DORP STAD & LAND

JAARKRANT 2023

Samenhang is het toverwoord

FOTO: MEELFABRIEK LEIDEN



MEELFABRIEK LEIDEN

Wat leuk dat u deze krant open slaat. Voordat u verder leest, stellen we onszelf graag eerst even aan u voor.

Aangenaam, wij zijn Dorp, Stad en Land. Wij zijn een onafhankelijke stichting en vereniging zonder winstoogmerk, met de prachtige missie: het behouden en bevorderen van de schoonheid van dorp, stad en land. Al sinds 1929 bestaan we. Toch zijn we bij velen niet bekend. Dat komt waarschijnlijk omdat we vooral achter de schermen werken.

Dorp, Stad en Land adviseert en inspireert momenteel 66 grote en kleine gemeenten in het westen en zuiden van Nederland. Daar houden we ons bezig met de omgevingskwaliteit, binnen de vakgebieden architectuur, erfgoed, stedenbouw en landschap. We adviseren over gemeentelijk beleid en organiseren commissies, kwaliteitsteams en bouwmeesters voor de behandeling van vergunningaanvragen.

In deze tijd van uitdagende opgaven willen we graag vooruit én willen we ons mooie land leefbaar en aantrekkelijk houden voor de toekomst. Daarvoor brengen wij samenhang aan tussen beleid, overleg en toetsing.

In deze jaarkrant geven we u een inkijkje in ons werk van het afgelopen jaar. Voor het eerst in de vorm van een papieren jaarkrant voor alle gemeenteraden, colleges en betrokken ambtenaren van de gemeenten die lid zijn van onze vereniging. Wij kijken er naar uit om samen grote uitdagingen aan te gaan. Alles voor een prachtig Nederland.

In 2023 behandelde
Dorp, Stad en Land

10.700

vergunningaanvragen

Waarover adviseerde Dorp, Stad en Land in uw gemeente? Voor iedere gemeente hebben we één opvallend project geselecteerd. Vanaf pagina 32 vindt u drie overzichtskaarten die een levendig beeld geven van onze activiteiten in 2023.

Interview met directeur Arlette van Poppel 4
Onze regio-coördinatoren 7
Wij zijn Dorp, Stad en Land 8
Jaarrekeningen 2023 10
Bestuur en Raad van Toezicht 10
Interview over de Meelfabriek in Leiden 12
Zonnevelden in RES-regio Midden-Holland 16
Inventarisatie van de Geschenkwoningen 18
Werken met de Omgevingswet: de Adviesbank 20
Het versterken van de bouwkwaliteit in Tilburg 22
Erfgoed en duurzaamheid kunnen samen 26
Interview in de gemeente Maassluis 28
Participatie bij erfgoedbeleid in gemeente Bergen 31
Inventariseren en beschermen van erfgoed 31
Ons werk in Zuid-Holland 32
Ons werk in Zeeland 40
Ons werk in Noord-Brabant 44



ARLETTE VAN POPPEL, DIRECTEUR VAN DORP, STAD EN LAND

De omgeving van de mens is de medemens

Ze werkte aan gebiedsvisies en kwaliteitsteams voor gemeenten, was projectontwikkelaar van talloze initiatieven en ging bijna twintig jaar door het leven als ondernemer. Arlette van Poppel kent alle kanten van ontwerpen, ontwikkelen en bouwen. Sinds maart 2023 is ze directeur van Dorp, Stad en Land. Met positieve ambities en een sterke visie gaat ze geen enkele uitdaging uit de weg.

Allereerst: waarom heb je de stap naar Dorp, Stad en Land gemaakt?

Ik vind Nederland een mooi en goed land. Natuurlijk kunnen er ook dingen beter. Het gaat mij nogal aan het hart dat we voor zo veel serieuze opgaven staan. We moeten woningen bouwen, er is een stikstofcrisis en er moet een energie- en klimaattransitie komen. Mijn kennis en ervaring wil ik inzetten om die uitdagingen vooruit te helpen, op een manier die bijdraagt aan fijne leefomgevingen in Nederland. Ik vind het daarbij belangrijk dat omgevingen mooi en aangenaam zijn. Dat draagt bij aan het geluk van mens, dier en natuur.

Op welke manier draagt dat bij volgens jou?

We onderschatten soms hoeveel invloed de schoonheid van de ruimtelijke omgeving heeft op ons dagelijks leven. Alleen al in hoe we ons voelen en gedragen zie je dat terug. Om een voorbeeld te noemen: als je beweegt in fijne woonwijken, dorpen en plekken waar je kunt wandelen, dan word je daar een leuker mens van. ‘De omgeving van de mens is de medemens’, staat er in Rotterdam op een gebouw geschreven. Daar kan ik me helemaal in vinden. Het is een prachtige quote van Jules Deelder.

Wat is schoonheid nog meer voor jou?

Ik denk aan uitnodigende of zorgvuldig ontworpen gebouwen, natuurlijke lijnen in de publieke ruimte en stedenbouw, kunst en natuur. Als die elementen met elkaar in balans zijn, verrijkt dat. Het kan zelfs emotie en nieuwsgierigheid opwekken of een aanzet zijn om ergens over na te denken.

In welke omgeving ben jij op je gelukkigst?

Ik ben opgegroeid in Brabant. Dat vind ik een prachtige en gezellige omgeving. Ik denk aan die zandgronden met hoge bomen, bij de Oisterwijkse vennen. De bebouwing die daar meanderend doorheen loopt en de natuur volgt. Daar kan ik door geraakt worden. Ik hou ook van Zeeland; de weidsheid en het water wat overal aanwezig is. Dorpen als Domburg en Westkapelle die langs de duinen glooien. En Zuid-Holland met de charmante oer-Hollandse stadjes met terrassen en leuke winkels. In Nederland wordt aan die menselijke maat echt aandacht besteed.

Ben je meer een dorps- of stadsmens?

Ik hou van beide. Ik kan ook genieten van het stedelijke van Rotterdam, die spraakmakende architectuur en hoe oud en nieuw naast elkaar bestaan. Dat maakt het spannend en inspirerend. Als ik op de Kop van Zuid loop, bewonder ik de individuele gebouwen en hoe goed die ontworpen zijn. De ene stijl spreekt me natuurlijk meer aan dan de ander, maar daar gaat het niet om. Het is fijn om daar te zijn en er is veel leuks te doen. Ik vind het belangrijk dat de publieke ruimte en de gebouwen elkaar aanvullen. Die samenhang bepaalt een groot deel van onze gemoedstoestand.

Op welke manier kan Dorp, Stad en Land gemeenten verder helpen?

Samen met mijn team wil ik ervoor zorgen dat bouwplannen doorgaan op een kwalitatief goede manier. Samenhang is hiervoor het toverwoord. We moeten zorgen voor samenhang tussen beleid, vooroverleg en toetsing. Als deze drie elementen goed op elkaar afgestemd zijn draagt dat bij aan de schoonheid van ons land én aan een soepel vergunningsproces. Toen ik bij Dorp, Stad en Land begon, werd er voornamelijk gewerkt in commissies aan de toetsende kant. Maar dat is slechts de laatste stap in het proces om te komen tot goede omgevingskwaliteit. Afgelopen jaar zijn we dit verder uit gaan breiden. Wij willen binnen het gehele proces bijdragen, vanaf het moment van strategisch beleidsadvies. Ik vind dat je altijd vooruit moet denken: eerst breed nadenken over de visie voor een gebied, dan goed en realistisch beleid daarop maken. Als er daarna een initiatiefnemer komt met een plan, kan je die meteen verder helpen.

Dus voor elk stukje gebied moet je als gemeente al een plan hebben?

Eigenlijk wel. We zien het voordeel ervan ook in landelijke gebieden. Zo loont het altijd de moeite om een dijklintenvisie op te stellen. Daarmee voorkom je dat er iets wordt gebouwd wat niet past. Beleidsontwikkeling kan lang duren, maar met de juiste aanpak hoeft dat niet. En als dat beleid er eenmaal is scheelt het tijd en gedoe.

> “Samen met mijn team wil ik ervoor zorgen dat bouwplannen doorgaan op een kwalitatief goede manier.”

Je klinkt sociaal en maatschappelijk betrokken. Lange tijd was je projectontwikkelaar. Hoe ging dat samen?

Dat ging eigenlijk juist goed samen. Ik zie het als het maken van leefomgevingen waarin het fijn is om te wonen, werken en ontspannen. Wat je vooropstelt als projectontwikkelaar, kan je zelf creëren. Ik vind bijvoorbeeld ouderenwoningen heel belangrijk en vind dat daar veel meer op mag worden ingezet. Het bevordert de doorstroming voor alle leeftijdsgroepen en kan eenzaamheid verminderen. Wat je nu soms ziet is dat gemeenten eenzijdig willen stimuleren om starterswoningen bij te bouwen. Dat vind ik onlogisch.

Hoe zorg je ervoor dat die manier van maatschappelijk denken bij Dorp, Stad en Land overeind blijft?

Mensen die bij ons werken, zijn maatschappelijk betrokken. Ze hebben een ontwerpachtergrond of eigen bureau en kennen de praktijk. Dat maakt dat ze niet vastgeroest zitten. Onze mensen komen altijd met nieuwe energie en een open blikveld. Stuk voor stuk weten ze hoe ze schijnbaar tegengestelde uitdagingen in één samenhangend plan of beleid kunnen gieten. Nederland is gebaat bij die ontwerpkracht. Simpelweg omdat we elk stukje land hier organiseren en iedereen daar wat van mag vinden. Het nadeel is dat zo’n manier van werken vaak lang duurt. Het voordeel is dat de collectieve waarde en de kwaliteit voor burgers van Nederland voorop staat. We moeten af van te individueel en te korte termijn denken. Dat brengt toekomstige generaties in gevaar.

Je kan ook denken: waarom al die vergunningen en regeltjes?

Het is een misvatting dat als je alle kwaliteitsregels afschaft, de bouw sneller gaat en de maatschappij ermee geholpen is. Als er zonder regelgeving veel wordt gebouwd, is dat niet altijd fijn voor de gebruikers, de omgeving en toekomstige generaties. Bovendien is er een grotere kans op lange bezwaarprocedures. Begrijp me niet verkeerd: ik vind Nederland soms overgereguleerd. Je hoeft me zeker niet wakker te maken voor lange rapporten en regels. Maar een gemeente heeft wél de publieke taak om alle mensen tot hun recht te laten komen en al die verschillende belangen te behartigen. Als er duidelijke beleidskaders zijn, gebaseerd op een samenhangende langetermijnvisie, is voor iedereen helder wat mogelijk is en waarom.

Zijn er nog meer gemeentelijke uitdagingen waarbij jullie kunnen helpen?

Om er maar één te noemen: gemeenten hebben vaak niet de kennis en capaciteit in huis om alles zelf te doen vanwege personeelstekorten. Ze moeten kiezen welke gebieden ze eerst aandacht geven en waar ze iemand voor in willen huren. Dorp, Stad en Land kan daarin ondersteunen door bijvoorbeeld voor specifieke onderwerpen beleid op te stellen. Een andere uitdaging is de politieke versnippering. Hoe kom je met veel partijen tot een collectieve visie? Met welke realistische, inspirerende en toetsbare kaders helpt de gemeente de bouw en initiatiefnemers vooruit? Ook daar denken we graag over mee. Ik geloof dat een heldere toekomstvisie een essentiële schakel is om ons land telkens beter te maken.

Op welke gemeentelijke valkuilen kunnen we scherper zijn?

Het gebrek aan inzicht in verschillende beleidsstukken die onbedoeld elkaar tegenwerken. Daar lopen initiatiefnemers en bouwprojecten op vast. Zonde, want dat maakt alles onnodig complex. Laten we dat in kaart brengen en vereenvoudigen.

Wat als een gemeente met Dorp, Stad en Land wil samenwerken?

Dan gaan we eerst persoonlijk in gesprek over wat de gemeente wil, wat daar lokaal speelt en hoe nu het vergunningentraject verloopt. Wat gaat goed, wat kan beter en waar zijn zij het meest bij geholpen? Hoe maken we beleid of een projectplan dat aansluit bij de wensen van raadsleden en burgers? Welke deskundigen betrekken we? Als de ambities helder zijn en de basis staat, gaan we aan de slag. Zo gestroomlijnd en menselijk mogelijk, wat ons betreft.



REGIO-COÖRDINATOREN SANDER VAN VENETIE, JOKE VAN EGMOND, MAARTJE FRANSE EN EMILE BROUWER

Onze regio-coördinatoren kennen ook uw regio op hun duimpje

Iedere gemeente heeft haar eigen lokale speerpunten en werkwijze op het gebied van omgevingskwaliteit. Tegelijkertijd zien wij vaak dezelfde vragen en wensen terugkomen in de vele gemeenten waarin wij actief zijn. Om u als gemeente zo goed mogelijk te ondersteunen bij ruimtelijke vraagstukken, zijn we in 2023 gestart met regio-coördinatoren. En die komen graag naar u toe. Simpelweg omdat we bij Dorp, Stad en Land in persoonlijk contact geloven. Juist in deze tijd van online meetings en e-mails, is het waardevol om elkaar ook regelmatig in het echt te spreken. Daarover vertellen wij u graag meer.

Verbinder

De regio-coördinator werkt als verbinder tussen gemeente, commissie en Dorp, Stad en Land. Hij of zij onderhoudt de contacten met de betrokken gemeenteambtenaren en is het vaste aanspreekpunt voor onze adviseurs die deelnemen in lokale adviescommissies of kwaliteitsteams. Daarom voeren we tweewekelijks overleg met de regio-coördinatoren en de directeur, om adequaat in te kunnen spelen op actuele vragen en trends.

Alles voor een goede omgevingskwaliteit

In het afgelopen jaar heeft de kracht van de regio-coördinator zich bewezen. Veel belangrijke vraagstukken waar gemeenten voor staan beperken zich niet tot een gemeentegrens, maar spelen regionaal. Of het nu gaat om de transitie van het landelijk gebied, energievraagstukken, of de omgang met cultureel erfgoed. Of om verordeningen, het verzorgen van benoemingen of het maken van beleid.

Persoonlijke aandacht

Kennis van de gemeenten in de regio, en vooral van de mensen die er werken, is van cruciaal belang voor het goed functioneren van adviescommissies. Die kennis en connecties zijn tevens onmisbaar voor het opzetten van projecten op maat voor strategische beleidsondersteuning of het verbeteren van werkprocessen. Als kennisorganisatie voor de kwaliteit van de leefomgeving willen wij onze kennis graag met u delen.

Graag stellen wij de regio-coördinatoren aan u voor

Joke van Egmond, Maartje Franse, Sander van Venetie en Emile Brouwer. Zij zijn thuis in verschillende disciplines: stedenbouw, architectuur en erfgoed. Daarnaast zijn ze goed op de hoogte van wat er lokaal speelt in de regio’s. Neem gerust contact op als u eens van gedachten wilt wisselen met één van onze regio-coördinatoren.

Neem gerust contact op met één van onze regio-coördinatoren als u eens van gedachten wilt wissenelen over uitdagingen in uw gemeente.



ir. Arlette van Poppel
Directeur



Hasan Özgören
Facilitair medewerker



Karin van Leijden
Team-secretaresse



Marjolein van Rijsoort
Team-secretaresse



Rosita Baldan
Bedrijfs-administrateur



Samantha Visser
HRO



Shila Holthuijsen
Team-secretaresse

Register van Adviseurs



ing. Aerlant Cloïn



ir. Aimée de Back



ir. Alexander Herrebout



Anne Pellikaan MA



ir. Arend Groenewegen



ir. Arjan Welschot



ir. Art Nieuwpoort



ing. Bas Schout



Cas Nagtzaam MSc



ir. Dave Ellens



prof. ir. Dick van Gameren



dr. Dolf Broekhuizen



ir. Egbert Tönis



ir. Elvira Gronovius



Emile Brouwer MSc



ir. Frans van den Meiracker



ir. Geert Reitsma



Gerhard Vermeulen AvB



ir. Gijs Tegelberg



ir. Hans van Daal



ir. Hester van Gent



Ieme Heidema BA



ir. Ilse Boost



ir. Ingrid Douwes



ir. Jan Couwenberg



ir. Jan-Hein Janssens



ir. Jan-Willem Walraad



ir. Johan Roelofs



ir. Joke van Egmond



ing. Joost van den Ham



ing. Jos van de Lindeloof



ir. Karen van Vliet



ir. Karin Vlaar

Wij zijn Dorp, Stad en Land

ir. Katrijn van de Vrande

ir. Lukas Ruijs

ir. Luuk de Boer

Maarten Raaijmakers BNA

Maarten Willems AvB

Maartje Franse MSc

ir. Marcel van Dijk

Mariël Urbanus MA

Marije Couperus MSc

ir. Mario Hendrikx

drs. Marthe Stallenberg

ir. Matthijs Klooster

Maurice Moerland MA

ir. Maurits Cobben

ir. Nancy Arkema

Nico van den Berg AvB

drs.ir. Nicoline van der Kooij

ir. Niels Drijvers

ir. Paul Kloet

ir. Philip Mannaerts

ing. Piet den Hertog

ir. Reinier Witteveen

Remco Rolvink AvB

ir. René Heijne

ir. René Onsia

ir. Riëtte van der Werff

drs. Robert den Hartog

Sander van Venetie MSc

ir. Sarah Wolff

ir. Siebold Nijenhuis

ir. Stef Bogaerds

ir. Suzanne de Kanter

ir. Suzanne Linders

ir. Suzanne Loen

Timko Lokerse MSc

ir. Ton Jansen

ir. Twan Jütte

ir. Wendy Voorwinde

ir. Willem Hein Schenk

ir. Wouter de Jonge

Jaarrekening 2023

Vereniging Dorp, Stad en Land

De jaarrekening van de vereniging wordt vastgesteld tijdens de Algemene Leden Vergadering in september 2024.

Balans per 31 december 2023

Activa	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
Financiele vaste activa		
Overige effecten	1.057.804	1.032.016
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Overgie vorderingen	4.990	285
Liquide middelen	1.301.603	1.267.270
Totaal activa	**2.364.397**	**2.299.571**

Passiva	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen	2.354.214	2.293.429
Kortlopende schulden		
Overige schulden	10.183	6.142
Totaal passiva	**2.364.397**	**2.299.571**

Staat van baten en lasten over 2023

	2023	2022
Netto-omzet	**41.478**	**40.809**
Overige bedrijfskosten	60.781	59.143
Totaal bedrijfsresultaat	**-19.303**	**-18.334**
Opbrengsten van effecten	80.652	-82.539
Andere rentebaten en soortgelijke	12.992	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.556	-22.787
Financiële baten en lasten	**80.088**	**-105.326**
Totaal resultaat voor belastingen	**60.785**	**-123.660**
Belastingen over winst of verlies	0	0
Totaal resultaat na belastingen	**60.785**	**-123.660**

Bestuur en Raad van Toezicht

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

Algemene Ledenvergadering op 9 september 2024

In de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering worden de jaarcijfers vastgesteld en actuele thema's over omgevingskwaliteit besproken met de leden. De vergadering is online, zodat iedereen gemakkelijk aan kan sluiten. De definitieve uitnodiging volgt!

