtbaar en sprekender. Het is ook leerzaam omdat je dan ziet hoe de praktijk is. Zo viel op dat het mooier zou zijn als de kliko’s minder prominent aan de straat staan. Dat nemen we mee als leerpunt. Zo’n evaluatierondje is dus heel belangrijk.’

Betere plannen

Plannen worden regelmatig bijgesteld op advies van het Q-team. Lydia: ‘We kijken naar bijvoorbeeld hoeveel ingangen een gebouw heeft, naar de wind, duurzaamheid maar ook of het past in het stedelijk weefsel, sociale veiligheid en hoe je iets op straatniveau ervaart. De combinatie van stedenbouw en landschap vinden we heel belangrijk. Door er gezamenlijk naar te kijken, bewaken en verbeteren we een ontwerp en uiteindelijk ook de leefomgeving. Plannen worden er echt beter van.’

‘Q-team is als superlijm, plannen worden er beter van’

— Lydia Buist-Izelaar

Schiedam — SchieDistrict

‘De ‘superglue’ tussen partijen bij grote ontwikkelingen’, zo noemt Lydia Buist-Izelaar het Q-team. Lydia is directeur gebiedsontwikkeling SchieDistrict, een grootschalige gebiedsontwikkeling in Schiedam en voorzitter van het Q-team. SchieDistrict beslaat zo’n 160 hectare en wordt een mix van wonen, werken, leren en recreëren. Hiermee wil de gemeente een sociale en economische stijging voor de stad en regio op gang brengen. De ontwikkeling bestaat uit diverse grote projecten zoals vernieuwing van het station, de transformatie en vergroenen van een bestaand bedrijventerrein, verduurzaming van stadstraten, de komst van een Mechatronica Innovatie Campus, de bouw van circa 4.500 woningen en mogelijk een nieuw station in Schiedam-Noord. De locaties worden in samenhang aangepakt, er zijn acht ontwikkelaars bij betrokken.

Lydia: ‘We willen geen scherpe grenzen of overgangen meer, maar dat de buitenruimtes tussen de woongebieden en werklocaties logisch en prettig overvloeien. Zo komen er langs de Schie die ook door het bedrijventerrein loopt, groene oevers met een boulevard om te fietsen en te wandelen.’

Kan eigenlijk niet zonder

Schiedam is voor een groot deel welstandsvrij, met uitzondering van een aantal beschermde stadsgezichten. Bouwplannen hoeven alleen door de commissie omgevingskwaliteit getoetst te worden. Lydia is blij dat de gemeente twee Q-teams heeft, waarvan het kwaliteitsteam SchieDistrict al sinds 2018 operationeel is. ‘Bij zulke grote gebiedsontwikkelingen die ook nog eens overlopen in de bestaande stad, en waar zoveel ontwikkelaars bij betrokken zijn, kun je eigenlijk niet zonder. Het is goed om naar het grotere geheel te kijken én oog voor detail te hebben. Door plannen in een vroeg stadium te toetsen, kun je tijdens het proces bijsturen. We helpen ontwikkelaars en architecten op deze manier, ze weten waar ze aan toe zijn en hoeven achteraf geen dingen te repareren. Dat scheelt tijd en we zitten geen geld te verbranden. Ik zie het Q-team echt als superglue tussen alle betrokken partijen en belanghebbenden.’



Monumenten aanwijzen mét de eigenaren

Monumenten maken zichtbaar wat een gemeente bijzonder maakt. Ze vertellen het verhaal van dorpen, steden en landschappen en geven inwoners herkenning en verbondenheid met hun leefomgeving.

Tegelijk zien veel gemeenten dat monumentenaanwijzing weerstand oproept. Zodra sprake is van een mogelijke monumentenstatus, reageren inwoners vaak terughoudend. In onze ervaring bij Dorp, Stad en Land zien zij vooral mogelijke nadelen: extra kosten voor onderhoud, strengere regels bij verbouwen en minder vrijheid in het gebruik van hun pand. Die zorgen zijn begrijpelijk. Een monumentenstatus raakt direct aan privébezit en kan financiële en praktische gevolgen hebben.

Weerstand heeft vaak minder te maken met het monument zelf en meer met het proces eromheen. Wanneer eigenaren pas laat worden geïnformeerd, tast dat vertrouwen aan en maakt erfgoedbeleid kwetsbaar.

Daarom adviseren wij gemeenten om monumententrajecten niet te starten met aanwijzen, maar met uitleg en gesprek. Door vroegtijdig duidelijk te maken waarom een inventarisatie wordt gestart, welke stappen volgen en hoe belangen worden afgewogen, ontstaat rust. Eigenaren krijgen ruimte om vragen te stellen en hun inzichten te delen, voordat standpunten verharden.

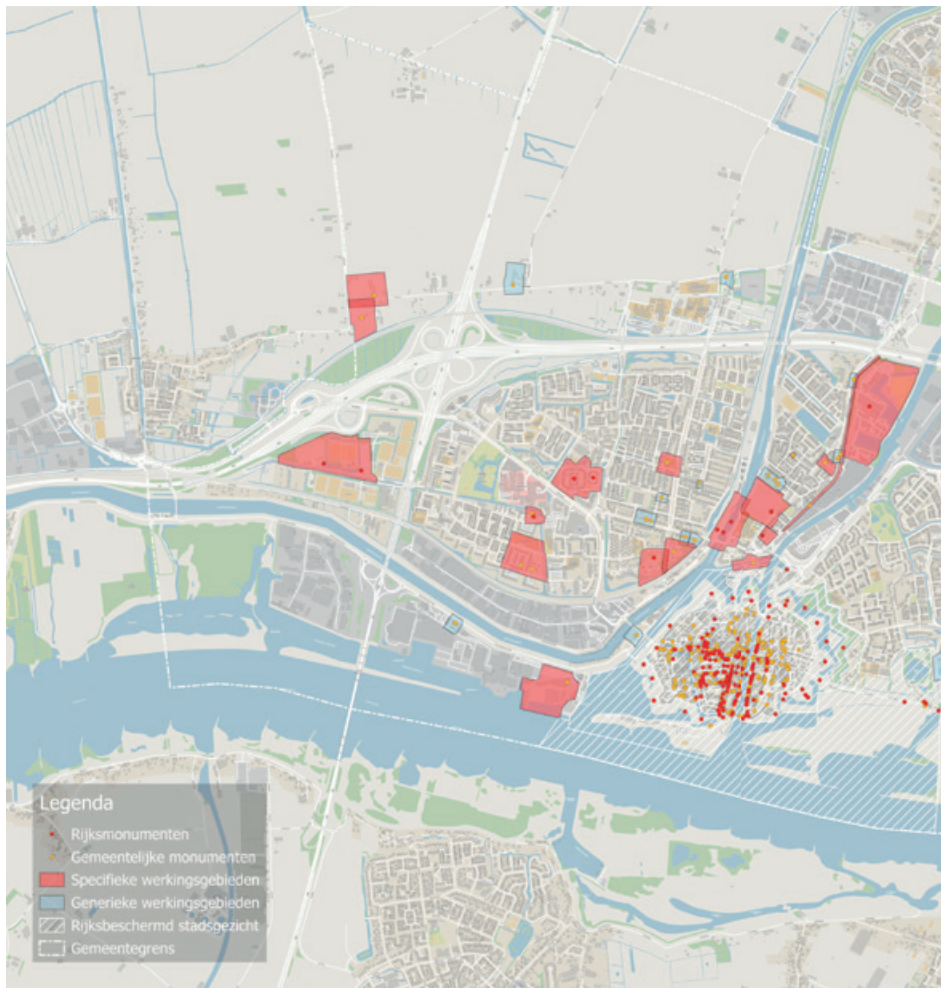
Aandacht voor de praktijk is daarbij essentieel. Wat betekent een monumentenstatus in de dagelijkse praktijk? Wanneer is een vergunning nodig en wanneer niet? En welke ondersteuning is beschikbaar? Door dit concreet en toegankelijk te maken, bijvoorbeeld door te wijzen op onderhoudsadvies, subsidiemogelijkheden of begeleiding via Monumentenwacht, ervaren eigenaren dat bescherming en ondersteuning samengaan.



↑ Informatiebrochure voor monumenteneigenaren, door Dorp, Stad en Land

Checklist: zes stappen naar een zorgvuldig aanwijzingstraject

- ☐ **Informeren**
  Leg doel, waarde en verloop van het traject vroegtijdig en helder uit aan inwoners en eigenaren.
- ☐ **Verkennen**
  Breng in beeld welke gebouwen en plekken betekenisvol zijn voor het verhaal van de gemeente.
- ☐ **Afwegen**
  Weeg publieke belangen en persoonlijke situaties zorgvuldig en zichtbaar tegen elkaar af.
- ☐ **Onderzoeken**
  Voer objectbeoordelingen uit en leg deze begrijpelijk vast.
- ☐ **Besluiten**
  Zorg voor bestuurlijke vaststelling met goed afgestemde communicatie.
- ☐ **Terugkoppelen**
  Geef duidelijke uitleg over de uitkomsten en wat deze betekenen voor inwoners.



Methodiek om gemeenten te helpen

De Omgeving van het Monument

De Omgevingswet vraagt om een nieuwe benadering van de bescherming van erfgoed. Concreet betekent dit dat ontwikkelingen in de omgeving van het monument, het monument niet mogen schaden of ontsieren. Naast monumenten moeten ook de omgeving van monumenten in het omgevingsplan worden opgenomen. Om gemeenten hierbij te helpen, heeft Dorp, Stad en Land een methodiek ontwikkeld waarmee onze adviseurs snel, eenduidig en goed de omgeving van het monument kunnen vaststellen en vastleggen.

Een praktische methodiek

De essentie van deze methodiek is een uiterst praktische manier om van wettelijke normen een inzichtelijke kaart te maken. Rond elk monument wordt een werkingsgebied gedefinieerd dat de invloedssfeer van het monument inzichtelijk maakt. Dit werkingsgebied vormt vervolgens de basis voor regels in het omgevingsplan. De omgeving van het monument wordt zorgvuldig bepaald, afgestemd op de ruimtelijke context en betekenis van het monument. De Dorp, Stad en Land methodiek kent een opzet met twee niveaus: *een generieke en een specifieke* werkwijze. In overleg met de gemeente wordt een lokaal passende verdeling tussen generiek en specifiek bepaald.

Maatwerkcursus door Dorp, Stad en Land

Borsele versterkt vakkennis van plantoetsers



De gemeente Borsele vroeg Dorp, Stad en Land om een cursus te ontwikkelen voor de vergunningverleners die dagelijks werken aan het beoordelen van bouwplannen binnen het omgevingsplan. De invoering van de Omgevingswet, actuele ontwikkelingen in de gebouwde omgeving en de toegenomen aandacht voor verduurzaming vormden de aanleiding voor verdieping van de kennis en vaardigheden De cursus richtte zich op omgevingskwaliteit, beeldkwaliteit en de negen woningtypologieën uit de Beeldkwaliteitsnota.

Maatwerkprogramma met theorie en praktijk

Dorp, Stad en Land ontwierp een cursusprogramma van drie dagdelen: twee met theorie en één met praktijkcasussen op locatie in Borsele. In de voorbereiding werden bouwtypologieën uit de beleidsnota geanalyseerd en fotoreportages gemaakt in alle vijftien kernen van Borsele. De gemeente kent meerdere karakteristieke dorpen met een rijke en uiteenlopende bouwgeschiedenis, waardoor lokale kennis van groot belang is. Dit zorgde voor een inhoudelijk sterk programma dat nauw aansloot op de dagelijkse praktijk van vergunningverleners.

Inzicht in woningtypologieën en beeldkwaliteit

Deelnemers leerden de kernen in de gemeente kennen en de negen woningtypologieën te herkennen, van schuurboerderijen tot jaren ’60- en ’70-woningen en hedendaagse architectuur. Dakvormen, materialisering, gevelcomposities en ensemblewaarden kregen daarbij bijzondere aandacht. Ook werden verduurzamingsmogelijkheden binnen het beschermd gezicht besproken, zodat vergunningverleners de inwoners goed kunnen adviseren met de nieuwste kennis over verduurzamen.

Verdieping in omgevingskwaliteit en monumentenzorg

Deelnemers onderzochten hoe omgevingskwaliteit landt in beleid en procedures en hoe dit zich verhoudt tot beeldkwaliteit en erfgoed. Thema’s zoals historische gelaagdheid, de restauratieladder en praktische verduurzamingsmaatregelen gaven houvast voor zorgvuldige afwegingen.

Casussen versterken inzicht

De diverse locatiebezoeken in Borsele waren zeer leerzaam. Cursisten leerden hier casussen met behulp van de puntenmatrix van Dorp, Stad en Land beoordelen. Deelnemers kregen hierdoor inzicht in de typologie van gebouwen en locaties, waardoor hun kijk op gebouwen veranderde: details vielen sneller op, ensembles kregen meer betekenis en historische gelaagdheid werd duidelijker herkend.

Ook interessant voor andere gemeenten

De ervaringen van de vergunningverleners in Borsele laat zien hoe effectief een maatwerkcursus kan zijn voor het vergroten van deskundigheid in allerlei aspecten van omgevingskwaliteit. Door middel van scholing met de nieuwste inzichten en vakkennis, ondersteunt Dorp, Stad en Land graag gemeenten en hun medewerkers die zich professioneel willen doorontwikkelen.



Monumenten waarvoor een generieke aanpak volstaat

De generieke werkwijze is snel en eenvoudig toepasbaar. De omgeving van het monument wordt bepaald aan de hand van de ruimtelijke context. Dit is bruikbaar voor woonhuizen, boerderijen of kleinere objecten zonder bijzondere ensemble- of landschappelijke samenhang.

Monumenten waarvoor een specifieke aanpak nodig is

Bij de specifieke werkwijze is sprake van maatwerk. Dit wordt toegepast bij monumenten met een bijzondere betekenis voor hun omgeving, zoals monumenten met een sterke ensemblewaarde, een landschappelijke of stedenbouwkundige rol, of een complexe historisch-ruimtelijke samenhang. Denk bijvoorbeeld aan een kerk, een vuurtoren of een hofje. Bij deze monumenten wordt de omgeving handmatig bepaald op basis van onder meer zichtlijnen, functionele relaties en historische structuren. Dit vraagt om uitgebreide inhoudelijke erfgoedkennis.

Toepassing in Gemeente Gorinchem

De methodiek is inmiddels door Dorp, Stad en Land in de gemeente Gorinchem uitgevoerd. De resultaten laten zien dat deze combinatie van generiek en specifiek heel goed werkt. Het bevestigt bovendien het belang van een integrale benadering van erfgoed en omgevingskwaliteit, waarin bescherming en ontwikkeling geen tegenpolen zijn maar elkaar juist versterken.