Bestuur en Raad van Toezicht

drs. Henri J.J. Lenferink
Voorzitter — Commissaris van de Koning in Gelderland (wnd.) (voormalig burgemeester van Leiden)

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

mr. Erik de Rijk
Penningmeester

mr. drs. Annemiek M.M. Jetten MSc
Bestuurslid — Lid algemeen bestuur van Brabantse Delta (voormalig waarnemend burgemeester van Papendrecht, burgemeester van Vlaardingen, burgemeester van Sluis)

Robbert-Jan van Duijn
Bestuurslid — Burgemeester van Nieuwkoop (voormalig wethouder en 1e locoburgemeester van Aalsmeer)

Milène Junius
Bestuurslid — Vertrouwenspersoon in de Eerste Kamer (voormalig burgemeester van Hellevoetsluis)

Maarten Raaijmakers
Bestuurslid — Architect

mr. Eveline Smits
Bestuurslid — Advocaat bij Kneppelhout Advocaten

Jaarrekening 2023

Stichting Dorp, Stad en Land

De jaarrekening van de Stichting wordt vastgesteld tijdens de Bestuursvergadering in juni 2024

Balans per 31 december 2023

Activa	31-12-2023		31-12-2022	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Verbouwing	25.444		27.106	
Inventaris	54.829		46.394	
Vervoermiddelen	3.791		4.608	
		84.064		**78.108**
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	400.686			
Belastingen en premies sociale	16.280			
Overige vorderingen	272.189			
Overlopende activa	68.280			
		757.435		850.818
Liquide middelen		**1.412.479**		**1.103.317**
Totaal activa		**2.253.978**		**2.032.243**

Passiva	31-12-2023		31-12-2022	
Eigen vermogen		**1.624.630**		**1.609.589**
Voorzieningen				
Overige voorzieningen		125.220		0
Kortlopende schulden				
Schulden leveranciers en handelskredieten	169.311		147.544	
Schulden belastingen en premies sociale	72.168		134.936	
Overlopende passiva	262.649		140.174	
		504.128		**422.654**
Totaal passiva		**2.253.978**		**2.032.243**

Staten van baten en lasten over 2023

	2023		2022	
Netto-omzet		**3.915.983**		**3.807.237**
Kosten				
Kosten uitbesteed werk	1.631.235		1.380.961	
Loonkosten	1.075.523		1.028.085	
Sociale lasten	159.552		162.839	
Pensioenlasten	111.936		120.779	
Overige personeelsbeloningen	355.719		170.816	
Afschrijvingen materiële vaste activa	22.531		20.998	
Overige bedrijfskosten	544.851		617.269	
Totaal van som der kosten		**3.901.347**		**3.501.747**
Totaal resultaat		**14.636**		**305.490**
Andere rentebaten en soortgelijke	4.369		1.640	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.245		-3.602	
Financiële baten en lasten		**3.124**		**-1.962**
Totaal resultaat voor belastingen		**17.760**		**303.528**
Belastingen over winst of verlies		-2.719		-45.481
Totaal resultaat na belastingen		**15.041**		**258.047**

De Meelfabriek in Leiden

Hoe een goed huwelijk tussen een initiatiefnemer en een commissie een gigantisch meerjarenplan vooruit hielp.



PROJECTONTWIKKELAAR AB VAN DER WIEL, VOORZITTER MAARTEN WILLEMS, ARCHITECT BART AKKERHUIS EN SECRETARIS EGBERT TÖNS

Lees het interview met projectontwikkelaar Ab van der Wiel en voorzitter van de commissie Maarten Willems

De Meelfabriek in Leiden

38 jaar is projectontwikkelaar Ab van der Wiel al bezig met het behoud en de herontwikkeling van De Meelfabriek in Leiden. Na jaren van gesteggel is Ab sinds 2015 eindelijk aan de gang met bouwen. Het monumentale complex, dat uit circa 55.000 m² vloeroppervlakte bestaat, wordt over ruim twee jaar opgeleverd. Met initiatiefnemer Ab van der Wiel en Maarten Willems, voorzitter van de WML (Welstands- en Monumentencommissie Leiden), blikken we terug op het proces.

Maarten, vanaf wanneer ben jij bij het project betrokken?

Zo'n zeven jaar. Toen ik het voor het eerst zag, was ik meteen verkocht. De gemeente werkte gelukkig ook al mee. Wat er zich de afgelopen 31 jaar ervoor heeft afgespeeld kan Ab beter vertellen.

Vertel eens Ab, hoe heb je het de afgelopen 31 jaar volgehouden?

Ten eerste had ik het volste vertrouwen in het project. Ten tweede zat ik er al zo diep in en is het dan heel lastig om terug te gaan. Ik wilde geen slap aftreksel maken van het initiële idee. Het moest goed zijn op het gebied van architectuur, (sociale) verduurzaming en concepten. Het is belangrijk dat zo'n project echt een ziel krijgt, dat het bijdraagt aan de maatschappij. Wat je vaak ziet met vastgoed is dat ze er snel iemand in proppen, zonder daar verder over na te denken. Dat wil ik niet. Ik denk liever op de lange termijn.

Hoe zorg je ervoor dat een pand een ziel krijgt?

Ab: Dat kan op veel manieren. Bijvoorbeeld door de bergingen in de parkeergarage te maken, wat heel kostbaar is. Normaal gesproken zijn de bergingen altijd in de plinten van de appartementen gebouwd, op de begane grond. Wat je vrijwel altijd ziet is dat het daar dan niet gaat leven. Bij ons zitten er op de begane grond leuke ondernemers. Denk aan een kapster die uitsluitend werkt met veganistische producten, een evenementenbureau waarmee je Leiden op een verfrissende manier kunt ontdekken, een koffiebar. Ook is er Gemiva: een ontmoetingsplek en cadeauwinkel die wordt gerund door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Die werken weer samen met Atelier Kleurstof, een naaiatelier. Die verbindingen zijn waardevol. Het zorgt voor levendigheid.

Je bent tot in detail betrokken. Waar let je op in de keuzes die je maakt?

Ab: Ik vind het belangrijk dat iets authentiek en eigen is. Ik ben bijvoorbeeld bezig met het hotel. Daar is gigantisch veel animo voor, ook animo waar ik minder zin in heb. Dan komt er zo'n vent met van die snelle verkooppraatjes en een telefoonboek vol met zielloze interieuropties die ze centraal inkopen. Dat is volledig inwisselbaar en past niet bij mij. Wat ik wil is een mooi gebouw met een goede inrichting en persoonlijke aandacht, waarmee juist de uniciteit versterkt wordt. Daar wil ik ook kunst bij betrekken. Bij The Silo Hotel in Kaapstad doen ze dat heel goed.

Hoe gaat De Meelfabriek dat doen?

Ab: Bijvoorbeeld door samenwerking met de Leidse musea te zoeken. Het merendeel van de kunst ligt in depots en ziet nooit meer het daglicht, dat vind ik doodzonde. Daarnaast zijn er veel autonome kunstenaars, waar we in de loop van de jaren al mee hebben samengewerkt tijdens evenementen in De Meelfabriek. Kunst brengt levendigheid.

Maarten: De levendigheid staat wel echt centraal bij De Meelfabriek.

Ab: Dat is waar een fijne woon- werk- en leefomgeving ook om draait. We zijn ook bezig met een goede skybar, dat geeft reuring. Voor het ontwerp zijn we in gesprek met vakmensen uit de horeca, maar ook met toonaangevende kunstenaars. Zij snappen hoe je die onderscheidenheid vorm kan geven. De fase waarin we nu zijn aanbeland, de puntjes op de i, dat is het leukste wat er is. Natuurlijk doe ik dat samen met een heel team. Zonder hen zou ik dit nooit kunnen doen.

Maarten: Jullie zijn allemaal goed op elkaar ingespeeld, luisteren naar elkaar en willen samen van een acht een tien maken. Dat kan alleen als je open staat voor elkaar. Wat je vaak ziet in deze wereld is dat mensen zeggen: 'zo moet het en niet anders'.

Hoe belangrijk is zo'n open sfeer?

Maarten: Het is altijd mijn filosofie geweest om naar elkaar te luisteren, in een open setting, binnen de totaliteit van een project. Het moet niet zo zijn dat één persoon alle wijsheid in pacht heeft. Het gaat om het samenspel, want dat leidt tot een hogere kwaliteit. Precies dat maakt dit project zo bijzonder.

Is dat bij andere projecten anders?

Maarten: Voor de commissies waarin ik zit, komen weleens architecten met een plan die ontzettend arrogant zijn. Die zeggen: 'je moet alleen maar even een handtekening daar zetten. Ik ben toch een goede architect, waar zitten jullie over te zeuren?' Dat is zonde. De praktijk leert dat wanneer initiatiefnemers open staan voor feedback, een project vrijwel altijd beter wordt. Soms neemt het ego het te veel over. Het gezamenlijke einddoel komt dan in het gedrang.

Ab: Maarten is altijd op zoek naar samenwerking. Hij heeft ook altijd begrip.

Maarten: Dat heeft ook te maken met mijn verleden. Ik heb vaak gebouwen gezien die ze af wilden breken terwijl ze nog goed waren, of waar je juist extra waarde aan kon toevoegen door er een laag overheen te leggen. Als we samen beter kijken naar zo'n gebouw, kunnen we het een nieuw leven geven. Zo'n manier van werken en iets aanpakken versterkt een samenwerking. Je krijgt extra affiniteit met zo'n project. Ik wil uitgaan van mogelijkheden, in wat er wél kan. Soms is dat lastig, als je te maken hebt met een monument. Dan moet je monumentenzorg ervan overtuigen dat door iets te veranderen, er meer waarde kan komen. Als je bijvoorbeeld iets weghaalt in een monument of iets heel subtiel aanpast, komt de schijnwerper meer te liggen op de werkelijke essentie.

Ab, in 2001 heb jij samen met STIEL ervoor gezorgd dat De Meelfabriek een monument werd. Waarom?

Ab: De gemeente wilde het slopen en ik vond vooral dat het gebouw bescherming nodig had. Twee wethouders van de gemeente Leiden zagen de schoonheid niet, die hebben me bijna twintig jaar beziggehouden. Stichting Industrieel Erfgoed Leiden (STIEL) snapte dit wel en hebben zich ingezet voor de benoeming tot rijksmonument. Samen hebben we dat voor elkaar gekregen.

Maarten: Door die monumentenstatus lag wel het gevaar op de loer dat het een behoudend ontwerp zou worden. Veel mensen denken dat bij een monument alles moet blijven zoals het is. Maar de commissie WML heeft vanaf het begin de visie van de architect om vooral de hoofdstructuur te handhaven en de gevel te strippen ondersteund. Daarmee werd een spannende ontwerpstap gezet die heel goed heeft uitgepakt.

Ab: Dankzij de commissie werd er heel erg gedacht in mogelijkheden en hoe we het project tot een goed eind konden brengen.

De gemeente Leiden was eerst terughoudend. Hoe kijken ze nu naar dit project?

Ab: Als de trein op weg is naar succes zit de locomotief vol. Dan kent het succes vele vaders. Vergeet niet dat ik meer dan 90 keer bij een beroepsinstelling heb gestaan, vanwege bezwaren van o.a. omwonenden. Bij de Raad van State, de rechtbank, kantonrechters, provincies, gemeentes. Iedereen viel de hele tijd over me heen. Vier keer wilde ik bijna de handdoek in de ring gooien.

Maarten: En toch stond je elke keer weer op. Het mooie is dat je inmiddels een hoop mensen van gedachten hebt veranderd.

Ab: Ja, veel mensen zijn nu om. Nu er al een groot deel gerealiseerd is, snappen meer mensen wat ik bedoel. Mensen zijn gewoon bang om hun vingers te branden aan zoiets, soms ook uit angst om hun carrière op het spel te zetten. Een project als dit vraagt lef, nog steeds. Verandering geeft vaak weerstand.

Maarten: En bestuurders moeten voorbeelden zien, dan pas krijg je ze mee.

Ab: Wat ik me niet kan voorstellen, en Maarten misschien ook niet, is dat heel veel mensen geen tekening kunnen lezen. Toen ik jong was, werd ik daar boos over. Iemand vertelde me dat ik beter mijn best moest doen om mensen te overtuigen, door ze mee te nemen in het verhaal. Vanaf toen heb ik veel meer op communicatie ingezet.

Maarten: Dat klopt wel. Als architecten een gebouw inlopen, zien ze meteen ruimtelijke kwaliteit. Neem die tekeningen van het hotel dat in de meelsilo komt. Ik voel dan meteen de sfeer van zo'n hal, word enthousiast en ga automatisch meedenken. Het is geweldig om dat te mogen doen als lid van de commissie. Ik ben ervan overtuigd dat we een project er ook mee vooruit helpen.

Maarten: Het fijne aan Dorp, Stad en Land is dat de mensen die er werken allemaal met hun voeten in de klei hebben gestaan. Stuk voor stuk hebben ze aan grote, complexe projecten gewerkt. Dat is essentieel als je een initiatiefnemer vooruit wilt helpen. Aan kamergeleerden heb je niks, dat zijn stoorzenders.



Hoe krijgen we op een aantrekkelijke manier zonnepanelen in het landschap?





Dat vraagt kennis van landschapsarchitectuur, ecologie en de geschiedenis van een plek. Dorp, Stad en Land zet hiervoor een onafhankelijke ‘RES-commissie Midden-Holland’ op.

Hoeveel en waar in Nederland we grootschalig zonne- en windenergie gaan opwekken staat in de Regionale Energie Strategie (RES). Hiervoor is het land opgedeeld in 30 energieregio’s, ofwel RES-regio’s. ‘RES-regio Midden-Holland’ bestaat uit vijf gemeenten (Gouda, Krimpenerwaard, Zuidplas, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk). Allen zijn lid van de Vereniging Dorp, Stad en Land.

Vroegtijdig aangehaakt

RES-regio Midden-Holland heeft Dorp, Stad en Land afgelopen jaar benaderd om mee werken aan het programma ‘Zon-op-veld’. Dorp, Stad en Land denkt daarom volop mee over hoe het plaatsen van de zonnepanelen het beste aangepakt kan worden. Onze focus ligt op het plaatsen van zonnevelden met behoud van de kwaliteit van het landschap. Een uitdagende opgave. Wij pakken dit aan door samenhang te creëren tussen strategisch beleid, (voor)overleg en toetsing voor aanvragen voor zonnevelden. Op deze manier zorgen we er voor dat we kunnen verduurzamen én dat onze leefomgeving prettig blijft.

Strategisch beleidsadvies: locaties onder de loep

Om te beginnen hebben we de verschillende locaties waarop mogelijk zonnepanelen kunnen worden geplaatst uitgebreid onderzocht. Voor twee van deze locaties hebben wij geadviseerd om hier überhaupt geen zonnevelden te gaan plaatsen. Op deze plekken zou dit namelijk een te grote aantasting van de waardevolle landschappen betekenen. De stuurgroep was het hier mee eens en heeft deze twee locaties laten vervallen. Voor alle resterende dertien locaties hebben wij gebiedsbeschrijvingen opgesteld. Hierin worden enerzijds de kenmerken en kwaliteiten van het gebied benoemd en anderzijds de voorwaarden waaronder een zonneveld ingepast kan worden zodanig dat het bijdraagt aan de gebied-specifieke kwaliteiten.

Deze gebiedsbeschrijvingen geven duidelijkheid en inspiratie voor marktpartijen die zonnevelden willen ontwikkelen en maken bovendien de verschillende locaties vergelijkbaar. Daarnaast werkten we mee aan een informatiesessie voor grondeigenaren en aan een informatiesessie voor marktpartijen.

Onafhankelijke en deskundige commissie voor beoordelen en begeleiden

Op dit moment zijn we bezig met het uitdenken en opzetten van een onafhankelijke ‘RES-commissie Midden-Holland’ - voor zover wij weten de eerste in het land. We hebben hiervoor inmiddels drie mensen met de juiste expertise, praktijkervaring en houding geselecteerd uit ons Register van Adviseurs. Deze RES-commissie gaat alle voorstellen die marktpartijen indienen, beoordelen en begeleiden. Door in de ontwerpfase duidelijkheid te geven en in gesprek te gaan met marktpartijen voor begeleiding en waar mogelijk verbetering, zorgt dit traject ook voor een soepeler proces wanneer later de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd wordt. Hierbij denken wij ook mee over goede afstemming: er komt een klankbordoverleg met RO-ambtenaren van de 5 gemeenten, provincie, waterschap, en de gemeentelijke commissies omgevingskwaliteit. Zo komen we tot een zo hoog mogelijke omgevingskwaliteit. Hierbij wordt rekening gehouden met zaken als: inpassing in het landschap, ecologie, biodiversiteit, bodemwaarden, behoud van historische waarden, participatie, beheer en gebruik.

Het doel is dat medio 2026 de opgave van de RES-regio Midden-Holland wordt behaald op een manier die de omgevingskwaliteit van de regio optimaal versterkt.

Inventarisatie van de Geschenkwoningen

Een indrukwekkend historisch verhaal, 70 jaar na de watersnoodramp

Direct na de Watersnoodramp in 1953, werden er 850 prefab woningen geschonken door verschillende Europese landen. Zeventig jaar later maken deze woningen het verhaal van de Watersnoodramp en het belang van internationale solidariteit nog altijd zichtbaar. Ondanks dit bijzondere verhaal, genieten de meeste woningen geen beschermde status. Dorp, Stad en Land bracht de geschenkwoningen die er nog zijn in kaart. Deze inventarisatie onderbouwt het proces naar de bescherming ervan.

In de vroege ochtend van 1 februari 1953 werden de laaggelegen delen van Nederland getroffen door de Watersnoodramp. Een combinatie van een zware storm en een springvloed veroorzaakte dijkdoorbraken langs de kusten van Zeeland, Zuid-Holland en Noord-Brabant. Het resultaat was een catastrofale overstroming die het leven kostte aan 1836 mensen. Zo'n 100.000 mensen verloren hun huis en werden dakloos. 3000 huizen en 300 boerderijen werden verwoest, 40.000 huizen en 3.000 boerderijen werden beschadigd.