Samenwerking met Steunpunten Cultureel Erfgoed

In november 2025 werd door Erfgoed Zeeland een kennismiddag georganiseerd, waarin erfgoedadviseurs Marije Couperus en Maurice Moerland van Dorp, Stad en Land een uitgebreide presentatie met kennissessies voor gemeenten in Zeeland verzorgd hebben. In april 2026 hebben Marije en Maurice tijdens de kennissessie ‘Aan de slag met de omgeving van het monument’, georganiseerd door Erfgoedhuis Zuid-Holland, gemeenteambtenaren kennis laten maken met de nieuwe methodiek. Hier kwam veel positieve respons op, de opkomst was geweldig en veel gemeenten toonden interesse.

Wilt u in gesprek gaan om ook voor uw gemeente deze methodiek toe te passen, neem dan contact op met projectcoördinator Aimée de Back, erfgoedadviseur van Dorp, Stad en Land.

De kracht van een goede Nota Omgevingskwaliteit

De Omgevingswet bundelt tientallen wetten voor de fysieke leefomgeving en biedt gemeenten een concrete kans om omgevingskwaliteit – de waarden die het karakter van een gebied bepalen en die mensen als waardevol zien – niet langer sectoraal, maar integraal te borgen.



Wat is er veranderd?

Gemeentelijk kwaliteitsbeleid was vóór de Omgevingswet versnipperd. Denk aan welstandsnota's, erfgoedbeleid en landschapsvisies die ieder een eigen koers voeren. In de praktijk betekende dit dat een initiatiefnemer gelijktijdig een welstandsnota moest raadplegen voor het uiterlijk van een bouwwerk én een landschapsvisie voor de wensen van het landelijk gebied. Het kwam nogal eens voor dat er tegenstrijdigheden bestonden tussen de verschillende beleidsstukken. De Omgevingswet brengt daar samenhang in met vier kerninstrumenten die samen de beleidscyclus vormen: van visievorming en programmering tot het omgevingsplan en de vergunningverlening. Een goede samenhang tussen de kerninstrumenten en de kwaliteitsadvisering draagt zo bij aan zowel kwaliteit als efficiëntie in de besluitvorming.

Als het omgevingsplan open regels bevat over het uiterlijk van bouwwerken, zoals de vormgeving en materialisering, zijn gemeenten verplicht dit nader uit te werken in beleidsregels conform artikel 4.19 Ow. Tegelijkertijd stimuleert de Omgevingswet om kwaliteitsbeleid te ontwikkelen dat verder gaat dan het uiterlijk alleen, met aandacht voor alle aspecten van omgevingskwaliteit.

Daarnaast speelt kwaliteitsadvisering een belangrijke rol bij het versterken van de omgevingskwaliteit; die moet niet alleen garanderen dat bouwplannen aan minimale kwaliteitseisen voldoen, maar ook helpen om bouwplannen beter te maken én procedures te versnellen. De Omgevingswet introduceert daarom de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die met een bredere en integrale blik verder gaat dan het uiterlijk van bouwwerken alleen. De gemeenteraad bepaalt de reikwijdte van de advisering, en de Omgevingswet laat daar nadrukkelijk ruimte voor. Artikel 17.9 Ow zegt: de commissie baseert haar advies op de omgevingsvisie, het omgevingsplan én de beleidsregels voor omgevingskwaliteit.

In de praktijk merkt Dorp, Stad en Land dat gemeenten veel behoefte hebben aan een beoordelingskader bij vergunningverlening, maar ook aan houvast voor de bredere opgaven waar zij voor staan. Met het opstellen van een Nota Omgevingskwaliteit helpen Selina Abraham, Sander van Venetië, Roel Bosch en Anne Pellikaan, alle vier adviseurs van Dorp, Stad en Land, gemeenten hier invulling aan te geven.

'We streven naar een brede benadering. Een goede nota kijkt verder dan hoe een gebouw eruitziet. Het gaat om alle aspecten van de leefomgeving en de opgaven waar gemeenten nu voor staan, zoals de energietransitie, toekomstbestendig bouwen, klimaatadaptatie en de druk op biodiversiteit.'

— Selina Abraham,
Dorp, Stad en Land

Wat is een Nota Omgevingskwaliteit?

Een Nota Omgevingskwaliteit geeft duidelijkheid over hoe een gemeente om wil gaan met de wijze waarop ruimtelijke initiatieven de kwaliteit van de omgeving versterken. In de Nota Omgevingskwaliteit van Leidschendam-Voorburg verwoordt de wethouder het als volgt:

'Het Romeinse forum is niet meer zichtbaar, de Mall of the Netherlands des te meer. Maar alle veranderingen ten spijt, tegelijkertijd bleef Leidschendam-Voorburg diezelfde mooie, praktische, fijne en toekomstbewuste gemeente. De constante verbeteringen gingen gepaard met respect voor onze kwaliteiten. Er is dus een balans tussen aanpassingen in de ruimte en het blijvende karakter van Leidschendam, Stompwijk en Voorburg. Die balans moet ook worden bewaakt. Met deze Nota Omgevingskwaliteit wordt dat kader aangegeven.'

— Philip van Veller,
Wethouder Leidschendam-Voorburg

De nota vertaalt de brede doelen naar concrete afwegingskaders voor de adviescommissie, ambtelijke adviseurs en ambtelijke plantoetsers. Zo weet een initiatiefnemer vooraf waar hij aan toe is, wat leidt tot soepelere beoordelingen en plannen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De nota is geen kerninstrument van de Omgevingswet, maar is als beleidsregel gekoppeld aan het omgevingsplan en voldoet daarmee als kader voor inspiratie, begeleiding en beoordeling van bouwplannen. Tegelijkertijd heeft ze het potentieel om samenhang te brengen tussen alle kerninstrumenten en de beleidscyclus als geheel.

Elementen van een Nota

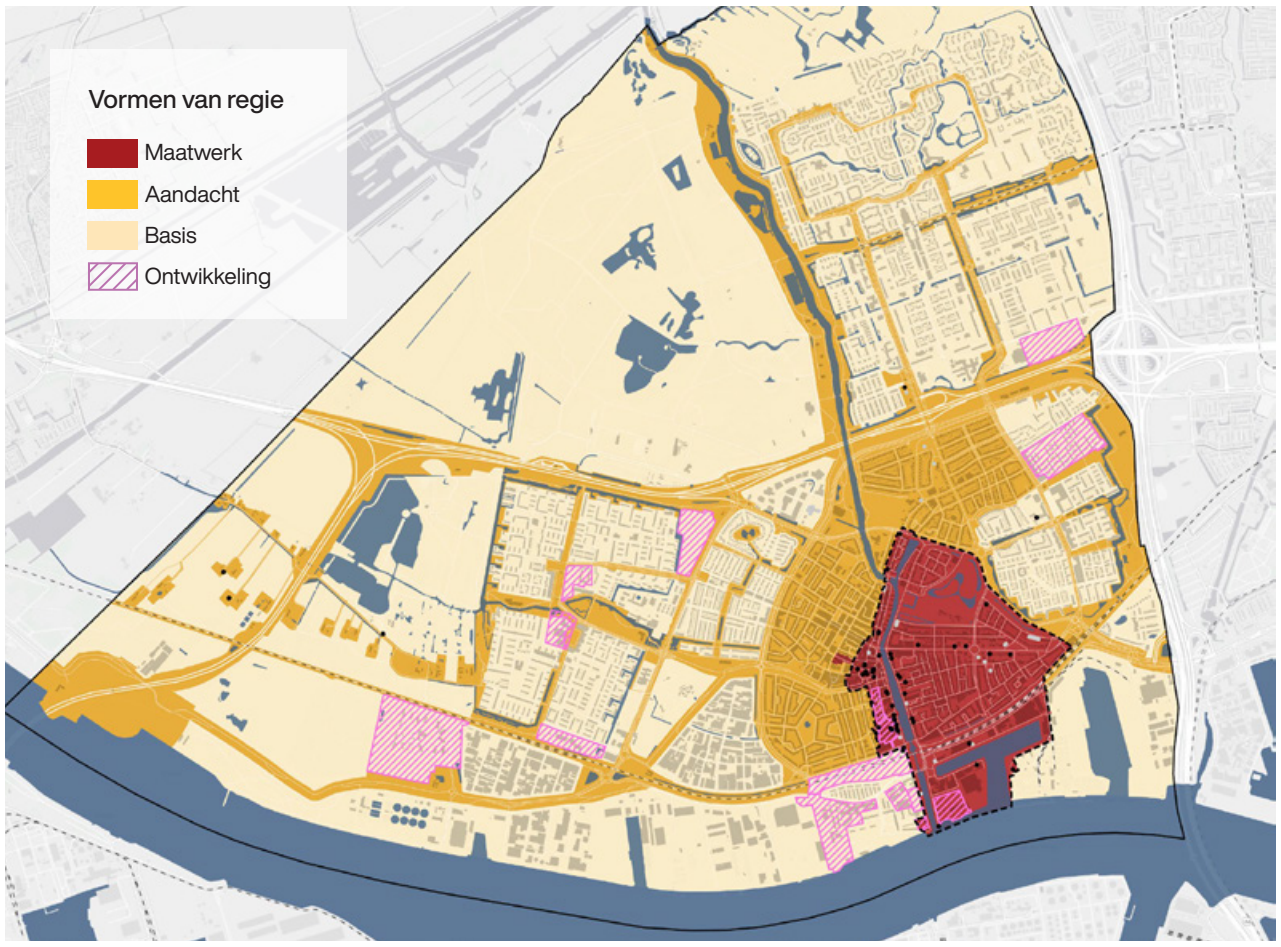
Een goede Nota Omgevingskwaliteit volgt een integrale en gebiedsgerichte aanpak, opgebouwd rond een aantal samenhangende elementen.

Het vertrekpunt is altijd de vraag wat een gebied bijzonder maakt, de kernkwaliteiten: de ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kenmerken die een plek zijn karakter geven. Volgens Adviseur Roel Bosch staan zij voor de ziel en identiteit van een plek.

'De kernkwaliteiten van een gebied vormen een belangrijke basis, ze staan voor de ziel en de identiteit van een dorp of stad. De kernkwaliteiten wil je als waarde behouden en versterken. Daarnaast kun je ook nieuwe waarden toevoegen. In de meeste gemeenten moeten veel nieuwe woningen worden gebouwd. Door die opgave vanuit de kernwaarden te benaderen kun je aansluiten op de kwaliteit van de bestaande omgeving.'

— Roel Bosch,
Dorp, Stad en Land

Op basis van die kernkwaliteiten worden kwaliteitsambities bepaald per gebied: wat willen we behouden, versterken of vernieuwen? In Maassluis is dat voor erfgoed helder verwoord: 'Uitgangspunt voor het beheer van de cultuurhistorische waarden is behoud. Erfgoed zonder functie en gebruik gaat verloren. De herbestemming van objecten en gebieden is essentieel voor behoud, maar moet de cultuurhistorische waarden respecteren.'



↑ Vlaardingen: de regieniveaukaart maakt in één oogopslag zichtbaar waar de gemeente meer of minder ruimte biedt voor verandering.

Bron: Nota Omgevingskwaliteit Vlaardingen

←
Het buitengebied van Vlaardingen biedt routes om te wandelen, fietsen en te varen, met volop ruimte voor natuur, een klimaatrobuuste inrichting en biodiversiteit.

Bron: Omgevingsvisie Vlaardingen

Afhankelijk van de kernkwaliteiten en de ruimtelijke opgaven worden kwaliteitsambities vertaald naar regieniveaus die duidelijk maken hoe intensief de gemeente wil sturen per gebied. In Maassluis geldt voor het historisch centrum een bijzonder niveau: extra inspanning voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij elk plan een bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld. In Vlaardingen onderscheidt de nota vier regieniveaus, van maatwerk in historische gebieden tot ontwikkeling in transformatiezones. Waar de oude welstandsnota vooral stuurde op het voorkomen van negatieve gevolgen, biedt de nieuwe aanpak een positief kader per gebied.

Daarnaast formuleert een goede nota basisprincipes: richtinggevende uitspraken die voor alle gebieden en alle projecten gelden. In Leidschendam-Voorburg is één van de gouden regels: ‘Binnen de fysieke leefomgeving heeft de openbare ruimte prioriteit. Gevels en dakland-schap kunnen daarbij een essentieel onderdeel zijn van de beleving van de openbare ruimte.’

De Omgevingswet biedt ruimte voor open normen in het omgevingsplan: regels die een kwaliteitsdoel formuleren maar ruimte laten voor interpretatie en maatwerk. Een open norm als ‘nieuwbouw moet aansluiten bij het karakter van de omgeving’ vraagt om uitleg. Een goede gebiedsbeschrijving in de nota biedt precies die context: een integraal beeld van de bestaande kenmerken, wat beschermd moet worden en welke kwaliteiten voor de toekomst gewenst zijn. In de nota van Leidschendam-Voorburg worden de bedrijventerreinen integraal beschreven: van stedenbouwkundige samenhang en bereikbaarheid tot de inrichting van de openbare ruimte en groenstructuren. Zo ontstaat een volledig beeld van het gebied als basis voor nieuwe ontwikkelingen, of het nu gaat om het wijzigen van een gevel, het herbestemmen van een kavel of een grotere gebiedsontwikkeling.

De kernkwaliteiten en kwaliteitsambities zijn eventueel uitgewerkt met beoordelingsregels met criteria: van kleine bouwplannen tot grote herontwikkelingen, van cultureel erfgoed tot openbare ruimte en landschap. Een goede Nota Omgevingskwaliteit is daarmee geen uitgebreid handboek, maar een helder communicatiemiddel dat op elk moment in het proces duidelijk maakt waar de gemeente op stuurt.





↑ Leidschendam-Voorburg: van de samenhangende vooroorlogse woonblokken met rode dakpannen en rijke detaillering tot de functionele naoorlogse flatbouw met horizontale banden en open balkons. De gebiedsbeschrijving geeft per periode houvast voor de beoordeling van verbouwingen en nieuwe toevoegingen.

Bron: Nota Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg, opgesteld door Dorp, Stad en Land

De kracht van een Nota Omgevingskwaliteit zit niet alleen in het eindproduct, maar ook in het proces van totstandkoming.

Het proces

Dorp, Stad en Land organiseert het hele traject voor het opstellen van een Nota Omgevingskwaliteit, dat ongeveer een jaar duurt. Wat het proces bijzonder maakt, is de interne beweging die het teweegbrengt. Omdat omgevingskwaliteit meerdere disciplines omvat, komen er afdelingen aan tafel die voorheen niet in gezamenlijkheid over de kwaliteit van de omgeving spraken, bijvoorbeeld stedenbouw, cultuurhistorie en openbare ruimte.

‘Die zijn heel blij dat ze eerder betrokken worden. We zien dat dat iets teweegbrengt bij gemeenten, het maakt het integraal denken los en verandert ook hun interne processen. Heel waardevol en leuk om te zien.’