Symbool van internationale solidariteit

Na deze ramp kreeg Nederland een extra taak, naast de wederopbouw die al gaande was. Wat maar weinig mensen weten is dat kort na de watersnoodramp grote, internationale hulpprogramma's op gang kwamen. Eerste benodigdheden als zandzakken, voedsel, dekens, kleding en speelgoed kwamen vanuit de hele wereld. Er werden 850 woningen geschonken door Noorwegen (326), Zweden (230), Oostenrijk (206), Denemarken (72), Finland (15) en Frankrijk (1). De geschenkwoningen werden over de drie getroffen provincies verdeeld. Zeeland kreeg er 413, Zuid-Holland 248 en Noord-Brabant 199. Tot vandaag de dag staan de woningen symbool voor veerkracht en internationale solidariteit.

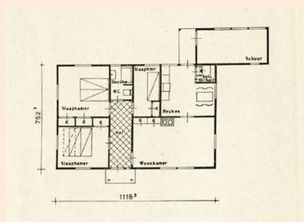


Geschenkwoningen in aanbouw, Nieuwerkerk, Schouwen-Duiveland

Een ontwerp voor de toekomst

De prefab woningen waren hun tijd ver vooruit: ze waren snel te plaatsen, goed geïsoleerd en van hout. Doordat ze in het land van herkomst geproduceerd waren in fabrieken, verkortte dat de bouwtijd aanzienlijk. De bouwpakketten kwamen al in 1953 in ons land aan. In 1954 stond alles in elkaar.

Houtbouw werd in Nederland echter geassocieerd met woningen voor de armen. Maar de nieuwe bewoners waren al snel overtuigd door het comfort. Doordat de huizen waren ontworpen voor koudere klimaten waren ze heel behaaglijk. De ruime woonkeuken bood plek voor het gezin, er was een douche en enkele woningen hadden centrale verwarming. Zeventig jaar later wordt het overgrote deel van de geschenkwoningen nog steeds met plezier bewoond.



Woningplattegrond van een Noorse bungalow-woning (Bron: Bouw, 1954)

Aandacht voor de omgeving

De specifieke adviezen die vanuit de schenklanden werden meegegeven dragen nu nog steeds bij aan een fijne woonomgeving. Er werd geadviseerd om de woningen in groepjes van hetzelfde type te plaatsen, als een zogenaamd ensemble. Vaak staan ze op ruime percelen, gegroepeerd rond een plantsoen. De gevels moesten in specifieke kleuren worden geschilderd. De woningen straalden optimisme uit in de tijden na de ramp.



Een ensemble nog zeer originele Noorse geschenkwoningen in Burg-Haamstede. (Foto: Dorp, Stad en Land)



Zweedse woningen aan de Vloedstraat in Kerkwerve. (Bron: Beeldbank Zeeland)

Een uitgebreide inventarisatie

Op verzoek van de provincies Zuid-Holland en Zeeland heeft Dorp, Stad en Land alle nog bestaande geschenkwoningen in kaart gebracht en gecategoriseerd. Bond Heemschut voerde aansluitend een inventarisatie uit in Noord-Brabant, op basis van de methodiek en aanpak van Dorp, Stad en Land. Door deze inventarisatie kwamen we erachter hoe veel geschenkwoningen er nog zijn, waar ze staan en in welke staat ze verkeren. Het vinden van de verschillende adressen bleek een flinke puzzel; ruim honderd woningen zijn niet gebouwd op de locaties die in de archieven staan beschreven.

Onderzoek vanuit de lucht

Mede dankzij informatie van de gemeenten, lokale betrokkenen en door het bestuderen van luchtfoto's lukte het om de meeste huizen uiteindelijk te vinden. Op sommige plaatsen deed de lokale pers verslag van het veldwerk dat de adviseurs van Dorp, Stad en Land uitvoerden. Hierdoor waren veel bewoners op de hoogte en nieuwsgierig naar het onderzoek. Het bleek een eerste stap naar bewustzijn over de geschenkwoningen en het bijzondere verhaal.

Voor de volgende generaties

Het resultaat is een kleurrijke, gedetailleerde optekening van de verschillende soorten woningen in Zuid-Holland en Zeeland. Deze zijn online vastgelegd in cultuurhistorische kaarten (Kaart Cultuurhistorie Zeeland van provincie Zeeland en de Cultuurhistorische Kaart van provincie Zuid-Holland). Hierin zijn alle geschenkwoningen opgenomen met een beschrijving, waardering en foto. De inventarisatie is een belangrijke stap om het verhaal van de Watersnoodramp en de internationale steun hierbij ook zichtbaar te maken voor de generaties na ons.

Sloop op de loer

Elke geïnventariseerde geschenkwoning die nog bestaat, 680 in totaal, werd beoordeeld op authenticiteit: van zeer gaaf tot sterk gewijzigd. Slechts enkele woningen genoten op het moment van toetsing een beschermde status. Dat betekent dat het overgrote deel zonder bescherming gemakkelijk kan worden gesloopt.



Eigenaren wonen nu nog steeds prettig in een later verlengde geschenkwoning (Foto: Rufus de Vries)

Meer bescherming gewenst

Dorp, Stad en Land en Bond Heemschut stellen dan ook voor dat gemeenten hiervoor hun bevoegdheid inzetten. Dat kan door geschenkwoningen aan te wijzen als gemeentelijk monument, beschermd gezicht of beschermd complex.

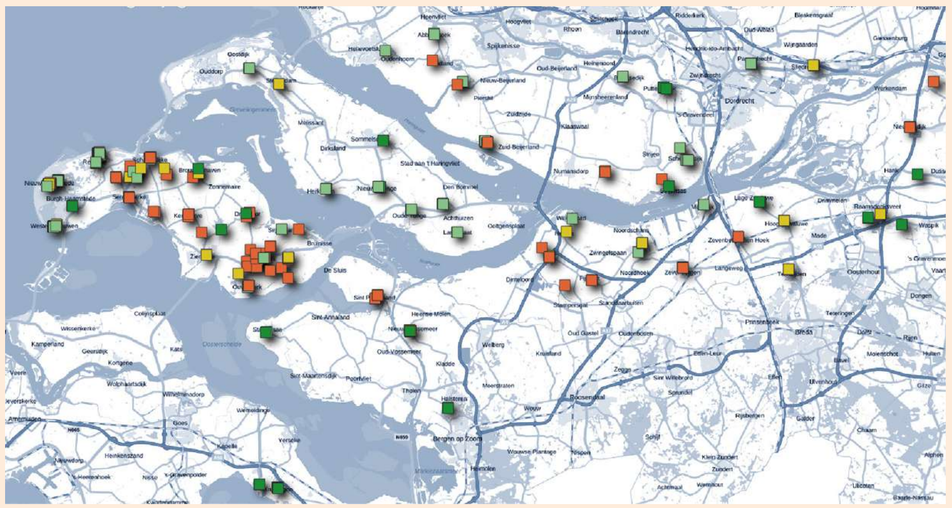
Een andere manier is de geschenkwoningen op te nemen als karakteristiek of beeldbepalend object in het bestemmings- of omgevingsplan. Of door specifieke regels op te nemen in het beeldkwaliteitsplan of de welstandsnota. Hiermee kan aan bewoners die hun geschenkwoning willen verbouwen of verduurzamen de helpende hand worden geboden. Zo lang ze maar niet ongezien en ongemerkt gesloopt worden.

Op weg naar een rijksmonumentstatus

De provincies Zeeland, Zuid-Holland en Noord-Brabant hebben in 2023 aan de staatssecretaris van Cultuur en Media gevraagd om te onderzoeken of een aantal geschenkwoningen kan worden aangewezen als rijksmonument. Dankzij de uitgebreide inventarisatie in de drie provincies, loopt dat proces gemakkelijker. 'Deze woningen aanwijzen als rijksmonument bevordert onder meer dat we dit erfgoed en het indrukwekkende historische verhaal over de ramp nog beter kunnen doorgeven aan de huidige en toekomstige generaties. Bovendien biedt het de eigenaren van deze geschenkwoningen meer kansen en mogelijkheden voor restauratie en onderhoud, omdat hiervoor bijvoorbeeld subsidie kan worden aangevraagd', aldus gedeputeerde Willy de Zoete van de provincie Zuid-Holland.

Herkenbaarheid geschenkwoningen

Zeer gaaf | Gaaf | Gewijzigd | Sterk gewijzigd



De nog bestaande geschenkwoningen in Zeeland, Zuid-Holland en Noord-Brabant in kaart gebracht. (Kaart: Dorp, Stad en Land)



VLNR: MARCEL VAN DONGEN (APPLICATIEBEHEER HOEKSCHE WAARD), ARLETTE VAN POPPEL (DIRECTEUR DORP, STAD EN LAND), ADRIAAN VAN DER WULP (WETHOUDER HOEKSCHE WAARD), MAARTJE FRANSE (REGIO-COÖRDINATOR DORP, STAD EN LAND), DICK VAN LEENEN (VERGUNNINGEN HOEKSCHE WAARD), EN MARK DALM (TEAMLEIDER HOEKSCHE WAARD)

Werken met de nieuwe Omgevingswet

Taart voor Hoeksche Waard

Veel van onze gemeenten werken inmiddels met de samenwerkfunctionaliteit van het Digitale Stelsel Omgevingskwaliteit (DSO). Dé koploper is Hoeksche Waard: zij heeft tot nu toe de meeste digitale samenwerkingen in het DSO aangemaakt met Dorp, Stad en Land. Van heel Nederland! Want Dorp, Stad en Land staat op landelijk niveau bovenaan met de meeste verwerkte adviesaanvragen via een digitale samenwerkfunctionaliteit.

Verandering vraagt flexibiliteit

Natuurlijk was het wennen, zo'n nieuw systeem. Voor zowel de planbehandelaars, stedenbouwkundigen en andere betrokkenen bij een gemeente, als voor onze adviseurs. Maar nu wil niemand meer terug!

Het geheim achter het succes

Vroeg beginnen, een enthousiast en toegewijd team bij de gemeente en Adviesbank-workshops door Dorp, Stad en Land hebben gezorgd voor een vliegende start bij Hoeksche Waard. Een regio-coördinator van Dorp, Stad en Land en de teamleider van de gemeente hebben daarnaast de gezamenlijke werkwijze onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot eenvoudige en effectieve verbeteringen in de samenwerking tussen plantoetsers en commissieleden. De uitwisseling van de planstukken en dossieropbouw zorgen voor overzicht en een heldere lijn in de advisering.

Felicitatie met ballonnen en taart

Op een mooie dag eind april gingen wij van Dorp, Stad en Land het team van Hoekse Waard feliciteren met hun geweldige prestatie. Hun prestatie geeft ons ook vleugels! Met Wethouder Adriaan van der Wulp, Teamleider Mark Dalm en enkele betrokken collega's hebben wij nagepraat onder het genot een stukje taart. Juist in een tijd dat gemeenten het razend druk hebben, werden onze komst en de taart ontvangen als een enorme opsteker voor het team van Hoeksche Waard.

"Natuurlijk was het wennen, zo'n nieuw systeem. Maar nu wil niemand meer terug! "

Eindelijk een digitaal systeem dat voor je werkt

Met de komst van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024, is er veel veranderd in het werkveld. Ook Dorp, Stad en Land heeft niet stil gezeten. Om voor te bereiden op de nieuwe werkwijze die de Omgevingswet vraagt, hebben wij geïnvesteerd in een nieuw digitaal systeem: de Dorp, Stad en Land Adviesbank (oftewel: DSL-Adviesbank). Deze is officieel geaccrediteerd als SWF (samenwerkfunctionaliteit).

Met deze adviesbank worden alle aanvragen en adviezen voortaan verstuurd via het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). Hiermee kunnen vergunningaanvragen sneller worden afgerond. De DSL-Adviesbank is ook geschikt voor diverse vormen van vooroverleg, want volgens de wet moet elk initiatief kunnen, tenzij er goede gronden zijn om het niet te willen.

Arlette van Poppel, directeur Dorp, Stad en Land: 'We hebben de DSL-Adviesbank niet in bedacht omdat wij dat wilden, maar omdat het wettelijk moest. En als het dan moet, dan doen we het graag goed. De meeste mensen zitten niet te wachten op een nieuw digitaal systeem. Daarom is het belangrijk om een tool te maken die vóór je werkt, in plaats van tegen. Zo maken we processen gemakkelijker, overzichtelijker en sneller.'

Minder bureaucratische rompslomp, meer bouwen

De DSL-Adviesbank biedt voordelen boven de traditionele manier van werken zoals met WeTransfer, mail en met Word-verslagen. Prille initiatieven, ambtelijke overleggen en definitieve vergunningaanvraagstukken, blijven met de uitgebrachte adviezen altijd bij elkaar. Dat maakt het gemakkelijk om eerdere behandelingen voor dezelfde locatie erbij te pakken, ook jaren later nog. Verder is de verbinding veilig, de verwerking snel en gaan de adviezen rechtstreeks naar de juiste planbehandelaar. Zo krijgen we bovendien met elkaar een goed overzicht van de soorten adviesvragen, waarmee we trends signaleren.

We benadrukken dat de menselijke maat van belang blijft; de mogelijkheden van vooroverleg, ambtelijk overleg en persoonlijk in gesprek gaan met aanvragers blijven bestaan. De werkwijze van een commissie die gezamenlijk vergadert blijft onveranderd.

Ons streven is om in de zomer van 2024 al onze gemeenten te laten werken in de DSL-Adviesbank, voor alle bouwplannen. Als u dus een belletje van Dorp, Stad en Land krijgt, weet u waarom: om u te helpen zo efficiënt mogelijk te werken!

De voordelen van de DSL-Adviesbank

1. Verzoeken om advies op een vergunningaanvraag via de SWF komen direct bij ons binnen. Daardoor kunnen de plannen goed voorbereid worden en sneller afgerond worden.
2. Het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit aan de gemeente zal direct beschikbaar zijn in het eigen systeem. Door concrete digitale werkafspraken zal controle op compleetheid van de informatie meteen aan het begin van een adviesverzoek plaatsvinden (en dus niet later in het traject). Dat bevordert een snelle behandeltijd.
3. Bouwtekeningen, planstukken en adviezen worden rechtstreeks in het digitale dossier verwerkt en opgeslagen. Het kopiëren van grote lappen tekst, het zoeken naar stukken en het in verschillende mapjes stoppen van allerlei documenten voor verschillende mensen, is verleden tijd.
4. Alle adviezen, ingediende stukken, tekeningen en dergelijke blijven per dossier (per locatie) opgeslagen in het digitale systeem van de DSL Adviesbank. In geval van een jarenlange doorlooptijd van een bouwplan, of een bezwaarprocedure, zijn alle tussentijdse en definitieve dossierstukken weer makkelijk terug te vinden.

Gemeente Tilburg & Dorp, Stad en Land

Door samenhang aan te brengen in de kwaliteitsinstrumenten, versterken we op vernieuwende wijze de ontwerp- en bouwkwaliteit.



MIRJAM STEINS (BELEIDSADVISEUR OMGEVINGSKWALITEIT GEMEENTE TILBURG), BAS SCHOUT (ADVISEUR DORP, STAD EN LAND) EN MARK SCHOUTEN (MANAGER STEDELIJKE ONTWIKKELING GEMEENTE TILBURG)

Lees het interview met beleidadviseurs Mark Schouten en Mirjam Steins



Omgevingskwaliteit in Tilburg

Wat voor stad willen we zijn? Hoe kunnen we de Tilburgse bouw- en ontwerp kwaliteit versterken? Het zijn vragen waar niet altijd tot op het diepste niveau over na wordt gedacht, maar wel hele belangrijke. Mark Schouten (manager stedelijke ontwikkeling bij de gemeente Tilburg) klopte bij Dorp, Stad en Land aan om die grote vragen in kaart te brengen.

Voor deze interessante vraag stelde Dorp, Stad en Land een plan van aanpak op met haar adviseurs Bas Schout en Sander van Venetie. In een periode van zes maanden hebben zij het kwaliteitsinstrumentarium van Tilburg geanalyseerd, bekeken hoe dit past binnen de Tilburgse identiteit en aanbevelingen gegeven. Leuk onderdeel waren de goed bezochte interactieve sessies met ambtenaren, wethouders en 'Tilburgers' om de lokale wensen en ideeën op te halen.

Samen met Mark Schouten en Mirjam Steins (beleidsadviseur omgevingskwaliteit) evalueren we dit traject en wat het voor de gemeente Tilburg heeft opgeleverd.

Kwaliteitsinstrumentarium is een moeilijk woord. Wat moeten we ons daarbij voorstellen?

Mark: Dat is een vraag voor Mirjam, zij is de expert.

Mirjam: Bij de gemeente Tilburg is geïnventariseerd op welke mogelijke manieren en met welke instrumenten we op kwaliteit kunnen sturen bij bouwprojecten of stedelijke ontwikkelprocessen. Bij instrumenten kan je denken aan beleidsnota's, de omgevingscommissie, kwaliteitsteams, debat, prijsvragen, open oproep, ontwerpend onderzoek, burger- en partnerparticipatie, enzovoorts.

Hoe zijn die instrumenten in kaart gebracht?

Mirjam: Met behulp van een kwaliteitskwadrant. Dat is een werkmodel dat opgezet is langs twee assen. De verticale as bevat enerzijds de kwaliteitscultuur en anderzijds het kwaliteitsresultaat, de horizontale as geeft de informele en formele status aan. Hiermee ontstaan vier vlakken waarin je diverse instrumenten kan onderverdelen. Het is belangrijk dat er samenhang is en dat de instrumenten in al die vlakken gelijk verdeeld zijn. Daarmee krijg je overzicht en inzicht in welke instrumenten er al zijn en welke instrumenten nog ontbreken en ontwikkeld moeten worden om tot een evenwichtig en consistent kwaliteitsstelsel te komen.

Mark: Dit klinkt allemaal heel technisch, maar dat is het niet. Het is belangrijk om te benoemen waarom we dit doen: Tilburg wil de bouw- en ontwerpcultuur versterken en goed opdrachtgeverschap stimuleren. We mogen trots zijn op wat we hier allemaal al aan het doen zijn én de kwaliteit mag nog meer voorop komen te staan. Dat is ons vertrekpunt geweest, de instrumenten dragen daaraan bij. De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben ons geholpen om dat kwaliteitsstelsel goed in te vullen.

Waarom zijn die kwaliteits-instrumenten zo belangrijk?

Mark: In de Tilburgse ambitie staat dat we niet alleen véél moeten bouwen, maar ook dat we dat móói doen. Dat is de uitdaging. De stad is enorm in ontwikkeling en we snappen dat die ontwikkeling meer is dan alleen woningen bouwen. Er is bijvoorbeeld ook ambitie op het gebied van groen, mobiliteit en duurzaamheid. Nog los van de maatschappelijke opgaven. Het college draagt deze gedachte van harte uit.

Mirjam: We worstelen natuurlijk wel met de vraag wat omgevingskwaliteit dan is. Daarom heeft de gemeente budget vrijgemaakt voor een Uitvoeringsplan Omgevingskwaliteit. Je hebt geld, kennis, kunde en menskracht nodig om dit voor elkaar te krijgen. Na de opdracht van vorig jaar waarmee alle input is verzameld, is Bas Schout vanuit Dorp, Stad en Land betrokken gebleven als klankbordadviseur tijdens het opstellen van het Uitvoeringsplan. Met dit Uitvoeringsplan Omgevingskwaliteit willen we ervoor zorgen dat datgene wat er gebouwd gaat worden, bijdraagt aan de ambities van Tilburg.

En draagvlak vanuit de stad en dorpen, hoe belangrijk is dat?

Mark: Heel belangrijk. Het mag geen 'feestje' van alleen de gemeente worden. Daarom hebben we stadsgesprekken georganiseerd met partners en inwoners van de stad en de omliggende dorpen. Daar zag je heel veel betrokkenheid. Wij denken dat dit een hele belangrijke stap is en stellen onszelf constant de vraag: hoe doen we dit nu samen? Hoe gaan we dit breder trekken? Voor de gemiddelde inwoner van Tilburg is dit echt nog een ver-van-hun-bed-show. Dit jaar wordt de eerste editie van de Tilburg Architectuurprijs uitgereikt, waarmee omgevingskwaliteit ineens tastbaar wordt.

Mirjam: Het gaat vaak over zachte waarden, zoals leefbaarheid, veiligheid, identiteit. We zitten in een proces waarbij we werken aan de omgevingskwaliteit. Zo oefenen we bijvoorbeeld met nieuwe instrumenten als gebiedsbiografieën en toekomstperspectieven. Dat zijn middelen om de beleving en identiteit van een gebied of een wijk inzichtelijk te maken.

Dit klinkt niet als een traject, maar als een geheel nieuwe manier van werken. Is dat niet ingewikkeld?

Mark: Het is zeker een nieuwe manier van werken en natuurlijk zijn er uitdagingen. Anderzijds geeft deze werkwijze ons heel veel houvast. Dat helpt ook in de communicatie intern en naar partners toe. Het is steeds zoeken naar de rol die we willen vervullen en hoe we onze plannen gaan realiseren. Dat is spannend. Want wat wij hier aan het doen zijn, gebeurt in de rest van Nederland nog niet.

Mirjam: Wat we gaan doen is kwaliteit voorop stellen bij selecties en niet alleen de prijs en de aantallen doorslaggevend laten zijn. Natuurlijk zijn dat ook hele belangrijke factoren, maar een goed plan is meer dan vierkante meters en een mooie gevel. Een open bouwoproep kan bijdragen aan die missie. Het is een manier van aanbesteden waarbij het plan met de hoogste kwaliteit de aanbesteding wint. We willen daarmee echt de inhoud vooropstellen. Dat levert meerwaarde op, niet alleen op schoonheid, maar ook op leefbaarheid en gezondheid. Onze missie is om hierbij ook andere partijen te inspireren.

Mark: We merken dat het enorm leeft, zowel intern als extern. De opgaven worden steeds complexer en je moet steeds meer buiten je grenzen kijken om het voor elkaar te krijgen. Dat bewustzijn daarover groeit ook.

Dus Tilburg zet zichzelf goed op de kaart met deze vernieuwde aanpak?

Mark: Ik denk dat we wel opvallen ja. We krijgen in ieder geval genoeg complimenten. Vorig jaar leverden wij bijvoorbeeld een jury af voor de Groningse architectuurprijs. In de Volkskrant stond een prachtig artikel over hoe wij ons aan het ontwikkelen zijn. En binnenkort is Tilburg gastheer voor de Dag van de Ontwerpkracht. Daarnaast doen we momenteel veel interviews over omgevingskwaliteit met (inter)nationale experts die graag hun medewerking verlenen omdat ze zien wat voor een goede dingen we in Tilburg aan het doen zijn.

Vertaalt zich dat al in de uitvoering?

Mark: Bij alle mensen en partijen waarmee we samenwerken zit ontzettend veel betrokkenheid, iedereen denkt graag mee en dat is heel waardevol voor ons. We hebben soms een spiegel nodig om te zien hoe het nog beter kan. We hebben nu een heel mooi Uitvoeringsplan opgesteld, nu is het tijd om écht aan de slag te gaan.

En dat feest heeft geen einde?

Mark: Nee, het blijft altijd gaande. We moeten het nu stevig wegzetten in de stad en dorpen én in onze eigen organisatie. Zoals ik al zei: het is onze nieuwe manier van werken en doen. We zijn bezig met een uitvoeringsprogramma. Dat houdt in dat we tegelijkertijd denken, doen en bijschaven. Het kan zo maar zijn dat naarmate de tijd vordert en we experimenten hebben gedaan, we erachter komen dat het niet zo werkt als we dachten. Het is juist ook leren in de praktijk om vervolgens bij te sturen als het nodig is.

Dat klinkt heel verfrissend. Hebben jullie nog tips voor andere gemeenten?

Mirjam: Het is belangrijk om trouw te blijven aan je eigen cultuur. Wij hebben vooral gekeken naar waar wij goed in zijn, waar onze kracht ligt. In het geval van Tilburg is dat het hebben van een heel betrokken achterban in de stad en een ambitieus gemeentebestuur. Mijn advies aan gemeenten is daarom: kijk naar wat je hebt, wat er werkt en waar de behoefte ligt. Vanuit zowel bestuurders als partners en inwoners. Dat bepaalt mede welke instrumenten succesvol kunnen zijn.

Mark: Wat ook helpt, is een betrokken college. Uiteindelijk begint het allemaal met ambitie. Wat wil je als stad? Ruimtelijk en sociaal gezien staan we voor ontzettend grote opgaven en daar kan dit kwaliteitsdenken juist een vliegwiel in zijn.

Mirjam: Als gemeenten meer willen weten over onze aanpak, zijn ze altijd welkom om langs te komen. Een mooie eerste kennismaking is op 4 juli, de Dag van de Ontwerpkracht.

Erfgoed en duurzaamheid kunnen samen



Dorp, Stad en Land schreef beleid voor zonnepanelen voor de historische vesting Willemstad in de gemeente Moerdijk. De stad is opgedeeld in verschillende zones waarin in meer of mindere mate zonnepanelen in het zicht mogelijk zijn. Het beleid is gericht op toestaan waar dat kan en uitsluiten waar dat moet. Zo kunnen ook monumenten verduurzamen. In de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden zijn zonnepanelen op voordakvlakken niet mogelijk.

Dorp, Stad en Land geeft strategisch advies en helpt bij het maken van specifiek beleid, afgestemd op de wensen en ambities van gemeenten. Een actuele vraag die we steeds vaker terugzien is: hoe brengen we erfgoed en verduurzaming samen?

Het dilemma is bekend: behoud van het zo gewaardeerde beeld van monumenten en beschermde stadsgezichten versus duurzaamheidsmaatregelen voor schone energie en isoleren. Waar plaatsen we bijvoorbeeld zonnepanelen en warmtepompen?
Voor de gemeente Voorne aan Zee stelt Dorp, Stad en Land in 2023 en 2024 een Nota Verduurzaming Erfgoed op. Hierin wordt tegelijkertijd het erfgoedbeleid van de drie recent gefuseerde gemeenten die nu Voorne aan Zee vormen samengevoegd. Als onderdeel van deze Nota heeft Dorp, Stad en Land sneltoetscriteria opgesteld. Hiermee wordt het voor aanvragers vooraf duidelijk wat er wel en niet kan. Vergunningverleners kunnen de verduurzamingsplannen in beschermde stadsgezichten die voldoen aan de sneltoetscriteria, zelf behandelen zonder advies van de commissie. Op die manier wordt de vergunning iets sneller verleend.

Voor Willemstad, onderdeel van de gemeente Moerdijk, werd in 2019 al zonnepanelenbeleid gemaakt door Dorp, Stad en Land. Hier is als uitgangspunt genomen om zonnepanelen op daken toe te staan waar het kan, met zo min mogelijk aantasting van het historische beeld van de vestingstad Willemstad. Dat heeft geresulteerd in een dakenkaart waarop gemarkeerd is aan welke dak-zijden wel of geen zonnepanelen geplaatst mogen worden. Tevens zijn eenvoudige instructies geformuleerd over de manier van plaatsen van zonnepanelen, met daarbij een uitleg in heldere schetsen.

Ook voor de gemeente Molenlanden heeft Dorp, Stad en Land zonnepanelenbeleid op maat gemaakt. Voor de gemeente Oosterhout wordt hier momenteel aan gewerkt. Het komt ook regelmatig voor dat een gemeente zelf een opzet voor het beleid maakt, waarna de adviseurs van Dorp, Stad en Land hierop reageren en de gemeente het beleid zelf af kan maken. Mocht dit in uw gemeente ook spelen kunt u altijd contact opnemen om van gedachten te wisselen over een passende aanpak.



Foto boven:
In gebieden B en C zijn zonnepanelen op het voordak wél toegestaan. In een rechthoekig vlak, met afstand tot de dakranden en reversibel geplaatst.



Foto rechts:
Zonnepanelen op zijdakvlakken geven minder verstoring van het historische stadsbeeld.



Voor de beleving van het historische stadsbeeld gezien vanaf de beloopbare vestingwallen van Willemstad, is het beleid terughoudend voor zonnepanelen in het zicht.

Een plezierige leefomgeving door goed contact tussen wethouder en commissie in Maassluis

Sjoerd Kuiper
werkt al achttien jaar bij de gemeente Maassluis. Eerst als gemeenteraadslid, de laatste zes jaar als wethouder. In zijn portefeuille vallen onder andere stedelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Samenwerken met een commissie is hem niet onbekend. ‘In Nederland onderschatten we vaak hoe belangrijk omgevingskwaliteit is.’

Luuk de Boer
is adviseur bij Dorp, Stad en Land en vanuit deze functie comissielid voor verschillende gemeenten in Zuid-Holland. Hij heeft tevens al lang een eigen architectenbureau. Luuk weet precies wat er nodig is om processen soepel en snel te laten verlopen. ‘Stroperigheid kunnen we ons niet permitteren in deze tijd. We hebben genoeg grote uitdagingen, zoals de wooncrisis en de energietransitie.’



Wethouder Sjoerd Kuiper van de Gemeente Maassluis

Wat levert goed contact met een commissie op voor een wethouder?

Een goede welstandscommissie is vooral voor de kwaliteit op de lange termijn van meerwaarde. Door hun onafhankelijke advies over de kwaliteit neemt dat druk weg bij de inhoudelijke ambtenaren en initiatiefnemers. Als gemeente, als college van B&W, nemen we het advies van de Welstandscommissie bijna altijd over. Als er eens discussies zijn die hoog oplopen is een waarschuwing vanuit de commissie ook handig als we moeten besluiten over een aanvraag, of aanvragers spreken in bestuurlijk overleg.

Op welke manier gaat dat dan?

Soms gaan er dingen mis of wordt de druk opgevoerd. Trajecten kunnen soms ingewikkeld zijn of langzaam gaan. Dan loopt de druk soms op bij ambtenaren of leden van de commissie. Op zo’n moment heeft Luuk ook wel eens gebeld om te waarschuwen en steun te vragen. Dan vind ik het goed om als wethouder te laten merken dat we onze adviseurs serieus nemen.

Dat klinkt als een goede relatie. Hoe krijg je dat voor elkaar?

Luuk zit al lang in de commissie van de gemeente Maassluis. Hij kent vrijwel alle dossiers waar wij mee bezig zijn. Dat is heel fijn. Er is een gezonde afstand omdat de commissie onafhankelijk advies levert, maar een paar keer per jaar spreken we elkaar of bezoek ik de commissie.

Het klinkt spannend

Dat is het soms ook. Er zijn dossiers geweest waarbij het hoog opliep. Dan zit er veel kracht bij ontwikkelaars: de financiële belangen zijn groot en nadere detaillering kost meestal extra geld. Soms proberen ze dat op ambtenaren, bestuurders en een commissie bot te vieren. Dat is vervelend als je streeft naar een acht in plaats van een zes. Maar het is van belang om te allen tijde de ruimtelijke kwaliteit in het vizier te houden.

Wat kan een commissie betekenen voor die ruimtelijke kwaliteit?

De ervaring leert dat als een commissie de kwaliteit heeft verhoogd, dit uiteindelijk ten goede komt aan de eigenaren en omwonenden. Om een voorbeeld te noemen: in Maassluis hebben we bijna twintig jaar gedoe gehad over een klein bouwproject in het stadscentrum. Het ging over een gebouw op een stuk braak liggend terrein op een dijk dwars door het centrum, een plek waar de stad is ontstaan en die al in de Tweede Wereldoorlog werd gebombardeerd. Omwonenden waren kritisch over de bebouwing die er zou komen. Nu het er staat, is iedereen blij. Dat komt vooral omdat er veel historische verwijzingen in zitten; een oud torentje dat er tot de jaren 60 was is opnieuw verwerkt in het ontwerp, er zijn ouderwetse zinken ramen in verwerkt en er is veel aandacht voor detail in de verschillende gevels. Een goede commissie let op die kleine dingen. Dat is hier ook gebeurd. Het vraagt extra overleg vooraf, maar uiteindelijk heeft het op lange termijn een positieve invloed. Laatst vertelde een van de grootste critici dat hij vond dat het mooi is geworden.

Waarom vind jij omgevingskwaliteit belangrijk?

In Nederland onderschatten we vaak hoe belangrijk het is. Pas als je in landen komt waar het niet goed is geregeld, zie je de meerwaarde ervan. Een samenspel van architectuur, stedenbouw, water, de inpassing van groen, voldoende ruimte en nog zo veel meer zorgen voor een plezierige omgeving. De stad moet werken voor mensen en kwaliteit en schoonheid levert op lange termijn altijd meerwaarde op!.

> “Een samenspel van architectuur, stedenbouw, water, de inpassing van groen, voldoende ruimte en nog zo veel meer zorgen voor een plezierige omgeving.”

Niet elke inwoner ziet de meerwaarde van een commissie. Wat zou je hen willen meegeven?

Waardeer de professionals en hun adviezen en ga met je plannen aan tafel met de mensen van de commissie. Dan begrijp je beter wat de dilemma’s zijn. Ga daarbij uit van het positieve. De commissie probeert de kwaliteit te bewaken van het uiterlijk van de stad en dat is op lange termijn ook in het belang van de eigenaar van een pand. Het is waardevol om mensen te hebben die je gemeente en de voorgeschiedenis qua dossiers kennen.



Luuk de Boer, voorzitter van de Commissie Omgevingskwaliteit Maassluis namens Dorp, Stad en Land

Kan je ons meenemen door jouw loopbaan?

Ik heb bouwkunde gestudeerd in Delft en me gespecialiseerd in architectuur en restauratie. Na mijn studie werd ik meteen architect. Tot en met 1998 heb ik bij een groot Rotterdams bureau gewerkt. Daarna ben ik een eigen architectenbureau gestart en heb ik allerlei soorten projecten ontworpen, van groot tot klein.

Hoe kwam je uiteindelijk in commissies terecht?

In 2009 werd mij voor het eerst gevraagd of ik in een welstandscommissie wilde, sinds 2018 zit ik in de commissie van Maassluis. Maassluis heeft een beschermd stadsgezicht, dat betekent dat je te maken hebt met erfgoed. In die zin past het goed bij me.

Wat moet je in huis hebben als commissielid?

Op zo'n positie moet je weten hoe het aan elke kant werkt. Daarom zijn de adviseurs die voor Dorp, Stad en Land werken veelal zelfstandigen die dagelijks zelf met de praktijk bezig zijn, of ze zijn dat vele jaren geweest. Wat ook belangrijk is, is dat je goed kunt communiceren met alle partijen, zodat plannen verder ontwikkelen en beter worden. Het is fijn als je met de mensen binnen de gemeente, de stedenbouwkundige en wethouders bijvoorbeeld, een goede band opbouwt.

Hoe kweek je dat vertrouwen bij elkaar?

Op enig moment kwam er een nieuwe stedenbouwkundige bij de gemeente Maassluis. Die nam het initiatief om samen koffie te drinken. We spraken naar elkaar uit dat we elkaar zouden opzoeken, mocht dat nodig zijn. Zo'n relatie is er niet van de een op andere dag, dat duurt soms een paar jaar.

Wanneer bellen jullie elkaar op?

Bijvoorbeeld als een ondernemer in een gemeente zijn bedrijfspand wil verkopen en een projectontwikkelaar daar woningen in wil maken. Dan moet er een aanpassing in het bestemmingsplan komen en bespreken we samen hoe we de inhoudelijke planvorming goed kunnen laten verlopen. Dat maakt het gemakkelijker, sneller en relaxter voor een ontwikkelaar.

Dus hoe sneller je als commissie erbij betrokken bent, hoe beter?

Ja, dat is voor iedereen fijn. Van initiatiefnemer tot wethouder. Het voorkomt tegensprekende informatie in beleidsstukken, iets wat vooral in de beginfase vaak voor onnodig veel problemen zorgt en plannen stagneert. Door commissieleden vroeg aan te haken, houden we de vaart en sfeer erin. Stroperigheid kunnen we ons niet permitteren in deze tijd. We hebben genoeg grote uitdagingen, zoals de wooncrisis en de energietransitie.

> "Stroperigheid kunnen we ons niet permitteren in deze tijd. We hebben genoeg grote uitdagingen, zoals de wooncrisis en de energietransitie."

Wat is nog meer belangrijk voor een prettig proces?

Dat je open gesprekken hebt, echt aan tafel gaat en het bespreekt. Een advies opschrijven en aan iemand toesturen werkt niet altijd optimaal. Een architect die een bouwplan indient voelt ook de druk van een ontwikkelaar, die soms in tunnelvisie kijkt naar het getal onder de streep. Een architect moet je daarom autonomie en vertrouwen geven. Zodat die zich gesteund voelt. Eigenlijk heb ik wel leuk werk hè?

Ja, heel leuk. Je helpt mensen en gebieden echt vooruit. Gaat het ook weleens mis?