— Sander van Venetië,
Dorp, Stad en Land

Een levend document in een dynamisch proces

Een goede Nota Omgevingskwaliteit is een levend document. Ze blijft actueel door digitale verwijzingen naar andere beleidsdocumenten met een kortere vernieuwingscyclus, en groeit mee met de ambities en opgaven van de gemeente.

Tegelijkertijd is geen enkele nota hetzelfde. De behoefte van iedere gemeente verschilt, afhankelijk van het eigen karakter en cultuur. Volgens adviseur Sander van Venetië is een nota een moment in een dynamisch proces: de ambitie voor de komende jaren mag groot zijn, maar het kan in kleine stappen. Dorp, Stad en Land werkt daarom samen met elke gemeente aan de opbouw en invulling van een nota die de omgevingskwaliteit lokaal het beste dient.

Kwaliteitsadvisering door Dorp, Stad en Land

Doorontwikkeling naar de Commissie Omgevingskwaliteit

Al bijna 100 jaar zet Dorp, Stad en Land zich in voor de kwaliteit van onze leefomgeving. In deze lange periode ontwikkelde de oorspronkelijke Schoonheidscommissie zich via de Welstands- en Monumentencommissie tot de huidige Commissie Omgevingskwaliteit. Deze commissies begeleiden en toetsen bouwplannen op een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Daarbij stimuleren ze een creatieve houding in het ontwerpproces, helpen ze initiatiefnemers met oplossingen en ondersteunen ze gemeenten bij het maken van keuzes die passen bij identiteit, historie en toekomst van de plek.

De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert het college over omgevingskwaliteit in de volle breedte. Vanuit een integrale benadering brengt de commissie architectuur, cultureel erfgoed, stedenbouw, openbare ruimte, landschap en natuur samen, met als doel de leefomgeving in al zijn samenhang te versterken, duurzaam en herkenbaar voor huidige bewoners en toekomstige generaties.

Commissies van Dorp, Stad en Land werken vanuit een uitnodigende en transparante houding. De voorkeur gaat uit naar een 'ja, mits'-benadering: zoeken naar wat wél kan, zonder het waardevolle karakter van architectuur, erfgoed, landschap en stedenbouwkundige structuren uit het oog te verliezen.

Initiatiefnemers worden aangemoedigd om vroegtijdig het gesprek aan te gaan, iets dat elke gemeente kan faciliteren. Dorp Stad en Land wil er graag naartoe werken dat alle belangrijke bouwplannen in een vooroverleg besproken worden. Deze vroege betrokkenheid leidt tot kwalitatief betere bouwplannen, duidelijkere verwachtingen en een gestroomlijnder en sneller proces. Door het gezamenlijk verkennen van varianten ontstaat ruimte voor maatwerk en kwaliteitsverbetering. Dit kan zowel in de vorm van vooroverleg met een initiatiefnemer, als met een ambtelijk collegiaal overleg.

Voor grotere gebiedsontwikkelingen biedt het instellen van een Q-team veel kansen om met een maximum aan draagvlak en expertise in een vroeg stadium toe te werken naar een eindontwerp waar een Commissie Omgevingskwaliteit uiteindelijk met grote zekerheid een positief advies over zal uitbrengen.

Ilse Boost, voorzitter van de Commissie Omgevingskwaliteit Westland vanuit Dorp, Stad en Land, heeft goede ervaringen met het bespreken van bouwplannen in een vroeg stadium. *'Plannen die bij de Omgevingstafel of in het vooroverleg zijn besproken doorlopen meestal vlot de formele vergunningsfase en hebben een beter bouwplan als resultaat. In de voorfase is er meer ruimte om verschillende richtingen te onderzoeken. In die fase kan de commissie het ontwerpproces beter ondersteunen, zonder dat bouwplanwijzigingen grote gevolgen hebben. Initiatiefnemers zijn doorgaans tevreden met het proces en zijn blij met de verbeteringen van hun ontwerp. Ook ambtenaren zijn vaak blij als ze even kunnen sparren met de commissie.'*

In 2025 brachten commissies van Dorp, Stad en Land

18.000

adviezen uit over bouwplannen

Wat is omgevingskwaliteit?

'De Omgevingswet introduceert omgevingskwaliteit als één van de drie maatschappelijke doelen, naast gezondheid en veiligheid. Omgevingskwaliteit heeft betrekking op de menselijke beleving van cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw en landschap, en op de kwaliteit van de natuur. Het gaat daarbij om de waarden die het karakter van een gebied bepalen en die mensen in de samenleving als waardevol zien.'

Jaarrekening 2025

Vereniging Dorp, Stad en Land

De jaarrekening van de vereniging wordt vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering in september 2026

Toelichting op de cijfers van 2025

Het jaar 2025 stond in het teken van intensievere samenwerking met onze lidgemeenten, verdere professionalisering van de commissies omgevingskwaliteit, organisatiegroei en het versterken van onze maatschappelijke rol. In een context die werd gekenmerkt door verkiezingen en politieke veranderingen, toenemende druk op de ruimte en aanhoudende personeelstekorten, zijn wij erin geslaagd onze koers vast te houden en waar mogelijk te verdiepen.

Het financiële resultaat van de Stichting over 2025 laat een positief beeld zien. Het resultaat over 2025 laat echter een duidelijke daling zien ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze ontwikkeling hangt samen met het uitzonderlijke karakter van 2024, waarin als gevolg van de invoering van de Omgevingswet sprake was van een eenmalige piek in de baten door het ongebruikelijk grote aantal adviesaanvragen voor omvangrijke planontwikkelingen. Daarnaast zien we in 2025 een lichte stijging van het aantal projecten voor nieuw beleid voor onze lidgemeenten. Het resultaat over 2025 laat daarmee een normalisatie zien naar een meer representatief niveau voor onze organisatie.

Daarnaast is in 2025 verder gewerkt aan een gezonde vermogensopbouw. Een solide vermogenspositie is van belang om toekomstige schommelingen in de vraag naar advisering op te kunnen vangen, mede in het licht van de conjunctuurgevoeligheid van de bouwsector waarin wij opereren. Dit stelt ons in staat om ook in economisch minder gunstige tijden onze lidgemeenten blijvend te ondersteunen bij het realiseren en behouden van een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving. Hiermee blijft de organisatie financieel weerbaar en in staat om haar publieke taak op een verantwoorde wijze te blijven vervullen.

Aan de lastenzijde zien we een stijging, met name veroorzaakt door hogere loonkosten en kosten voor uitbesteed werk. Onder deze laatste post vallen de vergoedingen aan externe adviseurs. De toename hiervan hangt samen met het feit dat in 2025 aanzienlijk meer adviezen zijn uitgebracht over vergunningaanvragen dan in 2024: circa 18.000 adviezen ten opzichte van circa 15.000 in het voorgaande jaar.

Hoewel het aantal adviezen is toegenomen, heeft dit niet geleid tot een evenredige groei van de opbrengsten. Dit wordt verklaard door een verschuiving in het type aanvragen. In 2025 zijn relatief meer adviezen uitgebracht over kleinere bouwplannen, zoals aan- en opbouwen. Daarnaast is het aantal vooroverleggen toegenomen. Vooroverleggen worden bewust tegen een laag en niet kostendekkend tarief aangeboden, met als doel deze vorm van vroegtijdige afstemming te stimuleren. Goede vooroverleggen dragen aantoonbaar bij aan een soepeler en sneller verloop van het latere vergunningstraject. De stijging van het aantal vooroverleggen in 2025 kan in dat licht als een positieve ontwikkeling worden beschouwd.

De stijging van de loonkosten hangt mede samen met de uitbreiding van het personeelsbestand. In 2025 zijn nieuwe medewerkers aangetrokken met aanvullende en meer integrale expertise. Hiermee is de organisatie beter in staat om gemeenten te ondersteunen bij strategische vraagstukken en beleidsontwikkeling. Dit vertaalt zich onder meer in opdrachten voor het opstellen van nota's omgevingskwaliteit, beleidsadvisering op het gebied van erfgoed en het uitvoeren van gemeentebrede monumenteninventarisaties.

Daarnaast is in 2025 geïnvesteerd in de huisvesting van de organisatie. Binnen het Groothandelsgebouw in Rotterdam is een nieuwe, ruimere kantoorruimte betrokken, die zorgvuldig is verbouwd om aan te sluiten bij de groei en ontwikkeling van de organisatie. Het bestaande kantoor voldeed niet langer aan de eisen die samenhangen met de personele ontwikkeling en de behoefte aan effectieve samenwerking. Met deze verbouwing is een passende en inspirerende werkomgeving gerealiseerd, die recht doet aan de waarden die wij als organisatie uitdragen. De investering is mede mogelijk gemaakt door het positieve resultaat in 2024 en kan worden beschouwd als een weloverwogen aanwending van middelen op een financieel gezond moment. De kosten van deze verbouwing zijn geactiveerd en als zodanig zichtbaar op de balans.

Daarnaast zijn er extra bedrijfskosten gemaakt als gevolg van gerichte investeringen in kennisontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is het project Omgeving van het monument, waarvoor een methodiek is ontwikkeld die beschikbaar wordt gesteld aan gemeenten. Deze ontwikkeling is uit eigen middelen gefinancierd. Inmiddels wordt deze methodiek actief gedeeld met gemeenten, onder andere in samenwerking met de steunpunten cultureel erfgoed. Over dit project treft u een nadere toelichting aan op pagina 14.

Met het oog op de toekomst zetten wij in op een goede samenwerking met onze lidgemeenten en het ondersteunen van kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen in onze leefomgeving. Met onze deskundige organisatie en een solide financiële basis blijven wij ons inzetten voor onze publieke taak. Samen bouwen we aan onze leefomgeving!

Balans per 31 december 2025

Activa	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
Financiële vaste activa		
Overige effecten	1.134.883	1.091.433
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Overige vorderingen	4.482	5.183
Liquide middelen	1.283.470	1.291.080
Totaal activa	**2.422.835**	**2.387.696**

Passiva	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	2.414.257	2.374.645
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	–	2.381
Overige schulden	8.578	10.670
Totaal passiva	**2.422.835**	**2.387.696**

Staat van baten en lasten over 2025

	2025		2024	
Netto-omzet		**67.600**		**64.000**
Overige bedrijfskosten		62.634		67.173
Totaal bedrijfsresultaat		**4.966**		**-3.173**
Opbrengsten van effecten	30.093		17.442	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.647		20.519	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.094		-14.357	
Financiële baten en lasten		**34.646**		**23.604**
Totaal van resultaat voor belastingen		**39.612**		**20.431**
Belastingen over de winst of het verlies		-		-
Totaal van resultaat na belastingen		**39.612**		**20.431**

Jaarrekening 2025

Stichting Dorp, Stad en Land

De jaarrekening van de Stichting is vastgesteld tijdens de Bestuursvergadering in mei 2026.

Balans per 31 december 2025

Activa	31-12-2025		31-12-2024	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Verbouwing	744.659		21.241	
Inventaris	38.276		38.757	
Vervoermiddelen	1.580		3.415	
		784.515		**63.413**
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	991.628		884.847	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	33.974		0	
Overige vorderingen	361.254		450.307	
Overlopende activa	61.381		24.254	
		1.448.237		1.359.408
Liquide middelen		**1.983.753**		**2.553.480**
Totaal activa		**4.216.505**		**3.976.301**

Passiva	31-12-2025		31-12-2024	
Eigen vermogen		**3.428.079**		**2.951.919**
Voorzieningen				
Overige voorzieningen				
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	268.978		240.312	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	197.044		546.590	
Overige schulden	55.689		–	
Overlopende passiva	266.715		237.480	
		788.426		**1.024.382**
Totaal passiva		**4.216.505**		**3.976.301**

Staten van baten en lasten over 2025

	2025		2024	
Netto-omzet		**4.939.911**		**5.603.292**
Kosten				
Kosten uitbesteed werk	2.002.496		1.745.068	
Loonkosten	1.101.340		1.001.278	
Sociale lasten	174.950		160.800	
Pensioenlasten	167.596		164.382	
Overige personeelsbeloningen	175.717		175.298	
Afschrijvingen materiële vaste activa	44.330		24.705	
Overige bedrijfskosten	672.848		578.774	
Totaal van som der kosten		**4.339.277**		**3.850.305**
Totaal van bedrijfsresultaat		**600.634**		**1.752.987**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25.921		19.899	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.661		-1.015	
Financiële baten en lasten		**24.260**		**18.884**
Totaal van resultaat voor belastingen		**624.894**		**1.771.871**
Belastingen over de winst of het verlies		-148.734		-444.582
Totaal van resultaat na belastingen		**476.160**		**1.327.289**

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 de leden en vormt tevens de Raad van Toezicht van de Stichting. In de Stichting vinden alle werkzaamheden plaats. De directeur-bestuurder van de Stichting, Arlette van Poppel, en de Raad van Toezicht vergaderen vier maal per jaar.

In 2025 bestond de Raad van Toezicht uit:

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 17 september 2026 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!