Doorgaans geven we positieve adviezen op eerste plannen. Als dat kan tenminste. Er zijn ook plannen waarvan je direct weet dat er voorlopig nog geen positief advies voor komt. Als commissie probeer je dan de gewenste richting voor het ontwerp mee te geven en hoop je dat een architect of initiatiefnemer het op een goede manier oppakt. Het komt weleens voor dat een plan vijf keer terugkomt en het de vijfde keer nog steeds niet positief is. Dan gaat er iets niet goed. Maar je wil er altijd samen uitkomen, dus is het een kwestie van toch weer in gesprek gaan. Dat is gewoon ons werk.

Wat is een misvatting van dit werk?

Ik vraag me weleens af of politiek bestuurders wel voldoende affiniteit hebben met het werk wat wij doen. In gemeenten waar welstand is afgeschaft, wordt vaak gedacht: 'we moeten het minder lastig maken voor de mensen, minder regeltjes.' Dat lijkt allemaal leuk en aardig, tot er een gebouw staat in de eigen achtertuin wat daar niet past en waar geen van de buren blij mee is. Zulke toestanden kan je voorkomen.



Participatie bij erfgoedbeleid in de gemeente Bergen

Gemeente Bergen (Limburg) is bezig met het herzien van het cultuurhistorisch beleid en wil daarbij haar bewoners betrekken. De gemeente wil bij de bewoners "het verhaal van Bergen" ophalen, om deze verhalen te blijven koesteren en in het cultuurhistorisch beleid vast te leggen. De verhalen kunnen gekoppeld zijn aan plekken, landschappen, gebieden of gebouwen, en zijn onderdeel van de identiteit van de gemeente Bergen.

Adviseurs van Dorp, Stad en Land organiseerden voor de gemeente een participatietraject om deze verhalen te verzamelen. Door middel van een Workshop Cultuurhistorie werden de waarden van het materiele én het immateriele erfgoed in de gemeente geïnventariseerd. Leden van de archiefverenigingen Bergen, Nieuw Bergen, Siebengewald, Well en Wellerlooi namen deel aan de workshop. Ook ambtenaren van gemeente Bergen en adviseurs van erfgoedorganisatie Klement Rentmeesters waren daarbij.

Aan de hand van foto's van plekken en gebouwen in de gemeente gingen we in gesprek over de verhalen, de waarden en de beleving bij deze plekken. Welke verhalen leven er in de gemeenschap en aan welke plekken of gebouwen zijn die verbonden? Welk materieel of immaterieel erfgoed is nu nog onvoldoende vertegenwoordigd in het erfgoedbeleid en verdient meer aandacht? De uitkomsten van de workshop zijn door Dorp, Stad en Land geanalyseerd en vertaald naar een top 5 van belangrijkste thema's van waardevolle plekken, landschappelijke structuren en verhalen. De resultaten van de workshop worden gebruikt als input voor de cultuurhistorische analyse voor het herzien van het erfgoedbeleid. Het participatietraject draagt bovendien bij aan het creëren van een breed gedragen erfgoedbeleid.

Inventariseren en beschermen van erfgoed blijft aandacht vragen

Laten we de monumentenlijsten up-to-date houden

Monumentenlijsten zijn niet statisch. Periodiek is actualisering nodig, ongeveer iedere 20 jaar is een goed uitgangspunt. Het verstrijken van de tijd maakt dat telkens een nieuwe bouwperiode in beeld komt voor bescherming. Hoogtepunten van de Wederopbouw (1945-1965) zijn bijvoorbeeld nog lang niet overal goed in beeld gebracht en beschermd. Voor 'Post 65' (1965-1990) is het politiek gezien soms nog te vroeg om uit deze periode al panden aan te wijzen als monument. Als er echter een hele wijk uit die periode gesloopt of getransformeerd gaat worden, kan het toch slim zijn om tijdig te inventariseren welke bouwwerken kenmerkend en van een hoge kwaliteit zijn, om te voorkomen dat er iets gesloopt wordt waar men een aantal decennia later spijt van krijgt.

Gemeenten die samengevoegd worden zijn in de laatste jaren vaak voorgekomen. Een harmonisatie van het beleid is daarbij een vereiste, ook op het gebied van monumentenlijsten. Het is meestal een uitdaging om deze lijsten, die op verschillende momenten en met verschillende methodieken tot stand kwamen, samen te voegen tot één uniforme en duidelijke monumentenlijst.

Erfgoedverordeningen bieden vaak ook mogelijkheden voor een lichtere bescherming. Zoals een karakteristiek of beeldbepalend pand, dubbelbestemming cultuurhistorie of gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Gemeente Molenlanden

Het opsporen, inventariseren en classificeren van nieuwe monumenten en het afwegen welke oudere monumenten eventueel vervangen kunnen worden door nieuw aan te wijzen monumenten is een mooie opgave, waarvoor Dorp, Stad en Land de nodige expertise in huis heeft. De inbreng van lokale deskundigheid is hierbij noodzakelijk. Dorp, Stad en Land heeft in 2023 in opdracht van gemeente Molenlanden het onderzoek uitgevoerd voor de actualisatie van de gemeentelijke monumentenlijst. Hierbij is actief samengewerkt met alle lokale historische verenigingen. Deze participatie heeft enorm veel positieve energie en informatie opgeleverd. In vervolg op deze actualisatie zal in 2024 een selectie van bijzondere bouwkunst in een aanwijzingsprocedure worden gezet.

Gemeente Ridderkerk

In de gemeente Ridderkerk heeft Dorp, Stad en Land de verschillende inventarisaties en waarderingen al een paar jaar geleden uitgevoerd. Niet alleen bouwkunst, maar ook landschappen en stedenbouwkundige ensembles zijn hier onderzocht. Eén van de resultaten is het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. De aanwijzingsprocedures zijn in 2023 gefaseerd uitgevoerd of gestart.

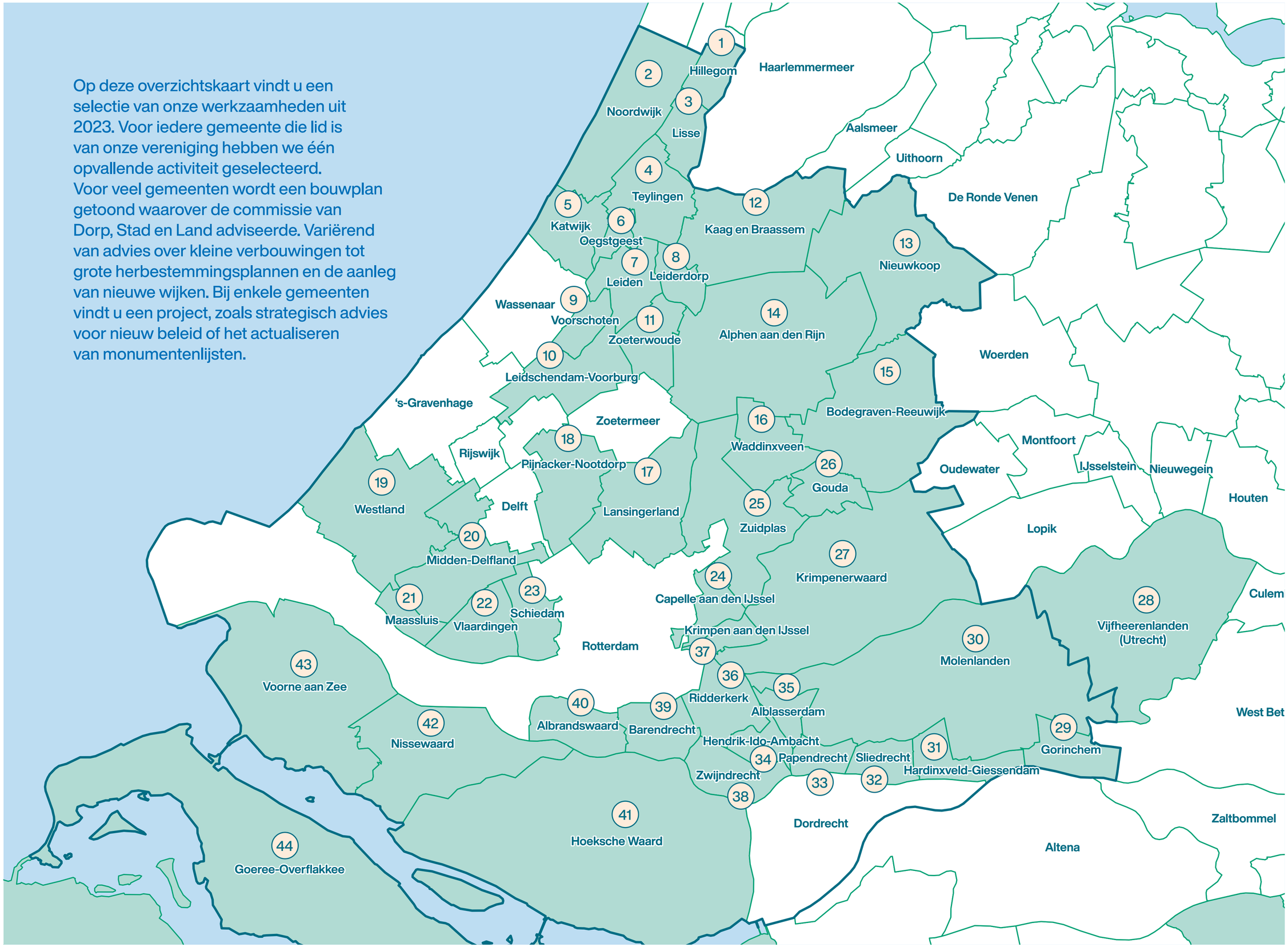
Enkele erfgoed onderzoeken en inventarisaties die Dorp, Stad en Land in de afgelopen jaren uitvoerde:





Zuid-Holland

Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2023. Voor iedere gemeente die lid is van onze vereniging hebben we één opvallende activiteit geselecteerd. Voor veel gemeenten wordt een bouwplan getoond waarover de commissie van Dorp, Stad en Land adviseerde. Variërend van advies over kleine verbouwingen tot grote herbestemmingsplannen en de aanleg van nieuwe wijken. Bij enkele gemeenten vindt u een project, zoals strategisch advies voor nieuw beleid of het actualiseren van monumentenlijsten.





Nieuwe appartementen aan een steeg
Hillegom

Het plan voor de bouw van 6 appartementen in het centrum van Hillegom vroeg om afstemming. De locatie betreft een steeg tussen de Hoofdstraat en het achtergelegen Floraplein. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van de stegen en de achterliggende parkeergebieden in het centrum verhogen. Waaraan dit plan bijdraagt.

Voor een goede impressie van de situatie heeft de commissie de locatie bezocht. Het plan is in nauw overleg met de opdrachtgever en de gemeente (stedenbouw en ruimtelijke ordening) besproken. Er is een goed ontwerp gemaakt voor de gevels van het appartementenblokje aan het Floraplein. De architectuur van de woningen aan de de steeg is vriendelijk en groen gehouden. Hierdoor kunnen bewoners en bezoekers prettig door de Ambachtsstraat lopen. *(Ontwerp: Stracke Vastgoed)*



Herbestemming Sint Bavo
Noordwijk

De oude rooms-katholieke psychiatrische instelling Sint Bavo in Noordwijkerhout wordt ontwikkeld voor woningbouw. In het rijksmonumentale hoofdgebouw worden appartementen gerealiseerd. Op het bijbehorende landgoed worden ongeveer 700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De woningen variëren van vrijstaande woningen, herenhuizen, rijwoningen, appartementen, twee-onder-één-kapwoningen tot zorgwoningen. De architectuur is historiserend en geïnspireerd op lokale “bollencultuur”. De omgeving wordt parkachtige ingericht. Het streven is een duurzame, groene en toekomstbestendige leefomgeving te creëren met aandacht voor biodiversiteit en gezonde woningen. Het project Het project geeft een impuls aan Noordwijkerhout en bouwt voort op de historie van het oude BAVO-terrein. De advisering heeft bijgedragen aan de instandhouding, versterking en bewaking van de landschappelijke, stedebouwkundige, architectonische, cultuurhistorische en monumentale waarden.



Kleinschalige nieuwbouw appartementen
Lisse

Op een locatie met leegstaande horecagelegenheid, een braakliggend terrein en tweetal woonhuizen in het centrum van het dorp Lisse is een nieuwbouwproject gestart voor 33 appartementen. Om het kleinschalige en dorpse karakter van Lisse te behouden stuurde de commissie aan op nieuwbouw die niet kolossaal oogt. Door het gebouw op te delen in hoogte, en te werken met verschillende materialen en kleuren is dat goed gelukt. De groene binnenterreinen, het groen van de opklimmende struiken, kleinere voortuinen en galerijen met groen zorgen samen voor een vriendelijk karakter en een prettige woonomgeving in het dorp. *(Ontwerp: SVP Architectuur en Stedenbouw)*



Supervisie Nieuw Boekhorst
Teylingen

Voor de nieuwe te ontwikkelen wijk Nieuw Boekhorst is Dorp, Stad en Land aangetrokken om namens de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen supervisie te voeren. Door de combinatie van expertise op het gebied van stedenbouw en architectuur biedt Dorp, Stad en Land continuïteit in de advisering, van ideevorming tot vergunningaanvraag.

De nieuwe wijk aan de noordzijde van Voorhout biedt ruimte voor ongeveer 1300 woningen, een school, sportvelden en speelplekken. De uitdaging ligt in het combineren van dit grote programma met de kwaliteiten van de plek. De gesprekken met projectontwikkelaars en architecten zijn inspirerend en stimuleren om de ontwikkeling in een groter geheel te zien.



Rijnlandroute
Katwijk

De Rijnlandroute tussen Katwijk en Leiden is een bijzonder infrastructureel project met veel aandacht voor de landschappelijke inpassing. De bestaande N205 Tjalmaweg is verdubbeld en verdiept in het landschap aangelegd. De wanden van duurzaam geproduceerde houten latten worden begroeid. Tussen de weg en de omgeving is een groene buffer aangelegd met planten voor vogels en insecten. Door innovatieve bouwmethoden was zeer weinig beton nodig voor de aanleg en is gewerkt met hergebruikte materialen. Het project is genomineerd voor de Rijnlandse Architectuur Prijs 2023.



Gevers Deutz Terwee-school
Oegstgeest

De indrukwekkende rode kappen en torens van dit schoolgebouw uit 1928 zijn onmiskenbaar in deze jaren ’20-wijk. Wijzigingen aan cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vragen om een goed uitgedacht plan: een gedegen bouwhistorisch- én kleurhistorisch onderzoek vormen de basis voor de ontwerpkeuzes. De commissie is zeer positief. Onder meer de integratie van de nieuwe gymzaal is goed geslaagd. Karakteristieke waarden zijn goed behouden gebleven terwijl programmatisch grote wijzigingen zijn doorgevoerd met behoud van de monumentale beeldbepalende voorzijde. *(Ontwerp: DP6 Architectuurstudio)*



Herontwikkeling Stationsgebied en omgeving
Leiden

Enkele jaren geleden is gestart met de herontwikkeling van het gebied rondom Station Leiden Centraal. Aansluitend op het stationsgebied zijn ook aan de Schipholweg hoogbouwplannen in ontwikkeling. Voor de diverse plannen is door de commissie (WML) intensief overleg gevoerd met Ir. Rients Dijkstra (supervisor stationsgebied), de afdeling stedenbouw, de diverse architecten en de ontwikkelaars. Ten behoeve van een optimale advisering met betrekking tot hoogbouw is door Dorp, Stad en Land prof.ir. Dick van Gameren aan de commissie toegevoegd.

Naast de welstandsnota en de hoogbouw visie waren de kwaliteit van de stedelijke plint, de slankheid van de torens, de beëindigingen en de invloed van de hoogbouw op de historische binnenstad, belangrijke beoordelingscriteria. Door de open dialoog is de commissie van mening dat dit heeft geleid tot kwalitatief hoogwaardige plannen.



Herbestemming van informatiecentrum
Leiderdorp

Het voormalige informatiecentrum A4-HSL in Leiderdorp wordt getransformeerd tot een plek voor horeca, vergaderen en educatie. De locatie ligt aan de A4 én in het Groene Hart. Het plan riep aanvankelijk weerstand op en werd herzien na overleg met belangengroepen en groenclubs. Het advies was onder andere gericht op een zorgvuldige inpassing in deze landelijke omgeving.
De brasserie krijgt een educatieve insteek gericht op het Groene hart. Het omringende terrein, heringericht door landschapsarchitect Peter Verkade, biedt o.a. ruimte aan een moestuin met boomgaard, uitkijksteigers aan het water een streekwinkel. *(Beeld: Johan Roelofs (DSL)*



Kloostercomplex Huize Bijdorp
Voorschoten

Het Kloostercomplex heeft een rijke historie en is belangrijk vanwege de cultuurhistorische waarde voor de gemeente Voorschoten. De Congregatie heeft als gebruiker en eigenaar de wens om het buitenplaats toekomstbestendig te maken met respect voor de aanwezige historische waarden.
Om goed over dit specifieke gebouwtype te kunnen adviseren is de commissie uitgebreid met een specialist Landgoederen en Cultuurhistorie, dr. H.M.J. Tromp. In een intensief voortraject is in overeenstemming met de commissie een bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld. In 2023 is door de adviescommissie vooral geadviseerd op de planontwikkeling van de diverse onderdelen, zowel de renovatie van het landgoed als de nieuwbouw van een aantal wooneenheden. *(Beeld: Van Egmond architecten, LandID, Citybeats)*



Optoppen van wederopbouwflats
Leidschendam-Voorburg

Het woningtekort vraagt om andere manieren van denken en ontwerpen. Bijvoorbeeld door slim gebruik te maken van wat er al is. Drie appartementencomplexen uit de wederopbouwperiode krijgen een gloednieuwe laag met woningen bovenop de bestaande gebouwen. Dit plan laat zien dat de bebouwing uit de wederopbouw-periode zich uitstekend leent voor het ‘optoppen’.
De commissie adviseerde over het creëren van samenhang tussen de bestaande architectuur en de nieuwe woonlaag. De lichte kleur van de nieuwe gevel en de nieuwe gevelopeningen zijn afgestemd op de bestaande architectuur. Door een zorgvuldig ontwerp voor de buitenruimte is er plek voor extra parkeerruimte én wordt de groene parkachtige omgeving behouden. *(Ontwerp: Studio Schaeffer)*



Duurzame nieuwbouwwijk Zwethof
Zoeterwoude

In het groene en waterrijke veenweide landschap van Zoeterwoude-Dorp wordt door de initiatiefnemer een nieuwbouwwijk met 41 duurzame en hoogwaardige woningen gebouwd. Het project legt de nadruk op duurzaamheid met energiezuinige woningen en een klimaatvriendelijke omgeving. De uitgangspunten en de ambities vooraf zijn vastgelegd in een onder meer het visieboek en inrichtingsplan. In een vroeg stadium van de ontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, architect, aannemer en ontwikkelaar. Hierdoor is een wijk ontstaan die recht doet aan het hoogwaardige dorpse en landelijke karakter van Zoeterwoude. *(Beeld: FARO)*



Nieuwe woningen aan historisch lint
Kaag en Braassem

In Oude Wetering adviseerde de commissie over de opgave voor nieuwe woningen, op de plek van een verdwenen boerderij. De woningen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur en bebouwing aan het historisch lint.

Door de voorstudie die architect en opdrachtgever hadden uitgevoerd, kon de commissie in vooroverleg al meegeven dat in de ontwerpschetsen vooral aanpassingen aan de Kerkstraatzijde nodig waren. De bestaande bebouwing op deze plek is kleinschalig en bestaat uit individuele woningen. Het ontwerp voor de voorgevels is hier op afgestemd. Hierdoor kon meer ontwerpruimte worden gegeven voor de bebouwing op het voormalige achtererf. En kan het gevraagde aantal woningen worden gerealiseerd.
(Ontwerp: Van Wilsum Van Loon Architectuur en Stedenbouw)



Kleuradvies bij monumenten
Nieuwkoop

Het terugbrengen van de historische kleuren kan een monument weer tot leven brengen. Het schilderwerk was vroeger veel kleurrijker dan de kleuren die we tegenwoordig gebruiken. Voor de aanvraag betreft het aanpassen van de kleuren van het schilderwerk aan de buitenzijde van een woonhuis adviseerde de commissie in Nieuwkoop om de historische kleurstelling weer terug te brengen. Met de eigenaren zijn historische foto’s bekeken om oude kleuren te achterhalen. Schilderwerkzaamheden zijn in principe vergunningsvrij, mits de kleuren overeenkomen met de bestaande kleuren en oude verflagen niet worden weggehaald. Om eigenaren van gemeentelijke monumenten tegemoet te komen in het onderhoud, verstrekt de Gemeente Nieuwkoop subsidie voor onderhoudswerkzaamheden.



Herontwikkeling overdekt winkelcentrum de Aarhof
Alphen aan den Rijn

In het stadshart van Alphen aan den Rijn wordt één van de eerste overdekte winkelcentra in Nederland herontwikkeld tot een plek voor wonen, werken en winkelen. Onderdeel van de grotere stedelijke vernieuwing van de Lage Zijde. Onderdeel van het plan zijn twee woontorens van 40 en 60 meter hoogte, die een grote impact zullen hebben op zowel het stadshart als de wijde omgeving. Met de initiatiefnemers, de architect, de stedenbouwkundige en projectontwikkelaar van de gemeente Alphen aan de Rijn is gezocht naar een goede ruimtelijke inpassing van de torens. *(Ontwerp: Common Affairs en Jos van Eldonk)*



Nieuwbouw op voormalig bedrijventerrein
Bodegraven-Reeuwwijk

Heldere beleidskaders vormen de basis voor de succesvolle planvorming. Voor de ontwikkeling van een nieuwe wijk in Bodegraven zijn in samenspraak met de gemeente, de dorpsbouwmeester (van Dorp, Stad en Land) en de stedenbouwkundigen een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan opgesteld. De vorm, schaal en architectuur verwijst naar het “Bodegraafs bouwen”. Het plan bestaat uit drie groen ingerichte woonhofjes met 6 woonblokken en een appartementengebouw. De hofjes krijgen een intieme en groene buitenruimte met een passende entree. Door vanaf de initiatief-fase samen de richtinggevende kaders op te stellen is een kwalitatief hoogwaardig plan tot stand gekomen. *(Ontwerp: Bureau 070)*



Zorgappartementen Amadeus
Waddinxveen

Bij de sloop van het markante postkantoor in 2015 is door de gemeente uitgesproken het beeldbepalende gebouw weer terug te laten komen. Op deze plek wordt nu het Amadeushuis ontwikkeld, dat een warm thuis biedt voor 27 ouderen met dementie.
De locatie ligt in het centrum-ontwikkelgebied ‘Sleutelkwartier’ waarvoor een Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader is vastgesteld. Bij de keuze voor een historiserend ontwerp was het van belang dat de cultuurhistorische waarden op zorgvuldige wijze in het nieuwe ontwerp terugkomen. De commissie heeft de initiatiefnemer en architect tijdens verschillende overlegmomenten kunnen adviseren over onderwerpen als de gevelindeling, materiaalkeuze, kleurstelling en detaillering. *(Beeld: Sonneborgh.nl/project/het-amadeushuis/)*



Restauratie van historische sluis
Lansingerland

De Berkelse Zwethsluis is een rijksmonumentale schutsluis uit 1862. De sluis vormde de verbinding tussen de Berkelse Zweth en de Bovenvaart. Tegenwoordig is de sluis onderdeel van een waterkering en in beheer hij het Hoogheemraadschap Delfland. De sluis was aan een noodzakelijke renovatie toe om aan eisen voor waterkeringen te kunnen blijven voldoen.
Bij de plannen voor renovatie wordt rekening gehouden met de monumentale waarde. De renovatie zal daarom geen duidelijk zichtbare wijzigingen geven. Zo worden de sluiswanden verstevigd met een betonnen bak, die achter de gemetselde sluismuren wordt geplaatst. Het metselwerk wordt vervangen conform het bestaande metselwerk. Door de renovatie kan de sluis weer decennia mee en draagt bij aan de waterveiligheid van de regio. *(Beeld: Beeldbank RCE))*



Expertise-centrum voor gehandicapten
Pijnacker-Nootdorp

In de groene en rustige buurtschap Craeyenburch in Nootdorp wonen in kleine groepen ongeveer 350 mensen met een verstandelijke beperking. Op het terrein van de zorginstelling wordt een nieuw expertisecentrum en servicegebouw gebouwd.
Voor dit plan had de commissie alleen maar complimenten. Het plan betreft een fors gebouw met ronde ‘lobben’ deels éénlaags en deels twee lagen, uitgevoerd met houten gevels en forse witte luifels. Het ontwerp is zorgvuldig en sfeervol, met een mooie zelfstandige vorm midden op het terrein. De architectuur is rustig en uitnodigend en sluit daarmee goed aan bij maatschappelijke functie. *(Ontwerp: Gortemaker Algra Feenstra Architects)*



Strandpost Monster
Westland

Een reddingsbrigade moet van grote afstand herkenbaar zijn om de veiligheid aan de kust te kunnen borgen. Het vraagt om een herkenbaar en functioneel ontwerp passend bij deze functie. De nieuwe strandpost fungeert als uitkijkpunt, voertuigstalling, communicatiecentrum en bijeenkomstplek voor de vrijwilligers.
Door meer eenheid in kleur- en materiaaltoepassing en het gebruik van één signaalkleur is het een duidelijk en herkenbare reddingspost geworden. De tekstaanduiding en logo’s zijn zorgvuldig mee genomen in het ontwerp. *(Ontwerp: Van Haasteren Architectuur)*



Boekenmagazijn Koninklijke Bibliotheek
Midden-Delfland

Voor de groeiende collectie van meer dan 4,5 miljoen boeken, tijdschriften en kranten is de nieuwbouw van het Boekenmagazijn van de Koninklijke Bibliotheek letterlijk én figuurlijk een project van grote omvang. Het nieuwe magazijn wordt een zeer duurzaam en volautomatisch magazijn en is daarmee koploper in het duurzaam behoud van grote boekencollecties.
Het ontwerp is geïnspireerd op een opengeslagen boek. De commissie is enthousiast over het voorlopig ontwerp, maar heeft vragen gesteld over de eventuele verwering van de witte gevels. Aan het definitief ontwerp wordt gewerkt. De koninklijke Bibliotheek heeft de schetsplannen gedeeld met bewoners die enthousiast waren over dit bijzondere cultuurgebouw. In 2026 zal de bouw van start gaan. *(Ontwerp: Architectenbureau Winhov)*



Damwand Noordgeer
Maassluis

Ook de behandeling van handhavingszaken behoort tot het werk van commissies. Aan de Noorddijk 55-57 is een damwand aangebracht die aanzienlijk hoger is uitgevoerd dan vergund. Hoewel gelegen aan de achterzijde van de woningen maakt de kade onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht Maassluis en is daarom van belang voor de historische kern. De uitvoering en de cultuurhistorische waarde waren niet met elkaar verenigbaar, waardoor het door de commissie werd aangemerkt als exces. In het vervolgtraject heeft de initiatiefnemer een voorstel gemaakt waarbij de damwand beter aansluit op de omgeving, de commissie heeft de aanpassing positief beoordeeld. *(Ontwerp: Teunissen+Berendse)*



Industriegebouw met kantoren
Vlaardingen

Op een mooie plek aan de Nieuwe Waterweg / Het Scheur in een industriegebied wordt een ambitieus gebouw ontworpen. Het nieuwe gebouw met kantoren en industrieloodsen heeft een iconische uitstraling en vormt een baken langs de waterkant. De gevel bestaat uit als “losse schillen” die ten opzichte van elkaar verschuiven. De lichtsleuven bij de dakrand voorzien het gebouw van daglicht en geven tegelijkertijd het gesloten gebouw een luchtige uitstraling geven.
Het kantoordeel ligt aan de waterkant en is volledig van glas, waarbij de omgeklapte gevel een mooie dunne luifel vormt. *(Ontwerp: MVSA Architects)*



Herbestemming pakhuis tot woningen
Schiedam

Het voormalige monumentale pakhuis op de hoek van de Schoolstraat en de Nieuwe Haven wordt volledig gerenoveerd en getransformeerd tot woningen. Het is onderdeel van het grotere renovatieproject “de Unie”, de woningen gelegen aan de Nieuwe Haven, Schoolstraat en de Warande. Het monumentale gevelbeeld van de voorgevels wordt behouden en versterkt. Wijzigingen aan het gebouw zijn met zorg op het monument afgestemd. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een groen binnenhof gecreëerd. Hier zijn de entrees van de appartementen en is parkeerruimte gerealiseerd.
Het gevelbeeld van dit binnenhof transformeert van een gesloten gevel naar een gevel met nieuwe gevelopeningen en Franse balkons. *(Ontwerp: Heiko Hulsker & Partners)*



Herbestemming boerderij tot woon-zorgcomplex
Capelle aan den IJssel

“Behoud door ontwikkeling en gebruik” geldt zéker voor deze grote monumentale boerderij. Aan het historische dijklint te midden van een verstedelijkte omgeving staat deze boerderij al jaren leeg. Eerdere plannen voor herontwikkeling van het rijksmonument slaagden niet.
De boerderij wordt verbouwd tot een woon-zorg complex en krijgt daarmee een mooie maatschappelijke functie. Om het plan te laten slagen is het essentieel dat alle partijen meedenken richting het einddoel. Om de monumentale uitstraling van de boerderij zo goed mogelijk te behouden blijven de ingrepen in het monument terughoudend. Ruimte is gecreëerd in een nieuw en groter volume op het erf achter de bestaande boerderij. Zo blijft de oude boerderij beeldbepalend voor het voorerf.
Een locatiebezoek is essentieel om de wijzigingen goed te kunnen beschouwen. Zoals de restauratie van voorhuis, de renovatie van de schuur, de reconstructie van de wagenschuur en de nieuwbouw achter op het erf. *(Ontwerp: Studioschaeffer)*



Nota Omgevingskwaliteit
Zuidplas

Om op tijd klaar te zijn voor de Omgevingswet liet gemeente Zuidplas een nieuwe Nota Omgevingskwaliteit maken door Dorp, Stad en Land. De insteek was om beleidsneutraal over te gaan: waarbij géén of zo weinig mogelijk wijzigingen zijn aan de bestaande nota. Na overleg is echter besloten om dit moment te benutten en naar een integrale benadering van omgevingskwaliteit te streven, inclusief stedenbouw, architectuur en erfgoed. Bij het opstellen van het nieuwe beleid zijn bewoners en historische verenigingen geraadpleegd. Dankzij een hoge respons op de enquête over omgevingskwaliteit ontstond een goed beeld van wat inwoners belangrijk vinden. Vier regieniveaus zijn geïntroduceerd: minimale regie, basisregie, maatwerk regie en eigen regie voor bestaande en toekomstige wijken met een beeldkwaliteitsplan. De nota kan als bron van informatie en inspiratie gebruikt worden om een initiatief te begeleiden en is een beoordelingskader voor vergunningen. De nota is op 1 januari 2024 in werking getreden.



Zonnepanelen in het landschap
Gouda

De Regionale Energie Strategie (RES) omschrijft waar we in Nederland grootschalig zonne- en windenergie gaan opwekken. RES-regio Midden-Holland (waaronder Gouda) heeft Dorp, Stad en Land gevraagd mee te werken aan het programma ‘Zon-op-Veld’. Zulke grootschalige ingrepen vragen om specifieke kennis van landschap, ecologie en geschiedenis van die plek. Voor alle locaties zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld met daarin de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied alsmede de voorwaarden voor inpassing van de zonnevelden. Momenteel wordt door Dorp, Stad en Land een onafhankelijke RES-commissie Midden-Holland opgezet met daarin de juiste expertise voor de beoordeling en begeleiding van de initiatieven voor zonnevelden in deze regio. Zie het artikel op pagina 16 in deze krant voor meer informatie over dit project.



Circulair gemeentehuis
Krimpenerwaard

De commissie nam deel aan de beoordeling van de 5 inzendingen voor het ontwerp van een nieuw gemeentehuis. Het ontwerp van Ector Hoogstad Architecten en DOOR Architecten is gekozen: een kwalitatief hoogwaardig en ambitieus plan. Het nieuwe gebouw vervangt de huidige vier deelkantoren en wordt duurzaam gebouwd. De hoofdconstructie is van hout; de materialen van de gevels en inrichting zijn circulair. Hiermee voldoet het gebouw aan de aangescherpte richtlijnen voor energieprestaties voor kantoren. Tijdens de overleggen zijn de architectonische verschijningsvorm, de formele (stedelijke)uitstraling aan de noordzijde en een landschappelijke uitstraling aan de zuidzijde besproken. Het landschapsontwerp draagt bij aan een goede aansluiting op het natuurgebied aan de achterzijde van het gemeentehuis en de directe omgeving. *(Ontwerp: Ector Hoogstad architecten, DOOR architecten en landschapdsontwerp van Bosch Slabbers)*



Dijkwoning aan de Linge
Vijfherenlanden

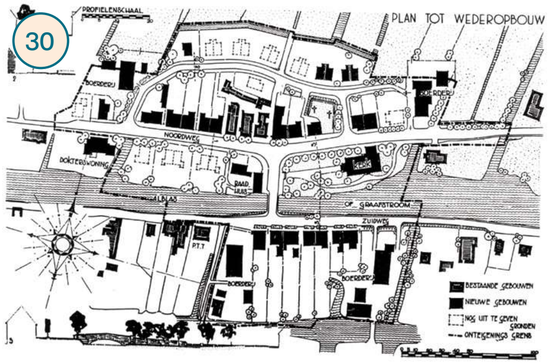
De buitendijkse ligging aan de rivier de Linge maakte het ontwerp voor een nieuwe woning een complexe opgave. In het ontwerp moest rekening worden gehouden met het overstromingsrisico, maar ook verbod op het ontgraven van het talud van de dijk en het ophogen van het terrein. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de architect gecomplimenteerd met het schetsontwerp. De eenvoudige hoofdvorm wordt versterkt door de overhangende achterbouw en daardoor op passende wijze wordt geïntegreerd in het omliggende landschap. In 2024 wordt het ontwerp door de initiatiefnemers verder uitgewerkt, de Omgevingsvergunning zal door de commissie dan verder worden behandeld. *(Ontwerp: Frank Ruiter Architectuur)*



Natuur-inclusief bouwen
Gorinchem

Natuur-inclusief bouwen is één van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de woningen in de nieuwe wijk Hoog Dalem. Door groen en natuur als integraal onderdeel te maken van het ontwerp, past de woning goed in de nieuwe wijk en de groene omgeving.
Het Q-team, een samenwerking tussen de commissie en de stedenbouwkundigen van de gemeente, begeleidde de planontwikkeling. Een aantal gevels zijn groen ingeplant, daken zijn beplant en nestkasten voor vogels zijn onderdeel van het ontwerp. Op deze wijze kan deze nieuwbouw een steentje bijdragen aan de natuur. *(Ontwerp: Van der Padt & Partners Architecten)*

30



Harmonisatie en actualisatie gemeentelijke monumentenlijst
Molenlanden

Eén van de gevolgen van gemeentelijke samenvoegingen is dat verschillen in beleid moeten worden overbrugd. Dorp, Stad en Land heeft in opdracht van de gemeente Molenlanden een harmonisatie en actualisatie van de monumentenlijst uitgevoerd na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Waar sommige kernen al enige decennia worden beschermd als dorpsgezicht, zijn in andere kernen nog nauwelijks gemeentelijke monumenten aangewezen.
Het doel van de harmonisatie is te komen tot een krachtige lijst met monumenten die tezamen de rijke historie van de regio vertellen. Daarnaast is periodieke actualisatie nodig om bouwkunst uit een recentere periode te kunnen beschermen, zoals bouwkunst uit de wederopbouwperiode en de Post 65-architectuur. Een mooi voorbeeld daarvan is de kern van Bleskensgraaf die, na de verwoesting door Duitse bommen in mei 1940, opnieuw is opgebouwd in de kenmerkende sobere maar elegante bouwstijl. Met de huidige inzichten is een kern als deze het beschermen meer dan waard.
(Het plan voor de wederopbouw van Bleskensgraaf (1941). Uit: Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw.)

31



Cultuurhistorische waardering
Hardinxveld-Giessendam

De lokale historische vereniging bracht een pand van architect Sybold van Ravesteyn onder de aandacht. Een ontwerp voor een verenigingsgebouw uit 1952-1953. Er waren plannen om het pand te slopen. Om dit bijzondere pand te behouden, stelde Dorp, Stad en Land voor de gemeente een cultuurhistorische waardering op. De locatie werd bezocht. En aan de hand van de waarderingscriteria voor gebouwd erfgoed is de monumentale waarde beoordeeld. Ons advies aan de gemeente is om dit bijzondere pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het behoud van dit onbekende pareltje van Sybold van Ravesteyn draagt bij aan het versterken van omgevingskwaliteit dat onderdeel is van de identiteit van het dorp.