Wij zijn DCRA,

Medewerkers



ir. Arlette van Poppel



ir. Agaath Schedler



ir. Aimée de Back



Anne Pellikaan



Emile Brouwer MSc



ir. Johan Roelofs



ir. Joke van Egmond



Karin van Leijden



Leonie Hiffens



ir. Luuk de Boer



Maartje Franse MSc



Marije Couperus MSc



Marjolein van Rijsoort



Maurice Moerland MA



Ramsey Jansen



Rosita Baldan



Sander van Venetie MSc



ir. Selina Abraham



Shila Holthuijsen



ir. Ton Jansen

Adviseurs



ing. Aerlant Cloïn AvB



ir. Anet Goemans



ir. Arend Groenewegen



ir. Arjan Welschot



ir. Art Nieuwpoort



ing. Bas Schout



Cas Nagtzaam MSc



ir. Cor Bouwstra



prof. ir. Dick van Gameren



dr. Dolf Broekhuizen



ir. Egbert Töns



ir. Elvira Gronovius



ir. Evert Dorresteijn



ir. Geert Reitsma



Gerhard Vermeulen AvB



ir. Hans van Daal



Henk Jan Derksen MA



ir. Hester van Gent



ir. Hester Wessels



Ieme Heidema

Staand



ir. Ilse Boost



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



ir. Maarten Peek



Maarten Willems AvB



ir. Marcel van Dijk



ir. Margreet Temme



ir. Matthijs Klooster



ir. Maurits Cobben



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. Victor Verhagen



ir. Wendy Voorwinde

ir. Willem Hein Schenk

ir. William de Ronde

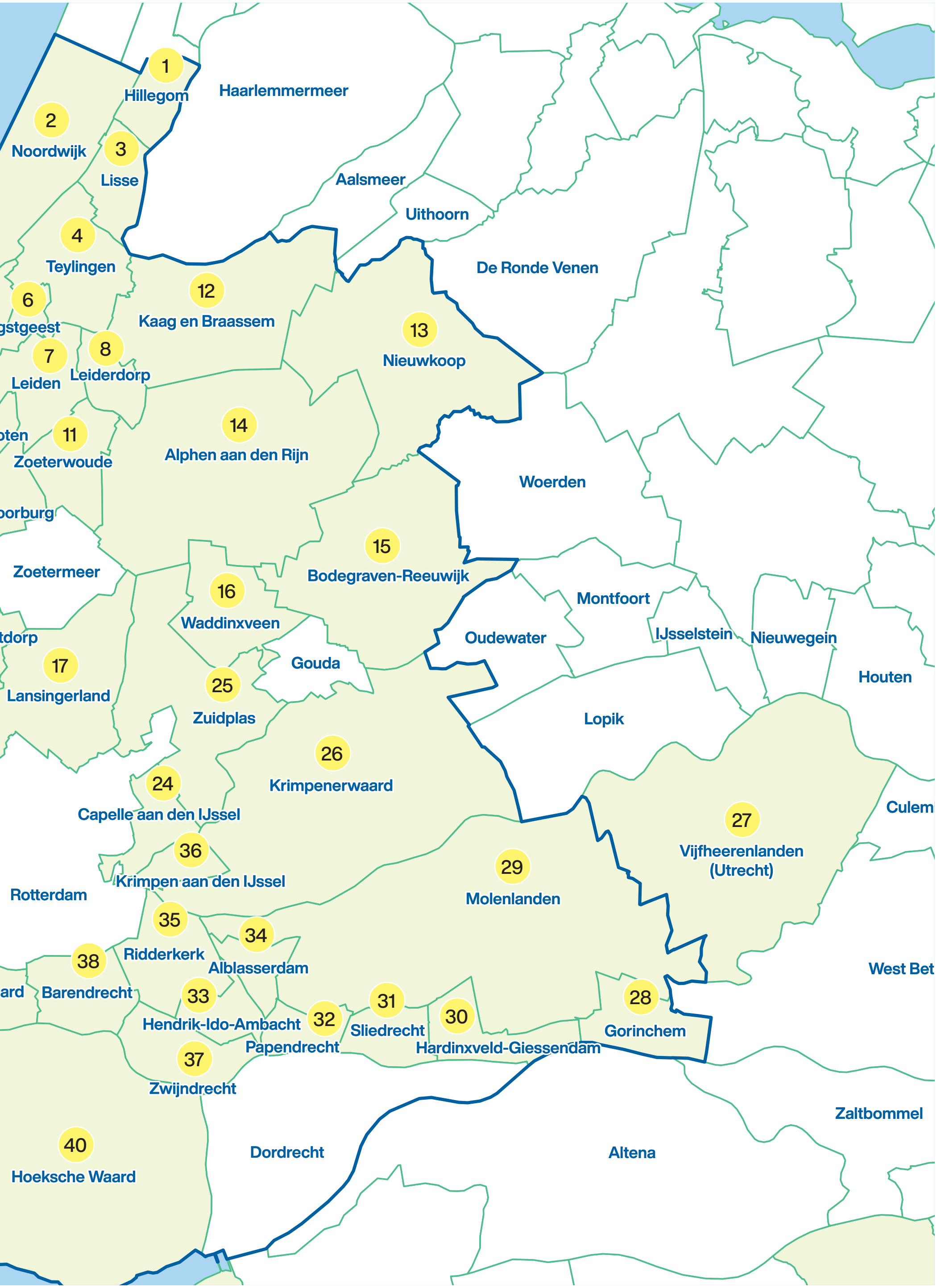
ir. Wouter de Jonge

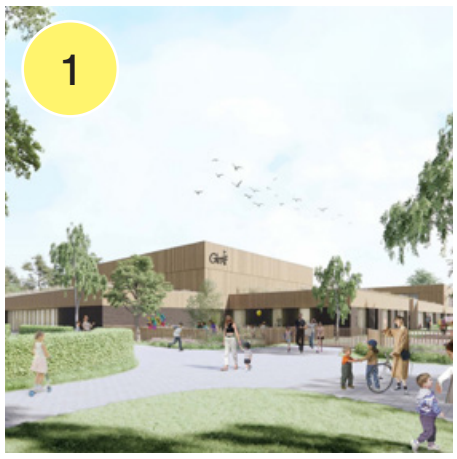
ir. Wytze Patijn

Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2025. 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.



Zuid-Holland


1
Hillegom
Haarlemmermeer
2
Noordwijk
3
Lisse
Aalsmeer
Uithoorn
4
Teylingen
De Ronde Venen
6
12
Kaag en Braassem
13
Nieuwkoop
7
Leiden
8
Leiderdorp
11
Zoeterwoude
14
Alphen aan den Rijn
Woerden
15
Bodegraven-Reeuwijk
Zoetermeer
16
Waddinxveen
Montfoort
Oudewater
IJsselstein
Nieuwegein
Houten
17
Lansingerland
Gouda
25
Zuidplas
Lopik
26
Krimpenerwaard
24
Capelle aan den IJssel
27
Vijfheerenlanden (Utrecht)
Culem
36
Krimpen aan den IJssel
29
Molenlanden
Rotterdam
35
34
38
Ridderkerk
Alblasserdam
West Bet
Barendrecht
33
31
28
32
30
Hendrik-Ido-Ambacht
Sliedrecht
Gorinchem
Papendrecht
Hardinxveld-Giessendam
37
Zwijndrecht
Zaltbommel
40
Dordrecht
Altena
Hoeksche Waard



Hillegom
IKC de Giraf

Het plan omvat een veelzijdig programma met een lagere school, kinderdagverblijf en sportzaal, zorgvuldig ingepast in een parkachtige setting aan de Rembrandtsingel in Hillegom. De school manifesteert zich als een tweelaags volume met een bakstenen gevel en sluit daarmee goed aan op de overwegend baksteenarchitectuur uit de jaren zeventig in de omgeving. De gymzaal is hoger, maar sluit qua materialisering en volumewerking logisch aan op het hoofdgebouw. In intensief overleg tussen adviescommissie, stedenbouw en architect is gewerkt aan vriendelijke en transparante gevelbeelden, zowel aan de entree als aan het water. Door een donkere plint en lichtere bovenbouw oogt het gebouw lager, terwijl variatie in kozijnhoogtes en zitplekken aantrekkelijke tussenruimtes creëren. In samenhang met de toekomstige herinrichting van schoolplein en groen voegt het gebouw zich vanzelfsprekend in de wijk.



Noordwijk
Nieuwbouw op de Space Campus

Direct naast ESA–ESTEC op het Space Business Park verrijst Giotto, een appartementencomplex met 69 woningen bedoeld voor tijdelijke huisvesting van medewerkers van ESA–ESTEC en andere bedrijven op de Space Campus. Het ontwerp sluit aan op de aanwezige ‘Space-architectuur’ door dieptewerking, lichte materialen als aluminium en een futuristische vormtaal. Tegelijk is bewust gekozen voor een contrasterende, warmere sfeer in het omliggende landschap en in de gemeenschappelijke ruimten. Een duinlandschap verwijst naar Noordwijk, terwijl binnen warme materialen en gedeelde verblijfsplekken een aangenaam woonmilieu creëren. Het project toont hoe vraag naar tijdelijke woningen voor internationale kenniswerkers kan samengaan met een zorgvuldige inpassing in een bedrijventerrein. De commissie heeft vooral geadviseerd over het waarmaken van de beoogde architectonische kwaliteit tot op het niveau van detaillering en materialisatie.



Lisse
Woonwijk Viersteeg

Achter de Vuursteeglaan verrijst een nieuwe wijk met 82 woningen, passend binnen het voormalige bollengebied. Twee voorname woonhuizen vormen de entree naar het plan en verbinden het bestaande lint met de nieuwe buurt. Samen met omwonenden, gemeente en andere betrokkenen is een ruimtelijk evenwichtige opzet gemaakt die klimaatadaptief, energiezuinig en toekomstbestendig is. De wijk krijgt een verzorgde stedenbouwkundige structuur met veel ruimte voor groen en ontmoeting, waardoor een divers woonmilieu ontstaat. In de beelden zijn zowel de vogelvlucht van de wijk als het aanzicht van de twee entreewoningen te zien, die de nieuwe buurt een herkenbare en zorgvuldige uitstraling geven.



Teylingen
Dijkwoningen Spijkerboor

Bij camping Spijkerboor in Warmond zijn dertien nieuwe dijkwoningen vergund. In de gesprekken is steeds benadrukt dat de ligging aan de Kagerplassen vraagt om terughoudende architectuur. De woningen zijn daarom iets terugliggend op de dijk geplaatst, zodat de silhouetlijn van het landschap behouden blijft. Met vergrijsde houttinten en zandkleurige kozijnen sluiten ze aan bij zowel de dijk als de bebouwing op het terrein. Balkons en details zijn sober uitgevoerd om het gevelbeeld rustig te houden, ook vanaf het water. De opzet zorgt voor een natuurlijke overgang tussen recreatieterrein, dijk en open water en voegt een ingetogen vorm van wonen toe aan deze landschappelijke plek.



Katwijk
Uitbreiding Het Spinozahuis Rijnsburg

Het Spinozahuis in Rijnsburg, rijksmonument en voormalig woonhuis van filosoof Benedictus de Spinoza, is uitgebreid om de groeiende bezoekersstroom beter te faciliteren. De nieuwe entree, ontworpen door Architectenburo Marcel van Dijk en gerealiseerd door aannemersbedrijf Van Egmond, biedt ruimte voor ontvangst, museumwinkel en koffiecorner. De officiële opening vindt plaats in april 2026. Het museum, sinds 1899 een plek voor reflectie en debat, verbindt Spinoza’s gedachtengoed met actuele maatschappelijke vragen. De uitbreiding versterkt de historische kwaliteit van het pand en creëert ruimte voor eigentijdse presentaties. Zo blijft het museum een toegankelijke en inspirerende plek waar bezoekers worden uitgenodigd na te denken over vrijheid, tolerantie en democratie.



Oegstgeest
Herbestemming Koningin Julianaschool en nieuwbouw Leo Kannerschool

Bij Park Endegeest staat de voormalige Koningin Julianaschool, een karakteristiek schoolgebouw uit de jaren twintig dat al langere tijd leegstaat. Begin 2025 gaf de gemeente opdracht voor een herstelplan waarin renovatie van het bestaande gebouw, nieuwbouw voor de Leo Kanner Onderwijsgroep en herinrichting van het terrein zijn gecombineerd. Atelier Tomas Dirrix ontwierp het nieuwe schoolgebouw en Donker Design het landschapsplan. Het markante hoofdgebouw wordt gerenoveerd en aangevuld met een nieuw volume dat zorgvuldig aansluit bij de oorspronkelijke architectuur. De commissie werd vanaf een vroeg stadium betrokken bij de planvorming en besprak in meerdere bijeenkomsten de ontwikkeling van het definitief ontwerp. Dit ontwerp kreeg in 2025 een positief advies.



Leiden
Huis van Leyden

Met de vergunningverlening komt de transformatie van Rijksmonument Huis van Leyden een stap dichterbij. Het complex, bestaande uit een 17e- en 18e-eeuws stadspaleis en een schoolgebouw uit 1924, wordt zorgvuldig gerestaureerd en uitgebreid om een thuis te bieden aan een collectie religieuze kunst uit de Lage Landen. De nieuwe ruimten voor tentoonstellingen, educatie, studie, onderzoek en een stilteruimte worden geordend rond binnentuinen en patio’s, met een nieuwe entree aan het Pieterskerkhof. Architecten, Erfgoed Leiden en Omstreken en de commissie voerden intensief overleg over de rol van de verschillende tijdslagen. Het resultaat belooft een hoogwaardige toevoeging aan het culturele aanbod van de stad te worden.



Leiderdorp

Pinksterbloem 92 appartementen

De nieuwbouw aan de Pinksterbloem in Leiderdorp toont hoe een verouderde woonlocatie kan uitgroeien tot een toekomstbestendige en groene leefomgeving. Rijnhart Wonen realiseerde hier, naar ontwerp van Ab Veerbeek en met een landschapsplan van Peter Verkade Landschapsarchitect, drie moderne gebouwen met in totaal 92 energiezuinige sociale huurwoningen. De duurzame, gasloze appartementen dragen bij aan een bijna energieneutrale wijk en versterken de sociale woningvoorraad. De openbare ruimte kreeg een groene impuls met wadi's, een raingarden, een buurttuin en een natuurinclusief binnengebied dat water opvangt, biodiversiteit stimuleert en ontmoeting bevordert. Buurtbewoners leverden waardevolle inbreng, zichtbaar in elementen als wildstroken en rietoevers. Daarnaast omvat het plan tien zorgwoningen voor bewoners met een langdurige zorgvraag, die dankzij professionele ondersteuning en het Volledig Pakket Thuis zelfstandig kunnen wonen in een veilige, comfortabele omgeving.



Voorschoten

Starrenburg III

Aan de zuidzijde van Voorschoten verrijst een ontwikkeling met 356 woningen als stedenbouwkundig vervolg op Starrenburg I en II. Het plan vormt de afronding van de bebouwde kom richting de Duivenvoorde Corridor en de overgang van de Veurseweg naar de Vliet en Vlietland. De opzet bestaat uit drie deelgebieden: Strandwal, Zuidereiland en Vlietoevers. Voor het gebied zijn een bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan vastgesteld. In 2025 dienden Van Egmond Architecten de eerste aanvragen voor woningen en woongebouwen in.



Leidschendam Voorburg

Kindcentrum Ruysdael, duurzaam compact kindcentrum

Aan de Van Ruysdaellaan verrijst Kindcentrum Ruysdael – een compact modern en duurzaam schoolgebouw van 1.580 m^2 met sporthal op een groene kavel van 5.122 m^2, waar eerder Basisschool Maria Bernadette stond. De groene zone wordt vergroot en de waterloop wordt verlengd, terwijl drie buitenruimtes voor kleuters en onderbouw, voor midden- en bovenbouw en voor kinderopvang ook buiten schooltijd toegankelijk blijven. Speelmeubilair en bestrating van de oude school worden hergebruikt. De gevel van thermisch verduurzaamd hout en losmaakbaar metselwerk biedt ruimte aan zonneluifels, nestkasten en geïntegreerde plantenbakken. De commissie waardeert de duurzame materialen, het hergebruik van elementen en de manier waarop de gekleurde gevelbekleding van de voormalige school een plek krijgt in het interieur.



Zoeterwoude

De Nieuwe Bernardusschool

De Nieuwe Bernardusschool in Zoeterwoude vervangt na bijna vijftig jaar het oude schoolgebouw en biedt een toekomstbestendige, energiezuinige leeromgeving voor onderwijs, kinderopvang, voorschool en buitenschoolse opvang. Het kindcentrum is ontwikkeld in opdracht van SCOL en SKZ, ontworpen door BRIQUE Architecten en gerealiseerd door Bouwbedrijf Huurman onder directievoering van Alphaplan. Adviseurs als ICS Adviseurs, M3E, Goudstikker-De Vries en Schulte & Lestraden droegen bij aan de kwaliteit, met procesbegeleiding door de gemeente Zoeterwoude. Het ontwerp verbindt school en natuur via organische vormen die aansluiten op het park, terwijl de bovenbouw reageert op de structuur van de wijk. Het omliggende park en schoolplein worden ook heringericht. De school vormt een groen hart voor de buurt, een veilige, duurzame plek waar leren, spelen en ontmoeten samenkomen.



Kaag en Braassem

Julianalaan op het Kaageiland

De Julianalaan vormt een bijzonder dorpslint met een sterke eigen identiteit. Het beperkte verkeer dat via de pont het eiland bereikt, beweegt zich door deze smalle en dicht bebouwde straat, waar parkeren een terugkerend vraagstuk is. De aanvrager combineerde deze opgave met het verduurzamen en uitbreiden van de woning, waarbij het grootste deel van het hoofdgebouw behouden bleef. Dat duurzame uitgangspunt werd door de commissie gewaardeerd. Het oorspronkelijke plan had een sterke hoofdopzet, maar vroeg om aandacht vanwege de impact op de omgeving. Met gerichte kaders kon de aanbouw ondergeschikter worden vormgegeven en bleef de herkenbaarheid van het hoofdvolume behouden. Het aangepaste ontwerp is positief beoordeeld.



Nieuwkoop

Herbestemming monumentale boerderij

Bij de herbestemming en restauratie van de boerderij aan de Westveensekade voerde de commissie intensief overleg met eigenaar en architect, terwijl twee ontwikkelingen samenvielen: de aanwijzing tot gemeentelijk monument en een eigendomsoverdracht. De nieuwe eigenaren onderzochten hoe hun gebruikswensen te combineren waren met de monumentstatus, die onder voorwaarden juist ruimte bood voor splitsing in twee wooneenheden. Daarmee kregen de leegstaande stallen van het achterhuis een duurzame functie en werd het behoud structureel geborgd. Met flexibiliteit en creativiteit is een ontwerp ontstaan waarin woonwensen en erfgoed samenkomen, resulterend in een toekomstbestendig programma dat de bestaande kwaliteiten versterkt.



Alphen aan den Rijn

Woongebouw, Noordpoolsingel

Bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebouw langs het spoor heeft de commissie Omgevingskwaliteit een belangrijke rol gespeeld. De commissie sprak waardering uit voor het plan en adviseerde vooral over de zorgvuldige inpassing van het gebouw in de omgeving. Daarbij lag de focus op de groene plint met woningen, die een zachte overgang naar het parkgebied creëert, en op het bewaken van de ambities voor materiaal- en kleurgebruik in de gevel. Dankzij deze advisering sluit het grote bouwvolume beter aan bij de omgeving en blijft de beoogde kwaliteit gewaarborgd.



Bodegraven-Reeuwijk
Integraal Kindcentrum Nieuwerbrug aan de Rijn

In het afgelopen jaar adviseerde de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit over het plan IKC De Brug. De commissie is zeer positief over de positionering centraal op de kavel en de groene inbedding rondom. De kapvorm en lichte kromming aan de dorpszijde versterken het dorpse karakter, terwijl de polderzijde een helder, robuust, op afstand herkenbaar silhouet biedt. De commissie roemt de zorgvuldige detaillering en ziet de volledig houten draagstructuur, het groene dak en de inzet op energieneutraliteit als voorbeeldstellend. Ook de klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij de ambities van bestuur en gemeente. De commissie waardeert dit als een overtuigend ingepast, duurzaam gebouw dat passend is in de omgeving en de kwaliteit van de leefomgeving vergroot.



Waddinxveen
Nieuwbouwwoningen PuurSuyt

PuurSuyt vormt het tweede deelgebied van ’t Suyt, waar in totaal 160 woningen worden gerealiseerd in een zorgvuldig ontworpen woonomgeving. In 2025 won Waaijer Projectrealisatie de tender voor 73 woningen, waarbij Dorp, Stad en Land deelnam aan de beoordeling. Het plan bestaat uit herkenbare woonmilieus die samenhang vertonen door natuurveranda’s, dakoverstekken en vlonders die ontmoeting stimuleren. Duurzaamheid en natuurinclusiviteit zijn integraal onderdeel van het ontwerp, zichtbaar in onder meer nestvoorzieningen en verticaal groen. De woningen worden volgens Passiefhuis-principes gebouwd en vormen samen een toekomstbestendige wijk met een sterke landschappelijke inbedding.



Lansingerland
Gebiedsontwikkeling Wilderszijde blok 36 / gebouw RIVA

Aan de rand van deelgebied Waterwijk staat RIVA, een woongebouw met 23 appartementen dat precies in de zichtas ligt van de wijkontsluitingsweg die de deelgebieden van Wilderszijde met elkaar verbindt; dankzij de zorgvuldige geleding en het materiaalgebruik heeft het gebouw aan alle zijden een voorgevelkwaliteit en zorgt het forse volume toch voor een prettige, bijna kleinschalige verschijningsvorm.



Pijnacker-Noordorp
Hoofdkantoor Fugro

Het door Cepezed ontworpen hoofdkantoor van Fugro vormt een samenhangend ensemble met het bestaande TechCenter en is, dankzij de transparante plint en zorgvuldige zichtlijnen, stevig verankerd in de groene omgeving. De architectuur sluit aan op de kleurstelling van het TechCenter door verticale elementen van cortenstaal en naaldhouten lamellen, die samen met de royale daglichttoetreding een warme en menselijke schaal geven. Ook in de tuin komt de duurzaamheidsambitie tot uiting, met een ontwerp dat is geïnspireerd op het slagenlandschap van het Groene Hart en een ingenieus systeem voor regenwateropvang. Zo ontstaat een campus die vanzelfsprekend onderdeel is van het landschap. Het ontwerp kende vanaf de start een hoog kwaliteits- en ambitieniveau. Het overleg richtte zich daarom op het behouden en zorgvuldig uitwerken van deze ambitie



Westland
Sluisgebouw

Na een verkeersongeval waarbij de gevel van het Sluisgebouw werd beschadigd, bleek renovatie van zowel de gevel als de achterliggende constructie noodzakelijk. Met voorlichting en adviezen van de commissie is de restauratie van het monument zorgvuldig voorbereid en uitgevoerd. De ingrepen zijn afgestemd op de karakteristieke uitstraling en historische onderdelen van het gebouw, waardoor het Sluisgebouw weer volledig is hersteld en toekomstbestendig is gemaakt.



Midden-Delfland
Nieuwbouw Maaslandse Zoom

De nieuwe woonbuurt Maaslandse Zoom, ontworpen door Kokon Architecten, sluit aan op zowel het dorp als het omliggende landschap en krijgt een herkenbare identiteit door de samenhang in architectuur, stedenbouw en groen. De buurt heeft een kleinschalige, informele en dorpse sfeer met rustige straatjes en zicht op het open landschap. Het vele groen draagt bij aan biodiversiteit, gezondheid en ontmoeting en stimuleert bewoners om buiten te bewegen. De gemeenteraad stelde een Beeldkwaliteitplan vast dat richting geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte. De adviescommissie toetst de plannen aan dit Beeldkwaliteitplan, zodat een hedendaagse vorm van landelijk wonen ontstaat, waarin architectuur, landschap en gebruik samenkomen.



Maassluis
Gebiedsontwikkeling Wilgenrijk Eigengoed

Eigengoed vormt het nieuwe maatschappelijke hart van Wilgenrijk, de groeiende woonwijk waar ruimte is voor circa 600 huishoudens. Binnen dit ensemble van zorgvuldig ontworpen gebouwen komen een kinderdagverblijf, een medisch centrum en horecavoorzieningen samen rond een groene binnenplaats die uitnodigt tot ontmoeting in alle seizoenen. Het erf verwijst in zijn opzet naar historische Maassluise erven, met een combinatie van herkenbare landelijke vormen en eigentijdse architectuur. De gebouwen zijn zo ontworpen dat binnen en buiten in elkaar over lopen en een vanzelfsprekende verbinding ontstaat tussen bewoners, bezoekers en professionals. De locatie heeft een rijke geschiedenis van werk en innovatie, waardoor Eigengoed zich ontwikkelt tot een plek waar nieuwe initiatieven kunnen wortelen. Met deze invulling krijgt Wilgenrijk een duurzaam en toekomstbestendig voorzieningencentrum dat zowel functioneel als sociaal van betekenis is voor de wijk en de omgeving.



Vlaardingen
Goede Buren

In de nieuwe wijk U-district op het voormalig Unileverterrein verrijzen twee woontorens voor starters en een- tot tweepersoonshuishoudens, met een sterke focus op collectieve voorzieningen. De hoge toren heeft op elke verdieping een gedeelde woonruimte met keuken die per laag verspringt en zo de gevel verlevendigt; bovenop ligt een grote collectieve ruimte met dakterras. Daarnaast zijn er een gezamenlijke fietsenstalling, wasruimte en logeerkamers in het lage blok. De torens vormen een familie van elkaar, maar verschillen in hoogte en materiaal: de hoge toren heeft keramische gevelelementen in betongrijs, de lage toren wordt afgewerkt met bamboe. Veel aandacht is besteed aan het gevelelement dat raam, ventilatierooster, frans balkon en zitbank combineert en daarmee het interieur karakter geeft. Op de begane grond liggen commerciële functies. Het ontwerp sluit aan op het stedenbouwkundig plan door zijn vernuftige eenvoud.



Schiedam
S'MAAK

Aan het Stationsplein verrijst S'MAAK, een nieuw woongebouw dat door Stats Architecten is ontworpen als eigentijdse stadspoort voor Schiedam. Het programma bestaat uit diverse typen appartementen, stadswoningen en in de plint een mix van horeca en kantoren. De vormgeving verwijst naar de Schiedamse molens en wordt gekenmerkt door zorgvuldig materiaalgebruik en scherpe detaillering. De gevelarchitectuur laat toren en plint logisch in elkaar overgaan, met een afgeschuinde en uitkragende hoek die het ontwerp een herkenbaar silhouet geeft. Samen met het tegenovergelegen Terras aan de Schie ontstaat een nieuwe woonomgeving die de stadsentree vanuit het station versterkt en de plek een duidelijke impuls geeft.



Capelle aan den IJssel
Plan Elimkerk

Voor het interieur van de Elimkerk, een gemeentelijk monument, heeft de erfgoedcommissie ingezet op behoud van de karakteristieken in combinatie met zorgvuldige vernieuwingen. Omdat de isolatie aan de binnenzijde wordt aangebracht, blijft het exterieur onaangetast. Het plan is herzien: een deel van de kerkbanken wordt hergebruikt en een deel vervangen door comfortabele banken in dezelfde opstelling, zodat de serene sfeer behouden blijft. De kolommenstructuur blijft zichtbaar en de nieuwe voorzetwanden worden gepleisterd en voorzien van een subtiel patroon met symboliek van het getal twaalf. Tijdens het locatiebezoek heeft de commissie samen met de initiatiefnemers oplossingen verkend die nu leiden tot een toekomstbestendig en respectvol vernieuwd interieur.



Zuidplas
Swanladriehoek

De nieuwe woonbuurt in de Swanladriehoek omvat 212 woningen in verschillende typen en ligt in de Zuidplaspolder, een van de laagste punten van Nederland waar klimaatverandering een directe ruimtelijke opgave vormt. Architectuur Maken werkte vanuit vier beloftes die richting geven aan het plan: vergroting van het groene oppervlak, biobased bouwen, natuurinclusieve en klimaatadaptieve verbijzonderingen en één samenhangende architectuurtaal. De gekozen opzet maakt verantwoord bouwen in dit kwetsbare landschap mogelijk en resulteert in een zorgvuldig ontworpen wijk waarin duurzame keuzes en architectonische kwaliteit elkaar versterken. Het plan is behandeld in zowel het Q-team als de commissie en geldt als voorbeeld hoe een integrale benadering kan leiden tot een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonomgeving.



Krimpenerwaard
DIKA-terrein

Het voormalige Dika-terrein in Schoonhoven heeft een grote vernieuwing gekregen. Op de plek van de oude fabriek staan nu drie moderne woongebouwen met in totaal 81 woningen. De ligging tussen de Lek en het historische centrum geeft de nieuwe wijk een open en groene kwaliteit. Omdat het gebied buitendijks ligt, zijn de gebouwen op een verhoogd dek geplaatst zodat bewoners waterveilig wonen en het maaiveld groen kan blijven. De openbare ruimte is opnieuw ingericht met klimaatadaptieve maatregelen, nieuwe wandelroutes en het zichtbaar gemaakte bastion. Het parkeerterrein biedt ruimte voor 217 duurzame parkeerplaatsen met waterdoorlatende bestrating en een deelauto. Het project vormt nu een aantrekkelijke stadsentree waar historie, waterveiligheid en modern wonen samenkomen.



Vijfheerenlanden (UT)
Multifunctioneel Centrum

Voor de herontwikkeling van de Boomgaard-locatie Hagestein is een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan opgesteld waarin het versterken van verbindingen tussen het dorp en het omliggende landschap, zoals recreatieplas Everstein en het Hagensteinse Bos, een belangrijk uitgangspunt vormt. Een nieuw Multifunctioneel Centrum met school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, sportzaal en dorpshuis vormt hierin een centrale ontmoetingsplek. Op verzoek van de commissie presenteerde atelier PRO het ontwerp in een vroeg stadium zodat de inpassing in maat en schaal zorgvuldig kon worden afgewogen. Parkeren, buitenruimtes en bijgebouwen vroegen specifieke aandacht om de groene structuur te behouden. In gezamenlijk overleg is gezocht naar een optimale opzet. Dit heeft geleid tot een overtuigend resultaat waarin schaalgeleding het grote volume een vriendelijk karakter geeft en houten gevels de verbinding met de groene omgeving versterken.



Gorinchem
Gevelrestauratie Hoogstraat

De architect is op inspirerende wijze het gesprek aangegaan met de commissie over de restauratie van een van de meest waardevolle historische gevels in de binnenstad van Gorinchem. Dit overleg kreeg extra diepgang door een gezamenlijk bouwplaatsbezoek, waarbij het gesprek tot op de steiger werd voortgezet. Hoewel behoud van een monument een helder uitgangspunt lijkt, bracht de restauratie van rijksmonument Hoogstraat 7 op detailniveau verschillende dilemma's met zich mee. Met name de kalkstenen ornamenten vroegen om grote zorgvuldigheid. Het verwijderen van afbladderend schilderwerk kon schade veroorzaken aan het historische materiaal. Vooral bij de karakteristieke kopjes in de voorgevel benadrukte de commissie het belang van conservering boven herstel of reconstructie, gezien de gelaagde en deels historisch onduidelijke oorsprong.