32



Huis van Sliedrecht
Sliedrecht

Het raadhuis van Sliedrecht wordt het ‘Huis van Sliedrecht’: een gastvrije plek voor alle inwoners, met ruimte voor politiek, horeca en cursussen. De aanleiding is het gebrek aan ruimte voor de raad, ambtenaren, pers en publiek. Het gebouw wordt integraal toegankelijk voor personen met een beperking, van rolstoelgebruikers tot slechtzienden en slechthorenden. Daarnaast wordt het energieverbruik geminimaliseerd.
De commissie is onder de indruk van het uiterst zorgvuldige restauratieplan. De aanpak voor herstel is terughoudend en met respect voor het monument. In drie intensieve overleggen heeft de commissie samen met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed o.a. aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inpassing van het terras bij de horeca en het betrekken van de buitenruimte rond het monument door een samenwerking aan te gaan met een landschapsarchitect.
(Beeld: Beeldbank RCE)

33



Schuurwoning aan de dijk
Papendrecht

Een langgerekte kavel aan de dijk bood de mogelijkheid voor het bouwen van een woning, terugliggend op het lagergelegen erf. Het bouwplan bestaat uit een “schuurwoning” passend bij de bestaande woningen aan de dijk en de achterliggende bijgebouwen. De mogelijkheid voor “tweedelijns bebouwing” op deze wijze wordt de laatste jaren meermaals en met succes toegepast.Met de aanvrager en architect is overlegd over de eenvoud en helderheid van de opzet, een enkelvoudig rechthoekig volume met een zadeldak.Met het vergunde plan is een passende woning gerealiseerd, die voldoet aan de uitgangspunten van de Dijkvisie. *(Ontwerp: DAR bouwadvies)*

34



Natuurinclusief kindcentrum
Hendrik-Ido-Ambacht

Een duurzaam ontwerp voor een basisschool en kinderopvang onder één dak, waar de gezondheid van kind en medewerker centraal staat. De schaal, architectuur, en materiaalgebruik past bij de belevingswereld van het kind. Het natuur-inclusieve ontwerp bestaat uit zeven geschakelde ‘huisjes’, met per huisje één leslokaal of groep. Er is veel ruimte voor ‘samen zijn’, passend bij de ideologie van de school. De luifel rond het gebouw vormt een overdekte ontmoetingsruimte op de begane grond en een terras op de verdieping. Door de toepassing van hout, lichte kleuren voor de gevels ontstaat een vriendelijk ontwerp. Ook wordt een natuurlijke speeltuin aangelegd en wordt rondom veel groen geplant. De commissie is zeer positief over het plan. *(Ontwerp: NAMO Architecture)*

35



Herontwikkeling Mercon Kloos terrein
Alblasserdam

Op een historische plek die veel voor Alblasserdam heeft betekend, kunnen bewoners straks een nieuw thuis vinden. Het voormalig Mercon Kloos terrein is een voormalig industriegebied met een rijke historie. Op deze plek aan het water komen woningbouw, natuurwaarden en erfgoedwaarden samen in een nieuwe grootschalige ontwikkeling. De architectuur verwijst naar het industrieel verleden van het gebied. Met de commissie is gesproken over hergebruik van elementen van de voormalige scheepswerf, zoals enkele spanten en spoorrails en de buitendijkse inrichting van het gebied. *(Ontwerp: Van Aken)*

36



Klimaatadaptief bedrijfspand
Ridderkerk

Een natuurlijke werkomgeving op een bedrijventerrein kunnen goed samen gaan. Dat blijkt uit het inspirerende plan van voor een nieuwe bedrijfspand. De opgave komt voort uit de wens en ambitie van de opdrachtgever en architect om een natuurlijke en gezonde werkomgeving te creëren. De gebouwen en de inrichting van de buitenruimte zijn gericht op de natuur. Rond het pand worden natuurlijk ingerichte tuinen aangelegd om diverse diersoorten aan te trekken. Ook worden waterbuffers aangelegd. Door het verweven van de binnen- en buitenruimten wordt de gezondheid van de werknemers gestimuleerd. Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke omgeving op het bedrijventerrein, voor zowel mens en dier. De commissie begeleidde dit plan met veel waardering en plezier.
(Ontwerp: Group A)

37



Groen wonen in Centrum-Zuid
Krimpen a/d IJssel

Bij de entree van Krimpen a/d IJssel wordt een nieuwe woonwijk gebouwd met veel aandacht voor natuur. De wijk bestaat uit zes woonblokken en sluit aan op zowel de stedelijke als de groene omgeving. Een van de woonblokken heeft een bijzondere, trapsgewijze vorm. Aan de voorzijde is het blok gericht op de stedelijke omgeving van het raadhuisplein. Naar achter toe loopt het gebouw af en sluit aan op het nieuwe park. De binnenhoven zijn levendig en groen ingericht. De daken en gevels zijn beplant. De commissie was betrokken bij de aanbesteding van de nieuwe woonwijk, speelde een rol bij de formulering van de criteria voor de wijk en de beoordeling daarvan.

38



IKC Toermalijn
Zwijndrecht

Bij toekomstgericht onderwijs hoort een toekomstgericht gebouw, het verouderde schoolgebouw van basisschool De Toermalijn in Zwijndrecht past niet meer bij het Montessorionderwijs van nu. Dit moderne Integrale Kind Centrum is een klimaat neutrale ontwerp waarin een basisschool, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang worden gehuisvest. Vanaf het begin is de commissie enthousiast over het ontwerp. In goed overleg met de architect is de grote naamsvermelding die was opgenomen op de dakrand, meer afgestemd op de architectuur van het IKC en is de naam meer geïntegreerd in één van de metselwerkvlakken in de gevel aan de straatzijde. *(Ontwerp: Maas-Kristinsson architecten)*

39



Verduurzaming van woningen
Barendrecht

Het verduurzamen van bestaande woningen is een landelijke opgave. Het verbetert het binnenklimaat van de individuele woningen, én is tegelijk een kans voor het aanpakken van het straatbeeld. De rijwoningen in drie straten in Barendrecht zijn integraal aangepakt. Er zijn nieuwe gevels en daken met een hogere isolatiewaarde geplaatst. In de uitwerking is rekening gehouden met de bestaande gevelindeling die per straatzijde varieert. Door het afstemmen van de ontwerpen blijft de samenhang tussen de straten behouden. En zijn deze woningen weer klaar voor de toekomst. *(Ontwerp: KAW Architecten)*

40



Renovatie en verduurzaming van woning
Albrandswaard

De renovatie en verduurzaming van een hoekwoning in Rhoon vraagt om een passend ontwerp. De woning is onderdeel van een rij van seriematig gebouwde woningen uit de jaren ’70. Door alle maatregelen om de het pand te verduurzamen zal de woning wijzigen. Kozijnen worden vervangen door nieuwe puien, de gevels worden geïsoleerd, op het schuine dak worden zonnepanelen gelegd en de platte daken groen ingeplant. Om de samenhang tussen de woningen te behouden adviseerde de commissie om de gevel zo veel mogelijk af te stemmen op de naastgelegen woningen in de rij. *(Ontwerp: Studio Schaeffer)*

41



Renovatie veerhaven Weverseinde
Puttershoek

De gemeente heeft het herstel van de kademuur en de bestrating van de haven aan het Weverseinde in Puttershoek voorgelegd aan de commissie. Hoewel in eerste instantie deze aanvraag niet direct als een plan voor de commissie bestempeld zou zijn bleek het daarentegen wel degelijk van belang om hierover te adviseren. De veerhaven is een historische waardevolle plek met karakteristieke bebouwing en grenst bovendien aan een herontwikkelingslocatie.

De advisering heeft een meer integraal plan opgeleverd. Enerzijds wordt de noodzakelijke waterkering technisch verbeterd. Anderzijds wordt door het renoveren van de bestrating de architectonische kwaliteit van de haven verbeterd en krijgt het een meer eigentijdse uitstraling, met respect voor de historische waardevolle kenmerken. *(Beeld: Situatie Veerhaven Weverseinde)*

42



Woontorens aan de Maas
Nissewaard

Aan de Maas in Nissewaard worden vijf grote woontorens ontwikkeld.
Voor deze grootschalige opgave is door de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de spelregels voor de architectuur zijn vastgesteld. Ook stelde de gemeente een Q-team samen: een kwaliteitsteam specifiek voor deze ontwikkeling, dat de plannen aan het beeldkwaliteitsplan toetst en de totale kwaliteit van deze grootschalige opgave bewaakt. De commissie adviseerde samen met het Q-team over deze ontwikkeling. De gesprekken met het Q-team leidden tot een aangescherpt beeld waarin de doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan duidelijk afleesbaar zijn. De insteek van de adviezen was vooral gericht op de kracht van de verschijningsvorm van de toren op grotere afstand en het onderscheidend karakter tussen de onderlinge torens.
(Ontwerp: Kunder Architecten)

43



Hof van Maerlant Brielle
Voorne aan Zee

De herbestemming van de voormalige HBS aan de rand van het historische centrum van Brielle is een schoolvoorbeeld van een geslaagd advies- en ontwerptraject. Er is intensief overlegd tussen initiatiefnemers en de commissie. Aan de hand van de verschillende ontwerpvarianten van de architecten is onder meer gezocht naar een goede balans tussen het monumentale karakter en de nieuwe aanbouw. Onder andere de materiaalkeuze, de detaillering van de kozijnen en de buitenruimten zijn besproken. Het gemeentelijk monument uit 1921 is ontwikkeld tot een duurzaam collectief woongebouw en biedt plek voor 27 luxe appartementen van verschillende oppervlaktes. *(Foto: Luuk Kramer)*

44

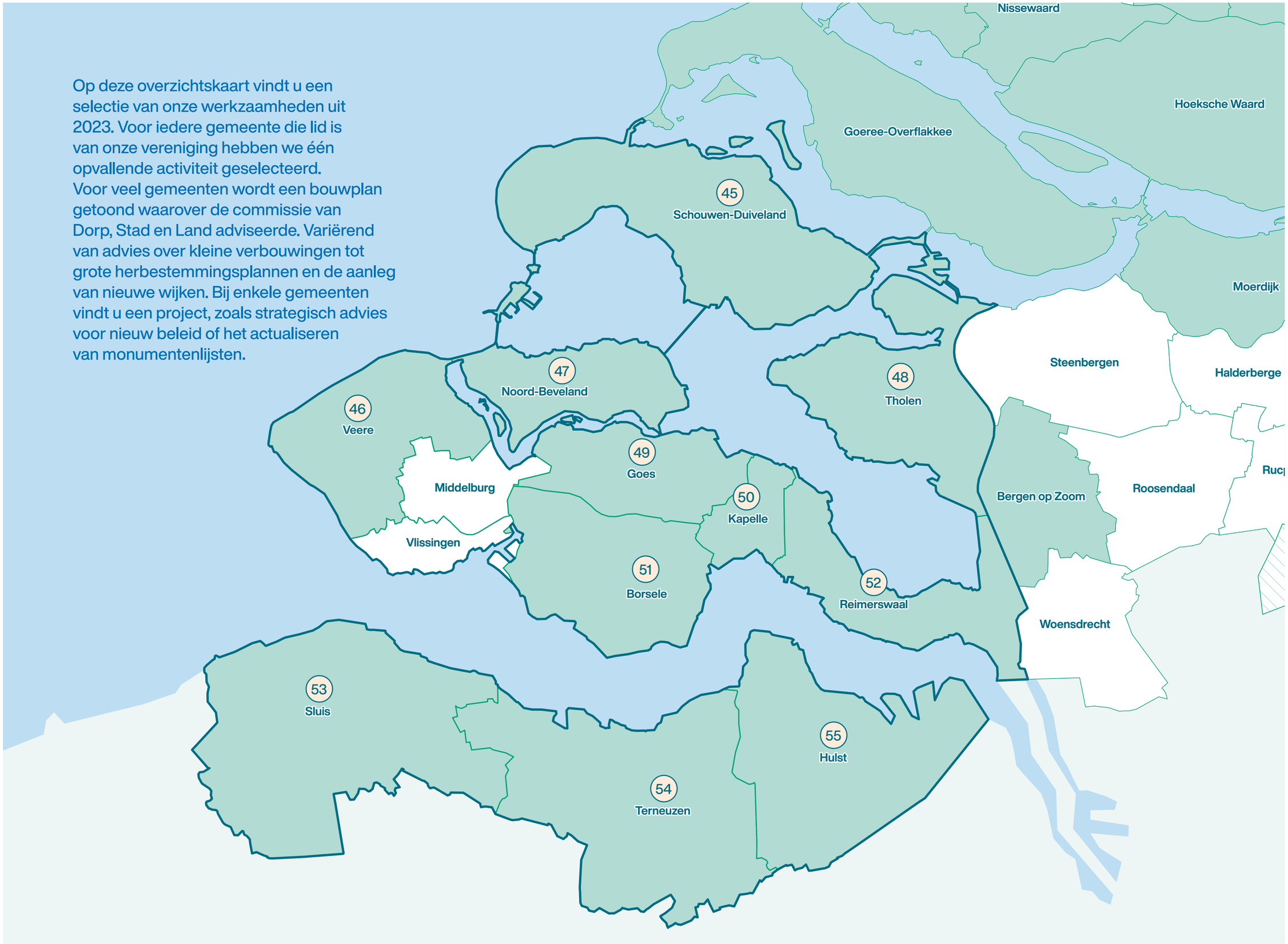


Gebiedstransformatie bij rijksmonumentaal Fort
Goeree-Overflakkee

De gemeente wil het gebied rond het militaire Fort Frederik ontwikkelen naar een mooie omgeving die recht doet aan het fort. Bijzonder aan deze historische plek is dat hier al sinds de jaren ’60 vakantiewoningen staan. In het nieuwe plan blijft ruimte voor bestaande én nieuwe vakantiewoningen.
Dorp, Stad en Land maakte in 2017 het beeldkwaliteitsplan voor het gebied waarin de ontwikkelkaders worden beschreven. In 2023 werd geadviseerd over de eerste aanvragen voor nieuwe woningen. Om de groene inpassing en de doorzichten rond het fort te behouden adviseerde de commissie over de positie van de woningen en het parkeren op de relatief kleine percelen. Deze adviezen en referentieprojecten bieden goede uitgangspositie voor toekomstige aanvragen. *(Ontwerp: Studio Brand/Vries)*

Zeeland

Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2023. Voor iedere gemeente die lid is van onze vereniging hebben we één opvallende activiteit geselecteerd. Voor veel gemeenten wordt een bouwplan getoond waarover de commissie van Dorp, Stad en Land adviseerde. Variërend van advies over kleine verbouwingen tot grote herbestemmingsplannen en de aanleg van nieuwe wijken. Bij enkele gemeenten vindt u een project, zoals strategisch advies voor nieuw beleid of het actualiseren van monumentenlijsten.



45



Uitbreiding vuurtoren-wachterswoning
Schouwen-Duiveland

De woning (1837) van de vuurtoren-wachter in Burg-Haamstede wordt levensloopbestendig gemaakt én teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Alle leefruimtes, inclusief slaapkamer en badkamer komen op de begane grond. Een uitbouw is noodzakelijk om ruimte te creëren. Met de architect is gezocht naar een geschikte plek voor de uitbouw. Daarbij was het van belang om de hoofdvorm van deze historische woning zo weinig mogelijk aan te passen. De nieuwe aanbouw wordt aan de achterzijde geplaatst, als een ingetogen toevoeging in een duidelijk onderscheidende moderne bouwstijl. De aanbouw uit 1920 die tegen de woning is gebouwd wordt verwijderd. De commissie heeft met het verwijderen van deze tijdslaag ingestemd, mits de historische gevel uit 1837 wordt gereconstrueerd. *(Ontwerp: Partitio Ontwerphuis)*

46



Beachclub Oaxaca
Veere

Van oudsher werden strandpaviljoens niet gauw gezien als een “architectonische opgave”. Toch zijn de paviljoens zeer bepalend voor de identiteit van een strandopgang. De Stenen Toko te Domburg, één van de bekendste strandpaviljoens van Zeeland, was door de jaren verrommeld en aan vervanging toe.

Het ontwerp voor een nieuwe paviljoen werd door de commissie direct als “passend voor deze plek” ontvangen. Het voornamelijk houten gebouw met veel ronde vormen oogt als een klassiek strandpaviljoen en is tegelijk eigentijds. Het golvende dak past goed bij het duinlandschap. Vanuit het paviljoen is ruim zicht op de zee doordat de terrassen aan de buitenzijde lager liggen.

De commissie vroeg extra aandacht voor de uitstraling van het gebouw aan de landzijde, dat zowel als voor- én achtergevel fungeert. Ook de technische haalbaarheid van enkele onderdelen is bepsroken. In meerdere planbehandelingen heeft de commissie de kwaliteit geprobeerd te bewaken.

In 2023 ontving de beachclub de publieksprijs voor het mooiste gebouw van Zeeland! *(Ontwerp: Emma Architecten)*

47



Viskwekerij in Zeeland
Noord-Beveland

Aan de voet van de Zeelandbrug (een rijksmonument) wordt een bestaande viskwekerij uitgebreid. Deze locatie in het open polderlandschap aan het water vroeg om een integraal advies waarbij ook één van de landschapsadviseurs van Dorp, Stad en Land bij was betrokken. De uitbreiding van een viskwekerij betreft bijna een verdubbeling van het bestaande bedrijfspand.
Het advies van de commissie was gericht op een goede landschappelijke inpassing, gezien vanaf de Zeelandbrug en het omliggende polderlandschap. Om de grote schaal van de uitbreiding optisch te verkleinen, is geadviseerd om meer onderscheid te maken in de gevels van de uitbreiding. Onder andere door variatie in de gevelkleuren wordt voorkomen dat het gehele complex als een groot gebouw oogt.
(Ontwerp: Bouwkundig Bureau Laban + Ruimte & Groen)

48



Studioappartementen Het geheim van de smid
Tholen

Het ontwerp voor het ‘geheim van de smid’ verwijst naar de voormalige smederij die jarenlang hier gevestigd was. Op deze plek in Oud-Vossemeer wordt een modern appartementencomplex gebouwd voor jongerenhuisvesting. Het gebouw verwijst in het ontwerp naar de voormalige smederij. Het gebouw is onderdeel van het herinrichtingsplan voor de Molenstraat. Het gebouw moet tevens een impuls aan de straat geven.
De uitdaging was om een gebouw te ontwikkelen dat past bij de kleinschaligheid van de omgeving. Door middel van traditionele materialen en kleuren is een eigentijds gebouw ontwikkeld. Voor de appartementen komt een gezamenlijke tuin met ruimte voor ontmoeting. De parkeerplaatsen zijn ontsloten via de onderdoorgang naar de achterzijde. *(Ontwerp: Timek)*

49



Verbouwing van een rijksmonumentale villa
Goes

Om deze villa uit 1886 in ere te herstellen worden de latere en niet meer noodzakelijke aanbouwen verwijderd. In het gebouw was jarenlang de muziekschool gevestigd. Het gebouw krijgt nu een nieuwe functie als kantoorruimte op de begane grond en woonruimte op de verdieping en in de kap. De bestaande karakteristieke elementen in eclectische bouwstijl worden zo veel mogelijk behouden. Door de gesprekken met de aanvrager en architect is het programma meer afgestemd op de ruimte die het gebouw biedt, waardoor kwalitatief betere woningen kunnen worden gerealiseerd. *(Ontwerp: RoosRos)*

50



Nieuwbouw appartementen
Kapelle

In Kapelle kwam een relatief grote kavel vrij tussen de kleinschalige dorpse bebouwing. De kerk die eerder op deze prominente hoeklocatie stond, werd gesloopt. Het plan is om op deze plek twee appartementencomplexen te bouwen.

Om het ontwerp aan te laten sluiten op de kleinere schaal van de naastgelegen dorpse bebouwing werd geadviseerd om de volumes hier meer op aan te passen. Ook het materiaal- en kleurgebruik draagt bij aan de inpassing in de omgeving. Door één soort dakbedekking te gebruiken en het aantal verschillende materialen en kleuren te beperken is een rustig ontwerp tot stand gekomen dat goed in de omgeving past. *(Ontwerp: Buro Salt)*

51



Herbestemming van rijksmonumentale varkensstal
Borsele

De veranderende wet- en regelgeving op het gebied van het milieu en dierenwelzijn maakt het herbestemming van agrarische gebieden en gebouwen een landelijke opgave. De varkensstal op landgoed Hof de Dierik in Oudelande krijgt een nieuwe bestemming als recreatiewoning. De gebouwen – waaronder de stal – zijn opgetrokken in de Amsterdamse-School stijl. Voor een goede advisering over de opgave is met de initiatiefnemer de locatie bezocht. Om de monumentale waarde en de bijzondere architectuur optimaal te behouden is geadviseerd nieuwe ingrepen zoals ventilatie en een warmtepomp uit het zicht gehouden. De herbestemming draagt bij aan het behoud van dit rijksmonumentale erfgoed en geeft toekomstperspectief voor dit landelijk vraagstuk. *(Foto: Matthijs Klooster)*

52



Uitbreiding van huisartsenpraktijk
Reimerswaal

In de kern van Kruiningen is de bestaande huisartsenpraktijk uitgebreid en verbouwd naar een eigentijds ontwerp. Het gebouw ligt prominent in een kleinschalige dorpse omgeving op een hoeklocatie. Bij de beoordeling van het plan is de stadsbouwmeester van Dorp, Stad en Land nader ingegaan op de aansluitingen van de nieuwbouw op het achterliggende pand en de aansluitingen van de gevels onderling. De vormgeving van de afgeronde hoeken creëren eenheid in het gebouw. De geleding van de gevels en het materiaalgebruik dragen daar aan bij. Het resultaat is een moderne huisartsenpraktijk in het hart van het dorp. *(Ontwerp: Martin de Pooter)*

53



Viscentrum Breskens
Sluis

Het nieuwe Viscentrum in de havens van Breskens is onderdeel van een zeer groot herontwikkelingsproject. Op de bestaande pieren in de haven worden zo’n 300 appartementen gebouwd. Het nieuwe Viscentrum is een verzamelgebouw voor het visserijmuseum, de KNRM, een restaurant en een viswinkel. Nadat eerdere plannen niet haalbaar bleken werd een nieuw ontwerp gemaakt en besproken. Door een open dialoog met de opdrachtgever en architect aan te gaan is een ontwerp ontstaan waar iedereen achter staat en dat een aanwinst voor Breskens is. *(Ontwerp: Archikon)*

54



Herbestemming school tot woningen
Terneuzen

Dorp, Stad en Land beoordeelt voor gemeente Terneuzen de adviesaanvragen voor monumenten en landschap. In 2023 werd geadviseerd over een plan voor de verbouwing van een kleine school, een gemeentelijke monument. De commissie was positief over het zorgvuldige ontwerp. Er is een mooi samenspel gecreëerd tussen hedendaagse architectuur en het behouden van de monumentale waarden van de oude school. De uitstraling van de voorgevel blijft behouden. Hier worden alleen herstelwerkzaamheden gedaan. In de achtergevel zijn grotere ingrepen mogelijk, zonder dat het schooltje te ingrijpend wordt gewijzigd.
(Ontwerp: Cité Architecten)

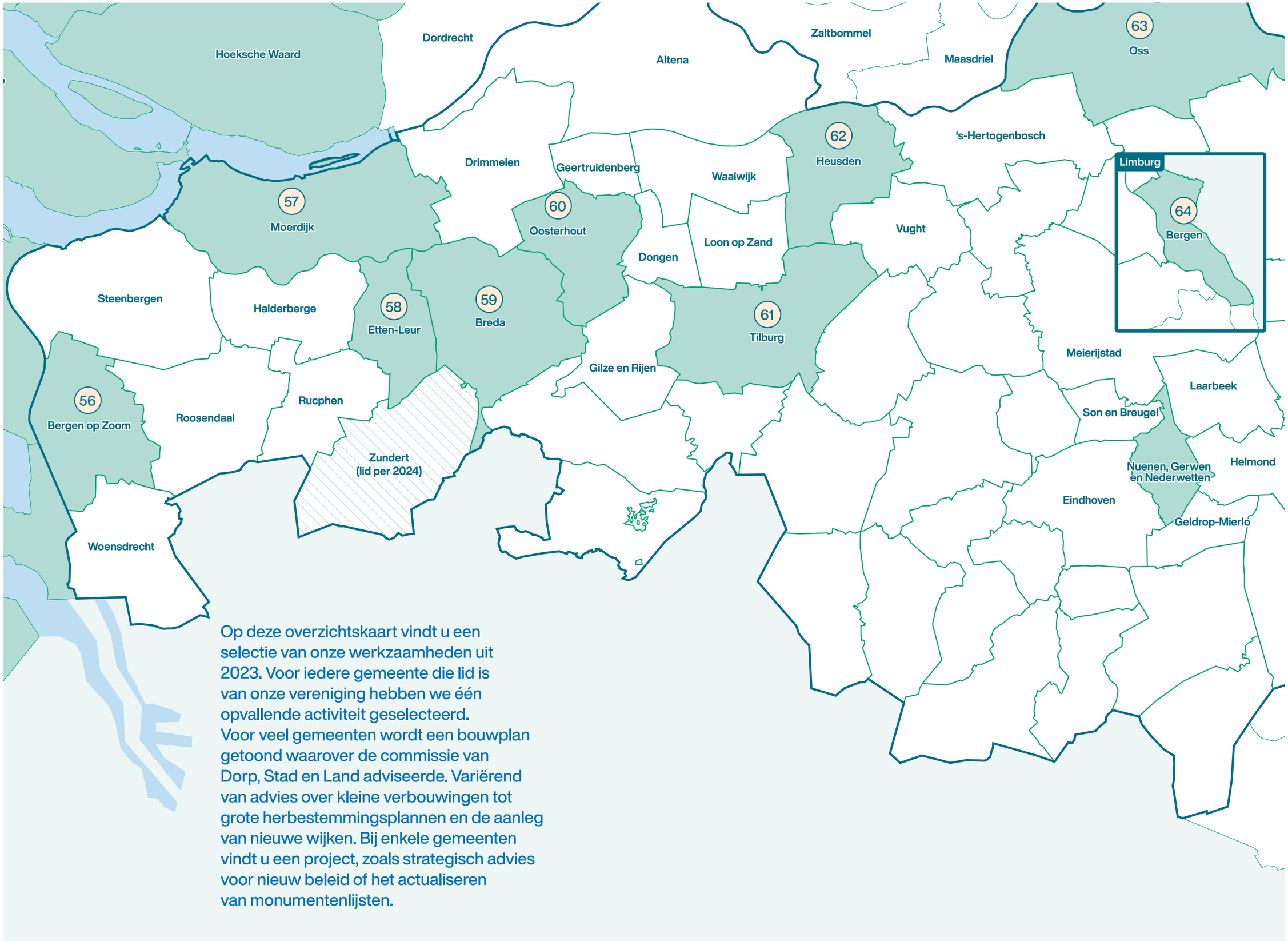
55



Verbouwen van een rijksmonument tot appartementencomplex
Hulst

Een van de eerste stappen in de planontwikkeling voor de herbestemming van twaardestelling. Dit brengt de monumentale waarden in kaart en is het uitgangspunt voor verdere ontwerpkeuzes. Vervolgens dient een bij het monument passend programma te worden gemaakt. Voor deze verbouwing in Hulst hebben de adviezen geleid tot een plan waar uiteindelijk minder ingrepen aan het monument nodig zijn. Tevens geadviseerd om het beeld van de achtergevel te behouden. Er is een mooie balans gevonden tussen goede, bruikbare woningen en het in stand houden van de monumentale waarden van het pand. *(Ontwerp: Bouwkundig teken- en adviesbureau Verstraeten)*

Noord-Brabant



Op deze overzichtskaart vindt u een selectie van onze werkzaamheden uit 2023. Voor iedere gemeente die lid is van onze vereniging hebben we één opvallende activiteit geselecteerd. Voor veel gemeenten wordt een bouwplan getoond waarover de commissie van Dorp, Stad en Land adviseerde. Variërend van advies over kleine verbouwingen tot grote herbestemmingsplannen en de aanleg van nieuwe wijken. Bij enkele gemeenten vindt u een project, zoals strategisch advies voor nieuw beleid of het actualiseren van monumentenlijsten.



Bezoekerscentrum bij militaire begraafplaats
Bergen op Zoom

De militaire begraafplaats Brabantse Wal, de begraafplaats voor in de Tweede Wereldoorlog omgekomen Britse en Canadese militairen, krijgt een bezoekerscentrum. Het gebouw dient als plek voor educatie en herdenking en moet ruimte kunnen bieden aan grote groepen bezoekers. De commissie heeft waardering voor het ontwerp van architectenbureau Grasso den Ridder Architecten. Het ingetogen gebouw valt op door de spiegelende wanden en wordt tegelijkertijd één met de omgeving. Het gebruik van cortenstaal bij de entree en het groene dak dragen aan bij. De commissie bezocht met de initiatiefnemer en de architect de locatie voor een zorgvuldige afweging van het advies. Verwacht wordt dat het bezoekerscentrum in 2024 opent. *(Ontwerp: Grasso den Ridder Architecten)*



Appartementengebouw met industrieel karakter
Moerdijk

Het plan betreft het realiseren van een appartementengebouw aan de Stoofstraat te Zevenbergen. De locatie ligt aan de Noordhaven, grenzend aan de karakteristieke industriële panden van de voormalige suikerindustrie. Het uitgangspunt was dat de vormgeving en stijl van de nieuwbouw hier op aansluit. De commissie adviseerde om de vormgeving van het eerste ontwerp een meer industriële karakter te geven. De commissie was gebonden aan de specifieke criteria uit het beeldkwaliteitsplan. Waardoor zij niet kon adviseren over aansluiting van het gebouw op de begane grond. *(Ontwerp: Trias Architecten)*



Herbestemming monumentale schuur tot bijeenkomstruimte
Etten-Leur

Deze schuur uit ca. 1800 is samen met de boerderij en het bakhuisje een gemeentelijk monument. De boerderij is al verbouwd tot B&B. De schuur krijgt nu een nieuwe semi-openbare functie als ontmoetingszaal. De ruimte kan woprden gehuurd voor bijvoorbeeld trouwen, rouwen en vergaderen. De grote monumentale ruimte leent zich goed voor deze functie.
De uitdaging bij deze opgave was om de schuur te verduurzamen tegelijkertijd de originele onderdelen zo veel mogelijk te behouden. Een nieuwe glazen binnengevel achter de bestaande achtergevel bleek de oplossing. Hierdoor blijft het monumentale gevel zichtbaar en wordt een eigentijds ruimtelijk element toegevoegd. De houten gebintconstructie blijft in het zicht. *(Ontwerp: Arend Groenewegen)*



Bouwsteen vrijgekomen agrarische bebouwing
Breda

De transformatie van landelijke gebieden en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is een groeiende en landelijke uitdaging. Door schaalvergroting, gebrek aan opvolgers, verstedelijking, uitbreiding van natuurgebieden en veranderende milieuwetgeving neemt het aantal boerenbedrijven snel af. Deze ontwikkeling heeft grote impact op het bestaan van de boeren én op de omgeving. Dorp, Stad en Land ontwikkelde voor gemeente Breda een methode (de ‘Bouwsteen’) om de kansen voor herontwikkeling van boerderijen en erven te koppelen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Door deze methode wordt zowel voor de initiatiefnemers als voor de gemeente, in een vroeg stadium duidelijk wat de mogelijkheden voor transitie zijn, én wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden of versterkt. Meer lezen? Kijk op dorpstadenland.nl/projecten *(Beeld: Dorp, Stad en Land)*



Herbestemming de gekroonde bel
Oosterhout

Aan de Bredaseweg in Oosterhout staat de voormalige bierbrouwerij “de gekroonde bel”. Enkele jaren geleden is het hoofdgebouw hiervan al gerestaureerd. In 2023 is een plan voorgelegd om ook de diverse aanbouwen een nieuwe bestemming te geven. Tevens is er een uitbreiding van het programma en het bouwvolume gevraagd.

De aanvraag voor de herbestemming is door de commissie meerdere malen beoordeeld. Bij de eerste beoordeling (na een locatiebezoek ter plaatse) is vooral aandacht gevraagd voor een goede aansluiting van enkele nieuwe bouwdelen op het rijksmonument en beheerst materiaalgebruik. Een goede interactie tussen architect en commissie leidde tot overeenstemming over de plannen. De herbestemming draagt bij aan het behoud van dit industrieel erfgoed. *(Ontwerp: Grosveld, Bekkers Van der Velde Architecten)*



Omgevingskwaliteit in beeld
Tilburg

De gemeente Tilburg staat voor grote opgaven; de bouw van 25.000 woningen, maar ook voor thema’s als klimaatadaptatie, energietransitie, natuurinclusiviteit en circulariteit. Allen hebben een grote invloed op de omgevingskwaliteit van de fysieke leefomgeving. Om te komen tot een goed uitvoeringsplan met concrete middelen om omgevingskwaliteit te sturen in beleid, wil de gemeente in beeld brengen wat nu precies die Tilburgse omgevingskwaliteit is.
Dorp, Stad en Land heeft samen met ‘de Tilburger’ (gemeente, bewoners(vereniging), ondernemers, bouwers, gehandicaptenvereniging, ontwerpers) de Tilburgse omgevingskwaliteit in beeld gebracht. Het resultaat is een strategisch adviesrapport met de gewenste formele en informele kwaliteitsinstrumentarium welke nodig zijn voor een goede omgevingskwaliteit. Lees het gehele interview over omgevingskwaliteit en kwaliteitsinstrumentarium op pagina 25. *(Beeld: Dorp, Stad en Land)*



Herbestemming Fort Hedikhuizen
Heusden

Nadat Fort Hedikhuizen (1862) lange tijd leeg stond krijgt het een nieuwe bestemming. In het rijksmonumentale gebouw wordt straks gewoond en is ruimte voor een galerie. Naast het gebouw komt een nieuw bezoekerspaviljoen. De bijzondere herbestemming draagt bij aan het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle plek.

De architect en eigenaar hebben gebruik gemaakt van het vooroverleg waardoor de commissie al in de schetsfase betrokken is. Zo is stapsgewijs een passend plan voor herbestemming tot stand gekomen. Gezamenlijk is gezocht naar de juiste balans tussen het behoud van de monumentale waarde en het toestaan van de nodige wijzigingen voor de nieuwe functies. Het nieuwe paviljoen naast het bestaande gebouw past door het schuur-achtig ontwerp goed bij het fort. *(Foto: bestaande situatie)*



Evalutatie Welstandsbeleid
Oss

In 2020 besloot de gemeenteraad om Oss zo goed als welstandsvrij te maken en daarmee inwoners, bedrijven en initiatiefnemers meer eigen verantwoordelijkheid te geven bij de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Met de huidige groeiambities van Oss in het achterhoofd is het nu een perfect moment om de balans op te maken en het toen ingezette beleid te evalueren.

Die evaluatie verzorgde Dorp, Stad en Land. Hoe wordt het huidige proces van vergunningverlening ervaren én voldoet de kwaliteit van de vergunde bouwprojecten aan datgene wat bewoners, ondernemers en bestuurders graag zien in hun gemeente? Tijdens de inspiratiesessie ‘Hoe zorgen we samen voor een mooi Oss?’ gingen we daarover in gesprek met gebruikers van het beleid: ontwikkelaars, architecten, corporaties, dorpsraden en wijkverenigingen.

De resultaten en conclusies van de evaluatie hebben wij verwerkt in een compact rapport, met een aanbeveling voor de toekomst. *(Beeld: Dorp, Stad en Land)*



Herontwikkeling intensieve veehouderij tot vakantiewoningen
Bergen

Voor de vrijgekomen boerderijen en bijbehorende gebieden worden uiteenlopende nieuwe bestemmingen bedacht. Deze boerderij met omliggend land in Afferden wordt een kleinschalig vakantiepark. De boerderij ligt in een natuurgebied. De transformatie vraagt daarom om een zorgvuldig plan. De initiatiefnemer heeft een integraal ontwerp gemaakt met een landschapsplan en een plan voor de terreininrichting. Door een zorgvuldige afweging van de plekken van de vakantiewoningen, blijft de voormalige boerderij duidelijk herkenbaar. Hierdoor blijft de waardevolle cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied afleesbaar. Het plan draagt bij aan de landschappelijke beleving van de omgeving. *(Ontwerp: CB5)*

Samenhang is het toverwoord

In deze tijd van uitdagende opgaven willen we graag vooruit én willen we ons mooie land leefbaar en aantrekkelijk houden voor de toekomst. Daarvoor is samenhang nodig tussen beleid, overleg en toetsing. Wij helpen u hierbij graag!

Stichting Dorp, Stad en Land is sinds 1929 een onfhankelijke kennisorganisatie voor gemeenten in het westen en zuiden van Nederland. Dorp, Stad en Land, onderzoekt, adviseert en inspireert op het gebied van architectuur, erfgoed, stedenbouw en landschap. Met een deskundig team van ca. 80 adviseurs zet de organisatie zich in bij ruim zestig gemeenten voor het publieke belang van een aangename en aantrekkelijke leefomgeving.

DORP STAD & LAND

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