Molenlanden
Verduurzaming met respect

De rijksmonumentale boerderij aan de Dorpsweg 55 is al lange tijd in gebruik als woonboerderij met twee woningen. De voormalige stal is rond 1990 verbouwd volgens de toenmalige woonwensen, met schoon metselwerk, niveauverschillen en nieuwe gebinten. De huidige eigenaren willen de boerderij verduurzamen en aanpassen aan eigentijds comfort. Na beoordeling van de monumentwaarden is vastgesteld dat de verbouwing uit de jaren negentig een herkenbaar tijdsbeeld toont, maar niet essentieel is voor de monumentwaarde. In overleg met de commissie is een plan ontwikkeld dat ruimte biedt voor een nieuwe indeling en dat de karakteristieke lage zijgevels met het doorlopende rieten dak behoudt. De achtergevel krijgt een nieuwe opzet die verwijst naar traditionele boerderijen in de Alblasserwaard, met hoge houten gepotdekselde gevels die het historische ensemble versterken.



Hardinxveld-Giessendam
Markant bedrijfsgebouw

In opdracht van de gemeente Hardinxveld-Giessendam is een quickscan uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van Rivierdijk 586, het voormalige hoofdkantoor en de personeelsruimte van scheepswerf De Merwede. Het gebouw heeft een hoge cultuurhistorische waarde door zijn belangrijke rol in de ontwikkeling van de lokale scheepsbouw en als grote werkgever in de twintigste eeuw. De markante ligging aan de Rivierdijk, de functionele wederopbouwarchitectuur uit de jaren 1950 en de karakteristieke luchtbrug dragen bij aan die betekenis. Ondanks latere wijzigingen is de hoofdopzet grotendeels intact gebleven, met een waardevolle gevelcompositie en betonstructuur. De quickscan wijst op hoge waarden, waarbij voor eventuele aanwijzing als gemeentelijk monument een bredere erfgoedinventarisatie van industriële en naoorlogse bouwkunst in de gemeente wenselijk is.



Sliedrecht
Kantoor baggerbedrijf De Boer

Op een markante plek aan de Beneden-Merwede verrijst een nieuw kantoorgebouw voor baggerbedrijf De Boer aan de Industrieweg 30. Het drielaagse gebouw bestaat uit een rechthoekige plint waarboven een uitkragend volume met zachte ronde hoeken ligt. De gevels krijgen een horizontale ranke ritmering door geprofileerde lijsten die zoninstraling temperen. De materialisering is licht en open met veel glas, waardoor het gebouw een rustige en elegante uitstraling krijgt op deze bijzondere locatie aan het water.



Papendrecht
Kantoor Fokker

Het nieuwe kantoor van Fokker presenteert zich met een rustige en ingetogen architectuur van Grassoderidder_architecten die zorgvuldig aansluit op de bestaande gebouwen van Fokker. Aluminium gevelpanelen in verschillende afmetingen en kleuren geven de gevel een gelaagde ritmiek die het gebouw een eigen karakter geeft. Reclame-uitingen zijn in nauwe samenwerking met de ontwerpers bepaald en afgestemd op de architectonische uitstraling. De totale compositie vormt een helder en zorgvuldig uitgewerkt geheel waarop altijd iets nieuws te ontdekken valt.



Hendrik-Ido-Ambacht
4 appartementen op de 4e verdieping Kraanspoor 1

Op de vierde verdieping van het markante gebouw aan Kraanspoor 1 worden twee appartementen gesplitst in vier. De nieuwe indeling sluit nauw aan op het ontwerp waarover eerder positief was geadviseerd door de commissie, en past zorgvuldig binnen de bestaande structuur. Het gebouw dankt zijn karakter aan de industriële geschiedenis van de locatie, zichtbaar in de naam, robuuste hoofdvorm en strakke lijnen. Binnen deze context vormen de vier appartementen een passende toevoeging aan het stedelijk woonprogramma. De ingreep verhoogt de efficiëntie van het gebruik en behoudt de karakteristieke uitstraling van het pand, dat een iconische, bijna machineachtige kwaliteit heeft.



Alblasserdam
Restauratie en verduurzaming monument

De commissie heeft dit jaar geadviseerd over de verbouwingsplannen voor het gemeentelijk monument aan de Dam 67, een markant voorbeeld van Delftse School-architectuur binnen de wederopbouwkern van Alblasserdam. In nauw en constructief overleg met de aanvrager adviseerde de commissie het zorgvuldig herstellen van de historische waarden en het reconstrueren van het oorspronkelijke gevelbeeld. Zij prees de ambitie om verduurzaming te combineren met het wegnemen van verstorende ingrepen uit het verleden, zodat het monument zijn karakteristieke uitstraling terugkrijgt. De commissie sprak waardering uit voor de respectvolle aanpak, die niet alleen het pand toekomstbestendig maakt, maar ook bijdraagt aan het versterken van het dorpsgezicht. Daarmee komt een einde aan de periode van leegstand en wordt de betekenis van dit beeldbepalende gebouw opnieuw zichtbaar in de omgeving.



Ridderkerk
Arbeiderswoningen Ringdijk

De rij van elf arbeiderswoningen aan de Ringdijk uit 1907, sinds 2022 gemeentelijk monument, wordt gekenmerkt door een sterke seriematige samenhang in plinten, borstweringen, spekbanden, rollagen en pironnen. In 2025 behandelde de commissie meerdere vergunningaanvragen en stelde zij richtlijnen op om consequent te kunnen adviseren. Na een korte historische duiding is per bouwkundig onderdeel vastgelegd hoe wordt beoordeeld. Aanbouwen aan voor- en zijgevels zijn uitgesloten vanwege de monumentale waarden, terwijl uitbreiding aan de achterzijde mogelijk blijft. Deze aanpak biedt ruimte voor gebruik en draagt tegelijk bij aan het behoud van de karakteristieke eenheid van het blok.



Krimpen aan den IJssel

Clubgebouw DCV

Het nieuwe clubgebouw van DCV, ontworpen door Slangen + Koenis architecten, ligt centraal op het heringerichte sportcomplex en wordt omringd door een groen voorplein dat fungeert als ontmoetingsplek en speelgebied. Op de begane grond liggen de kleedruimten, het secretariaat en een fitnessruimte. De kantine met keuken bevindt zich op de eerste verdieping en opent zich via een grote glazen pui naar een terras met uitzicht op de velden. Een brede trap met groene helling verbindt de kantine direct met het plein. Het gebouw heeft een heldere hoofdvorm met twee lagen en een zadeldak. Strategische afschuiningen en overstekken zorgen voor een vanzelfsprekende oriëntatie. Een doorlopende materiaalband versterkt de architectonische compositie en geeft het gebouw een herkenbaar profiel.



Zwijndrecht

Ambulancepost & Trainingscentrum Albert Schweitzer Ziekenhuis

De nieuwe ambulancepost met trainingsfunctie nabij het AS-ziekenhuis vormt een zorgvuldig ontworpen toevoeging aan het zorgcluster. De ligging vraagt om een gebouw dat functioneel, helder en herkenbaar is. Het ontwerp onderscheidt overtuigend de verschillende functies in de massaopbouw, met overzichtelijke volumes en een logische opzet. De gevels zijn rustig en eenduidig uitgewerkt, met materiaal- en kleurkeuzes die passen bij de omgeving en bijdragen aan een toegankelijke uitstraling. De doorlopende luifelband verbindt het gebouw visueel en versterkt de herkenbaarheid in de openbare ruimte. Door aansluiting te zoeken bij het ziekenhuis en tegelijk een eigen identiteit te behouden, ontstaat een evenwichtig en overtuigend concept.



Barendrecht

Woningen Vrouwenpolder

Bij het plan Bloei voor Vrouwenpolder is de commissie al betrokken in de tenderfase. Het plan is daarna meerdere malen in de commissie besproken. Hierbij is met name geadviseerd over handhaven van de oorspronkelijk in schetsfase getoonde architectonische kwaliteiten van het plan in de uitwerking. De commissie is positief over de wijze waarop de architect en ontwikkelaar het plan hebben verbeterd in de uitwerking. Zij kijkt uit naar de realisatie.



Albrandswaard

Nieuwbouw in historisch dijklint

De commissie bracht advies uit over de nieuwbouw binnen bestemmingsplan Sonneheerdt. Afstemming op het historische dijklint werd van groot belang geacht, vooral met betrekking tot gevelcompositie, entrees, raamverhoudingen en dakopbouw. Door gerichte adviezen is het ontwerp stapsgewijs versterkt met klassieke gevelverhoudingen, verfijnde materialisering en een betere landschappelijke inpassing. Uiteindelijk beoordeelde de commissie het plan positief en was in principe akkoord, en formuleerde aanvullende aandachtspunten om de ruimtelijke kwaliteit en de relatie met het dorpslint te borgen.



Hoeksche Waard

Winkel naar woning

Architectenbureau RoosRos uit Oud Beijerland ontwerpt regelmatig in de Hoeksche Waard, waardoor collegiaal overleg met de commissie gebruikelijk is. Dit plan wordt gezien als een geslaagde herontwikkeling van een voormalige winkel naar een woningbouwplan met zorgvuldige inpassing. Met de architect is vooral gesproken over de aansluiting op de omgeving, de bouwhoogte en de geleding van het bouwblok. Door de alzijdige oriëntatie is het plan prominent aanwezig in het centrum en vroeg het om een zorgvuldige uitwerking. Vanwege de nabijheid van monumenten is ook de erfgoedcommissie betrokken bij de advisering. In samenwerking met architect en initiatiefnemer is het ontwerp naar een hoger kwaliteitsniveau gebracht



Nissewaard

Nieuwbouw 145 appartementen

Het bouwplan van De Zwarte Hond Architecten bestaat uit een langwerpig gebouw en een toren die samen de entree vanaf het Schepenpad naar het stadscentrum markeren; de aanvraag betreft het langwerpige volume. Het gebouw heeft een tweelaagse stedelijke plint met daarboven terugliggende appartementen, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat waarin ook de openbare fietsenstalling met glazen puien een rol speelt. Externe factoren zoals geluid zijn zichtbaar verwerkt in de afwisseling van gesloten gevels en open, sculpturale delen. De verwantschap met de toekomstige toren zorgt voor een stevige wand langs het metrostation en een uitnodigende toegang tot het stadscentrum, een aanpak die door de commissie wordt gewaardeerd.



Voorne aan Zee

Herbestemming kerk naar appartementen

In de voormalige 16e-eeuwse kruiskerk, waarvan het koor, het dwarsschip en de toren bewaard zijn gebleven, worden twee woningen gerealiseerd met een gezamenlijke ruimte in het koor. De commissie begeleidde het plan intensief, met aandacht voor de balans tussen nieuwe ingrepen, verduurzaming en het monumentale karakter. Ook het voormalige kerkhof vroeg om een zorgvuldige inrichting, waarbij openheid en zichtlijnen behouden zijn en de contouren van het verdwenen schip subtiel in de verharding zijn gemarkeerd. Na jaren van leegstand is een ontwerp ontstaan dat toekomstwaarde geeft aan het rijksmonument en een nieuwe tijdslaag toevoegt zonder het historische gebouw te domineren.



Goeree-Overflakkee

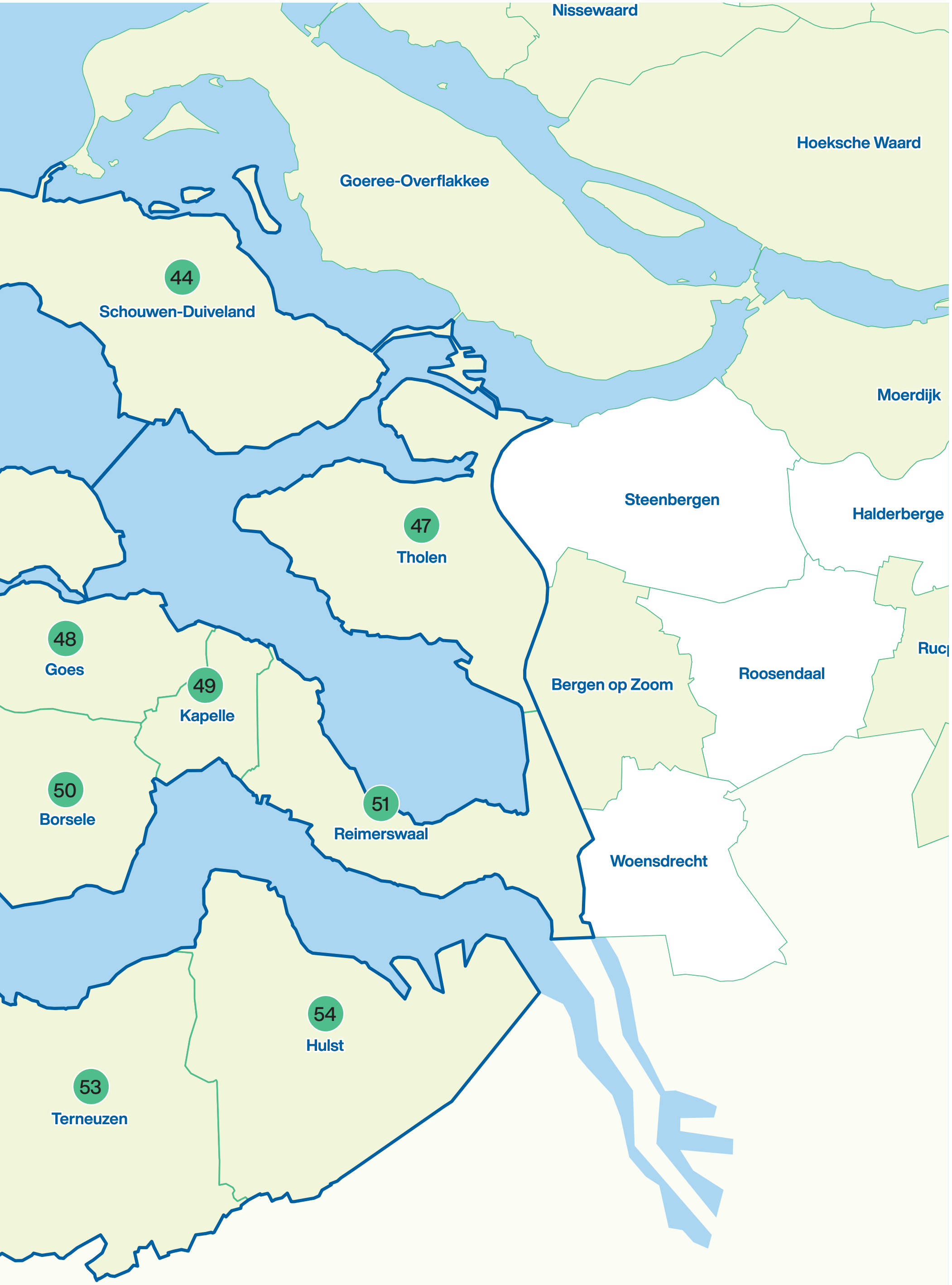
Menheerse Erf

Het plan voor Menheerse Erf is uitgebreid voorbereid met een beeldkwaliteitplan waarin zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte zijn vastgelegd. De vaststelling verliep soepel. Daarna is het plan in delen uitgewerkt door verschillende architecten, waarbij de commissie steeds de kwaliteiten uit het beeldkwaliteitplan heeft bewaakt. Door gewijzigde uitgangspunten en aanpassingen in het omgevingsplan was voor enkele gebouwen een aanvullende schetssessie nodig om samen tot passende oplossingen te komen. Inmiddels zijn meerdere gebouwen vergund en zijn de eerste bouwwerkzaamheden gestart, waarmee de ontwikkeling zichtbaar voortgang krijgt.

Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2025. 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.



Zeeland


Nissewaard
Hoeksche Waard
Goeree-Overflakkee
44
Schouwen-Duiveland
Moerdijk
Steenbergen
Halderberge
47
Tholen
48
Goes
49
Kapelle
Bergen op Zoom
Roosendaal
Rucp
50
Borsele
51
Reimerswaal
Woensdrecht
54
Hulst
53
Terneuzen



Schouwen-Duiveland
Herinrichting centrum

De herinrichting van het centrum van Burgh-Haamstede heeft geleid tot een samenhangende openbare ruimte met vernieuwde beplanting, bestrating, meubilair, verlichting en windschermen rond horecaterrassen. De commissie dacht in meerdere fasen mee over de ruimtelijke kwaliteit en de uitwerking van het ontwerp. Door deze afstemming is een resultaat bereikt dat past bij de schaal van het dorp en de wensen van omwonenden en gemeente. Het centrum heeft een herkenbare en toekomstbestendige uitstraling gekregen die de verblijfskwaliteit versterkt.



Veere
Nieuwbouw radartoren Dishoek

De nieuwbouw van de radartoren in de duinen van Dishoek is vanaf de start meerdere keren met de commissie besproken, van de initiatieffase tot aan de vergunningaanvraag. In overleg met architect en initiatiefnemers lag de nadruk op een ontwerp dat aansluit bij het Zeeuwse duin- en strandlandschap. Het scheermesschelp-inspiratiebeeld is duidelijk herkenbaar in de vorm en in de huid van de toren, waardoor deze functionele toren zich zorgvuldig voegt in het landschap. In de laatste fasen is het concept tot in detail doorgezet, onder meer in de vormgeving van de toegangsdeur en ventilatieopeningen. Het project toont hoe ontwerpkwaliteit kan groeien door constructieve gesprekken tussen commissie, architect en initiatiefnemers, resulterend in een hoogwaardig en breed gedragen eindresultaat.



Noord-Beveland
Nieuwbouw villa Kamperland

Nabij de haven van Kamperland, direct aan het Veerse Meer, wordt een vrijstaande woning gebouwd binnen een gebied dat bestaat uit eigentijdse, plat afgedekte nieuwbouwwoningen. Deze woning vormt één van de laatste toevoegingen aan dit ensemble en sluit qua architectuur logisch aan op de bestaande context. Door een zorgvuldig lijnenspel en een heldere gevelopbouw wordt het relatief forse volume visueel opgesplitst, waardoor de woning een passende schaal krijgt in relatie tot de omliggende bebouwing. Het resultaat is een ingetogen en harmonieuze toevoeging aan dit inmiddels gerealiseerde woongebied.



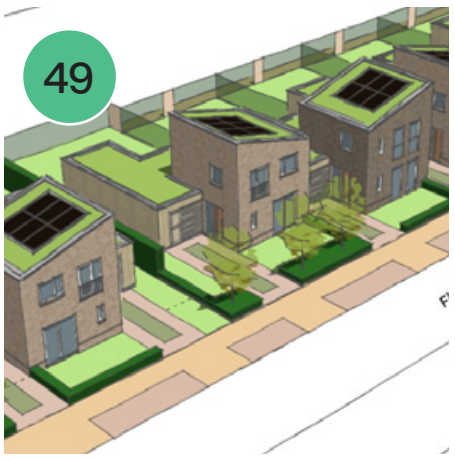
Tholen
Hoeve Reijgersburgh

Hoeve Reijgersburgh aan de Provincialeweg 5 in Sint-Maartensdijk, een zeer karakteristiek Rijksmonument, ondergaat een grondige verbouwing waarbij ook een deel van de aanbouw wordt vernieuwd. De commissie werd vroeg in het proces uitgenodigd om het pand te bezoeken en zo de bouwkundige en bouwfysische uitdagingen goed te begrijpen. Tijdens de rondgang zijn onder meer de ovalen kozijnen, het metselwerk en de historische betimmeringen besproken. De te vervangen aanbouw wordt hersteld met een ondergeschikte uitbreiding die qua materiaal en detaillering aansluit op het monument en de hoofdvorm respecteert. Na een periode van uitwisseling tussen ontwerper en commissie is een evenwichtig plan ontstaan dat de monumentale waarden versterkt en toekomstbestendig maakt.



Goes
Muraltmuur

De Muraltmuur is een vroeg twintigsteeeuwse betonnen dijkverhoging, ontwikkeld door ir. R.R.L. de Muralt. Op de Zeeuwse dijken is ca. 120 kilometer van dit systeem aangelegd. Na de watersnoodramp van 1953 bleek de constructie onvoldoende, waarna veel Muraltmuren verdwenen door dijkversterkingen. De resterende delen hebben nu rijksmonumentale bescherming. Voor de aanleg van een wandelroute tussen het recreatiepark en het strand is gezocht naar een oplossing die de muur behoudt en beleefbaar maakt. In overleg met de commissie is gekozen voor een beperkte verwijdering en een museale opstelling van het verwijderde deel nabij de dijkovergang. Zo blijft de Muraltmuur zichtbaar en wordt het belang ervan onder de aandacht gebracht.



Kapelle
Geschakelde woningen aan het Fluitketeltje

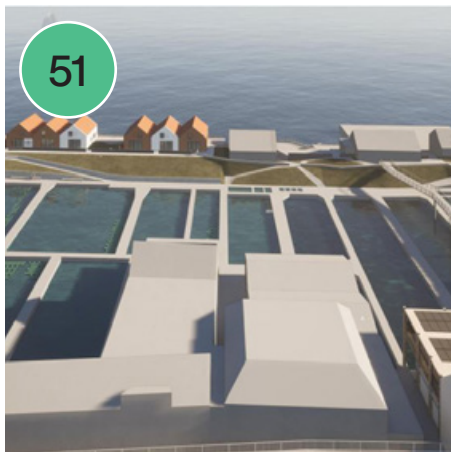
KortGeytenbeek architecten ontwierp twee geschakelde woningen die logisch voortbouwen op de bestaande reeks tweelaagse volumes onder een lessenaarsdak. De ritmiek van de bestaande bebouwing is zorgvuldig doorgezet en in de hoeksituatie is het volume meebewogen met de weg, wat de beëindiging van de rij vanzelfsprekend maakt. De nieuwe woningen sluiten aan op het bestaande karakter en voegen een eigen, passende identiteit toe. De commissie waardeerde de zorgvuldige uitwerking en het hoogwaardige materiaalgebruik. Het plan voldoet aan het vastgestelde beleid en draagt bij aan een samenhangende en kwalitatief sterke woonomgeving.



Borsele

Restauratie Rijksmonumentale Boerderij

Het plan voor het restaureren van een rijksmonumentale boerderij met varkenskot en bakkeet is in de loop van 2024 en begin 2025 een aantal keren besproken, waarbij de commissie samen met de RCE ook een locatiebezoek heeft gebracht. Bij de planvorming was een bouwhistoricus betrokken en een restauratiedeskundige, waardoor het plan uitgebreid was onderbouwd. Het plan is gaandeweg gewijzigd van de inpassing van recreatiewoningen naar eigen bewoning met mogelijkheden voor inwoning van de kinderen met gezin. De commissie heeft positief geadviseerd en haar waardering uitgesproken voor de zorgvuldige aanpak deze restauratie en gedeeltelijke herbestemming, met name vanwege de zeer beperkte aantasting van de langsgevels van de wagenschuur door nieuwe gevelopeningen en dakramen.



Reimerswaal

Revitalisatie Oesterput 13

Voor Oesterput 13 is een vernieuwbouwplan opgesteld dat de bijzondere cultuurhistorische betekenis van het oesterputtengebied versterkt. Het initiatief richt zich op een zorgvuldige opwaardering van bestaande gebouwen en buitenruimten, aansluitend op het Beeldkwaliteitplan Oesterputten 2015 met zijn nadruk op sobere materialen, lage volumes en zichtlijnen naar de Oosterschelde. Twee nieuwe gebouwen bieden plaats aan vijftien tweepersoonskamers, terwijl een atelier en ontbijtzaal de bezoekersbeleving verrijken. De proeverij aan de Havendijk krijgt een transparant nieuw volume waarin hout en glas de sfeer bepalen. De vernieuwbouw ondersteunt de vitaliteit van de oestersector en versterkt de beleving van het maritieme erfgoed. Daarmee vormt dit project een betekenisvolle pilot voor kleinschalige recreatie en herontwikkeling binnen dit karakteristieke landschap.



Sluis

Retranchement – Nieuwbouw woonhuis

Aan de Schenkelweg 2 realiseerde ALDO Architects een bijzonder woonhuis dat is geïnspireerd op de vestingwallen en verdedigingswerken rond Retranchement. Het woonhuis is vormgegeven als een bakstenen sculptuur die stevig is verankerd in het landschap, waarbij zichtlijnen, bezonning en landschappelijke structuren het ontwerp hebben bepaald. De ontwerper betrok de commissie gedurende meerdere vergaderingen bij het zorgvuldig doorlopen proces en stond open voor suggesties. De ruimtelijke randvoorwaarden uit het omgevingsplan zijn op een elegante wijze verwerkt zonder het concept te verzwakken. De commissie waardeert zowel het ontwerp als het intensieve proces dat heeft geleid tot een overtuigend eindresultaat.



Terneuzen

Aanpassen entree bibliotheek

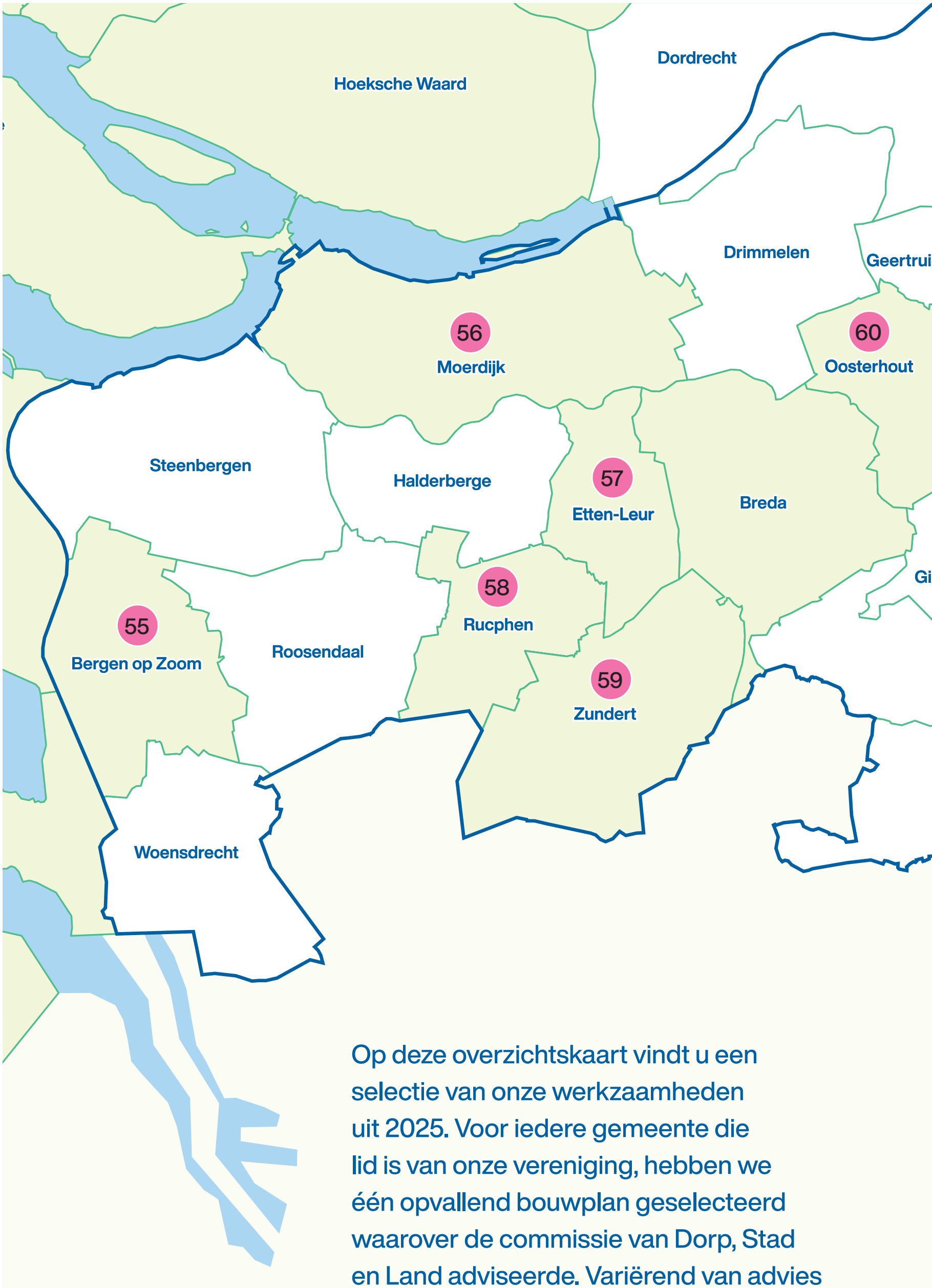
Aan de Markt in Axel wordt gewerkt aan plannen om de pleinen rond het voormalige gemeentehuis te herinrichten, waarbij het noordelijke plein een aantrekkelijkere en meer uitnodigende uitstraling krijgt. Omdat de bibliotheek op de begane grond een regionale functie heeft en toe is aan een interieurupgrading, wil men de entree verplaatsen om beter aan te sluiten op het vernieuwde plein. Het eerste ontwerp voorzag in een entree in de oksel van het gebouw, maar dit bleek architectonisch niet passend. Tijdens een locatiebezoek is samen met gebruiker en gemeente een betere oplossing gevonden: een nieuwe entree op de kop van het gebouw aan de noordzijde. Deze variant wordt nu verder uitgewerkt en laat zien dat constructief overleg op locatie snel tot een breed gedragen en kwalitatief passend plan leidt.



Hulst

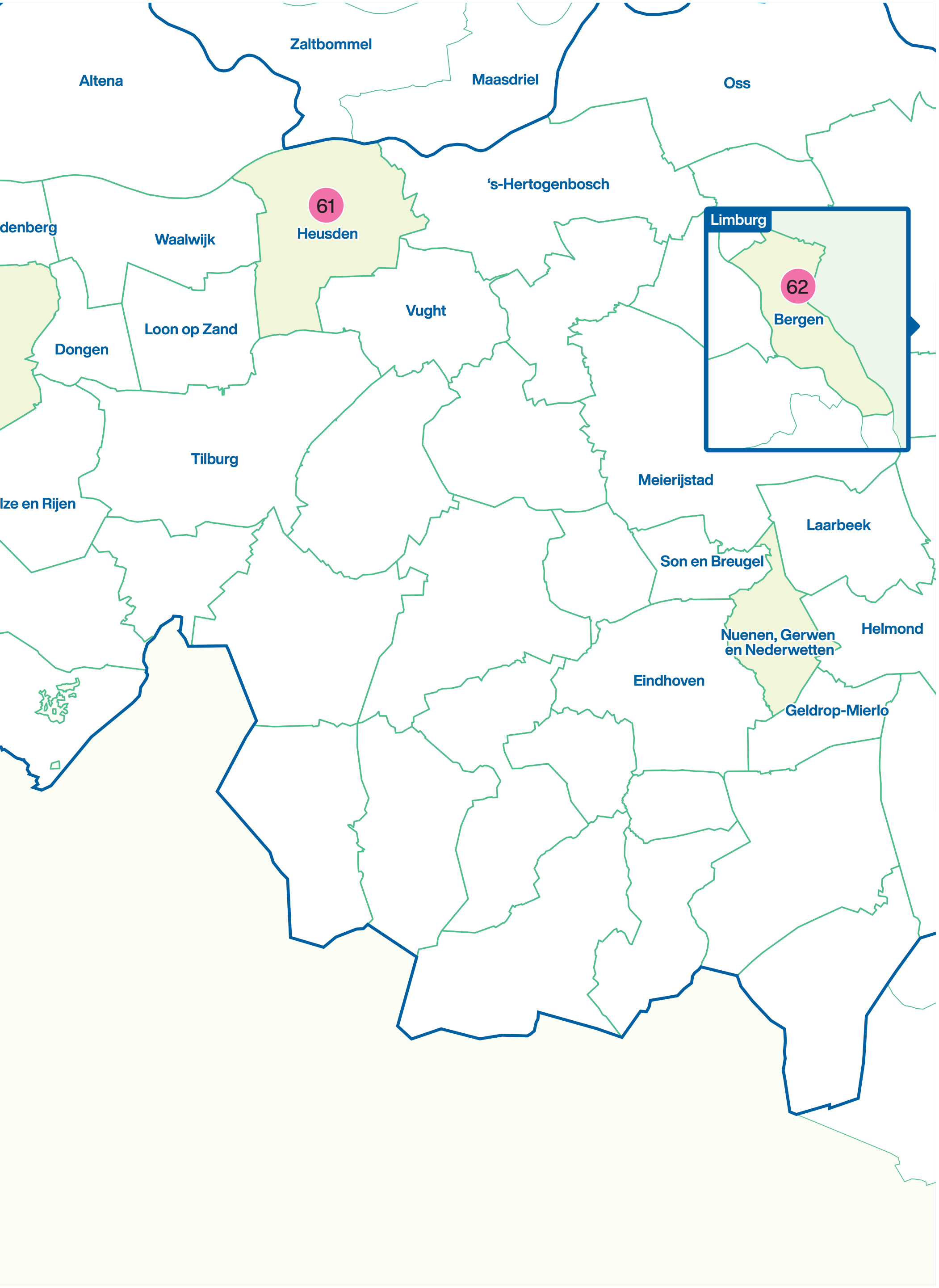
Panoramatoren Hedwigepolder

Het idee van de Panoramaheuvel ontstond doordat veel grond vrijkwam bij de aanleg van het gebied. Door deze grond te hergebruiken, wordt geld en CO_2 bespaard. De heuvel biedt een mooi uitzicht en ruimte voor recreatie. Alle voorzieningen zijn samen op één plek, waardoor de natuur eromheen rustig blijft. De commissie is bij de advisering van alle planonderdelen betrokken geweest en heeft veel waardering voor de zorgvuldige wijze van aanpak en de hoge architectonische kwaliteit van het plan.



Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2025. 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.

Noord-Brabant


Zaltbommel
Altena
Maasdriel
Oss
61
Heusden
's-Hertogenbosch
Waalwijk
Limburg
62
Bergen
Vught
Loon op Zand
Dongen
Tilburg
Meierijstad
Laarbeek
Son en Breugel
Helmond
Nuenen, Gerwen
en Nederwetten
Eindhoven
Geldrop-Mierlo



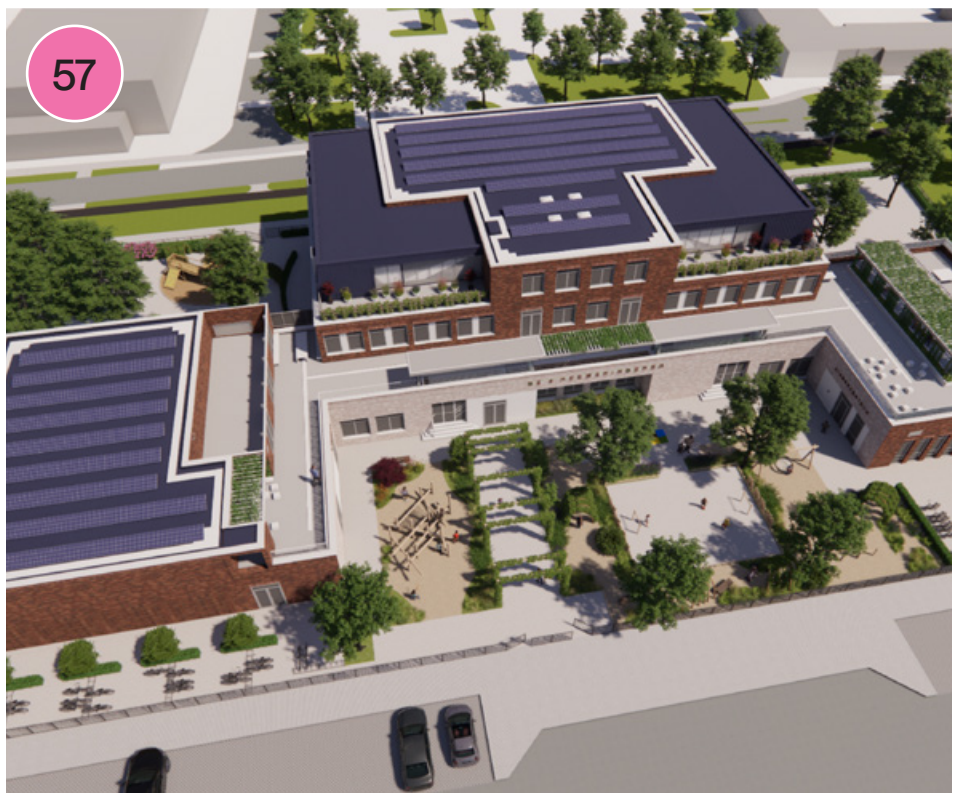
Bergen op Zoom
Verpleeghuis en Hospice

Het ontwerp voor het nieuwe verpleeghuis en hospice aan de Gasthuisstraat 4 is een zorgvuldig uitgewerkt ensemble dat zich vanzelfsprekend voegt in de wijk. Eigentijdse baksteenvolumes met een rustige, heldere gevelindeling en zorgvuldig gekozen metselwerkverbanden creëren een vriendelijke, herkenbare uitstraling. Variatie in hoogtes en volumes, gecombineerd met royale glaspartijen op de begane grond, levert een uitnodigende, kleinschalig aandoende zorgomgeving op. In de opzet is aandacht voor licht, groen en tussenruimten: tuinen en omliggend groen maken onderdeel uit van de beleving. De massaopzet sluit aan op de omliggende bebouwing, terwijl de architectuur een eigen karakter behoudt. Warme materialen, een rustige compositie en een doordachte inpassing vormen een basis voor een toekomstbestendige, hoogwaardige zorglocatie.



Moerdijk
Sporthal Vaandelweg 1

De nieuwe sporthal aan de Vaandelweg wordt door de gemeente Moerdijk gerealiseerd naar ontwerp van Wind Architecten en Adviseurs uit Drachten en vormt een belangrijke aanvulling op de sportvoorzieningen bij Zwembad De Bosselaar. Het gebouw is via een prijsvraag geselecteerd en biedt ruimte aan de groeiende sportbehoefte van stad en scholen. De gevel bestaat uit lagen in verschillende materialen en kleuren met afgeronde hoeken, die het volume zacht laten aansluiten op de groene omgeving. Transparantie, duurzaamheid en een zorgvuldige landschappelijke inpassing bepalen de elegante uitstraling van deze multifunctionele accommodatie.



Etten-Leur
Uitbreiding van school

In 2017 werd dit schoolcomplex geopend en toen werd er (gelukkig) al rekening mee gehouden in het ontwerp en constructie, dat er wel eens uitgebreid zou kunnen worden in de toekomst. Dat is nu aan de orde en er wordt een optopping voorgesteld waarbij extra lokalen en ondersteunende ruimte worden gemaakt. In het oorspronkelijk ontwerp werd gerefereerd naar de Heilig Hartkerk. Dit thema, en de geleding van het gebouw, en de deels terug liggende laag, worden in het ontwerp gerespecteerd door het maken van een zelfstandig kap-achtig volume met een onderscheidende materialisering. Een positief resultaat voor de optopping van een bestaand gebouw.



Rucphen
Nieuw lid van Dorp, Stad en Land

Vereniging Dorp, Stad en Land, opgericht in 1929, verwelkomt in 2025 de gemeente Rucphen als nieuw lid. De samenwerking is positief gestart, met betrokkenheid van beleidsmedewerkers, RO-professionals en plantoetsers. De vernieuwde Commissie Fysieke Leefomgeving adviseert over erfgoedplannen. Door de aanwezigheid van de gemeente tijdens vergaderingen ontstaat ruimte voor vroegtijdig overleg en inhoudelijke afstemming met aanvragers en adviseurs. Dit draagt bij aan de kwaliteit van plannen in een vroeg stadium. De organisatie van de commissie vanuit Zundert illustreert ook mooi hoe gemeenten samenwerken.



Zundert

Nieuwbouw drie zorgwoongebouwen

In Rijsbergen realiseert Amarant drie zorgwoongebouwen met in totaal 84 woningen voor Specialistische Zorg en Wonen in de Wijk. De ontwikkeling vormt een kwaliteitsimpuls voor het terrein, waarbij dorpse schaal en groen karakter richtinggevend zijn. Het programma is compact georganiseerd in drie tweelaagse bouwvolumes met platte afdekking, wat leidt tot een vriendelijk ensemble dat goed aansluit op de omgeving. De architectuur combineert verfijnd metselwerk, reliëf, subtiele texturen en passende accenten, waardoor een frisse uitstraling ontstaat zonder institutioneel karakter. Warme materialen en natuurlijke tinten versterken dit beeld. De gebouwen vormen samen een geheel rond een groen binnenterrein. Door aandacht voor installaties, detaillering en materiaalkeuze ontstaat een toekomstbestendig plan dat bewoners een prettige, geborgen woonomgeving biedt.



Oosterhout

Esdoornlaan

Het plan voor de Esdoornlaan is in meerdere sessies uitgebreid met de commissie besproken, waarbij stedenbouwkundige en projectleider van de gemeente Oosterhout de voortgang helder toelichtten. De architecten presenteerden hun ontwerp meermaals op inzichtelijke wijze, waardoor de commissie gericht suggesties kon meegeven. Deze zijn door de architect op uitstekende wijze verwerkt in de definitieve versie van het plan. Naast de zorgvuldig ontworpen bouwmassa's en uitgewerkte detaillering kreeg ook de openbare ruimte nadrukkelijk aandacht. Het uitgewerkte inrichtingsplan zorgt voor een sterke samenhang op het terrein, met een heldere structuur en een kwalitatief goed verblijfsklimaat als resultaat.



Heusden

Verduurzamen monument Heusden

In 2025 ontving de commissie een voorstel voor verduurzaming en verbouwing van het rijksmonument aan de Vismarkt in Heusden. Voorafgaand aan het ontwerpproces bezocht de voltallige commissie het pand om de aanwezige historische waarden vast te stellen. Ondanks latere toevoegingen is sprake van een gaaf en bijzonder ensemble, met onder meer een 16e-eeuwse kelder met kruisgewelven en diverse tijdslagen die het vroegere gebruik zichtbaar maken. De eigenaar streeft naar verduurzaming met behoud van karakteristieke elementen. De commissie is intensief betrokken, onder meer bij het zorgvuldig herleggen en zichtbaar behouden van de kindervoetjesvloer, waardoor de geschiedenis van het pand leesbaar blijft.



Bergen (LI)

Grondgebonden woningen aan de Rijksweg

De Rijksweg stond afgelopen jaar in het bijzonder in de belangstelling met een aantal interessante woningbouwplannen. Het plan van 4 woningen van architect Johan Driessen laat zien dat met bescheidenheid vaak een goede inpassing in de omgeving verkregen kan worden. De 4 grondgebonden woningen verwijzen sterk naar de langgevelboerderijen die langs de Rijksweg vaker voorkomen. De herkenbare streekeigen bebouwingstypologie zorgen voor een overtuigende inpassing in de omgeving. Omwille van deze inpassing in de omgeving vroeg de commissie ook te letten op de inrichting van het erf en de aansluiting op de Rijksweg. Door een zorgvuldige inrichting met bestrating, beplanting en juiste positionering van de parkeerplaatsen wordt de verwijzing naar de oude boerderijtypologie en de inpassing in de omgeving versterkt.

Samen bouwen aan onze leefomgeving

Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke en niet-commerciële kennisorganisatie voor omgevingskwaliteit, die gemeenten adviseert in Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant.

Al sinds 1929 is onze missie ‘het behouden en bevorderen van de schoonheid van dorp, stad en land, in de meest uitgebreide zin’. Met een team van circa 90 praktijkgerichte professionals in de ruimtelijke vakgebieden architectuur, erfgoed, stedenbouw, landschap en natuur zetten wij ons in voor het maatschappelijke belang van een goede omgevingskwaliteit.

Dorp
Stad &
Land

Groot Handelsgebouw
Stationsplein 45, 3013 AK Rotterdam
Unit E3.168
Postbus 29129, 3001 GC Rotterdam
info@dorpstadenland.nl
010 280 94 45