



**Gemeente
Voorschoten**

Jaarverslag 2025

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten





inhoudsopgave

01. Inleiding

02. Wettelijk kader

03. Samenstelling en werkwijze

04. De cijfers

05. Enkele voorbeelden van bijzondere projecten

Colofon en links

1. Inleiding

In het belang van de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving is aan de gemeente een zorgplicht toebedeeld. De gemeente heeft de wettelijke taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit, dat wil zeggen voor een leefomgeving die veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dat is in het belang van de inwoners: er is zorg voor hun welzijn (gezond en veilig) als voor hun welvaart, omdat een goede omgevingskwaliteit verloedering voorkomt, en daarmee waardeverlies van de afzonderlijke gebouwen.

In die taak beschikt de gemeente over verschillende instrumenten, waarvan er één specifiek bedoeld is voor het uiterlijk van bouwwerken en de ruimtelijke omgeving in bredere zin, namelijk het welstandsbeleid. Met dit beleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de kwaliteit en schoonheid van de architectuur, de gebruikte materialen, de kleuren van het bouwwerk, de inpassing in het landschap en de stedenbouwkundige context. Het gemeentelijke welstandsbeleid is van toepassing op zowel het uiterlijk van nieuwe gebouwen als de verbouwingen van bestaande bouwwerken. De commissie adviseert ook over beeldkwaliteitsplan voor een gebiedsontwikkeling, omgevingsplannen, etc. Daarnaast adviseert de commissie over wijzigingen aan, bij of op rijks- en gemeentelijke monumenten.

2. Wettelijk kader: De Omgevingswet

In de welstandsnota legt de gemeenteraad in criteria vast welke welstandseisen van toepassing zijn op het betreffende gebied.

De gemeenteraad benoemt een onafhankelijke welstandsadviseur (commissie of persoon) die het college van burgemeester en wethouders adviseert over de vraag of een bouwwerk voldoet aan de criteria.

In de artikelen 22.7 en 22.29 lid 1 sub b van het tijdelijk Omgevingsplan wordt bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden geweigerd als een aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bij het beoordelen van een bouwplan volgt de commissie de beoordelingsregels met betrekking tot de redelijke eisen van welstand die in het omgevingsplan staan. De beoordelingsregels geven aan onder welke voorwaarden de vergunning kan worden verleend of geweigerd. Het gaat hierbij om regels over het bouwwerk zelf als wel zijn relatie tot de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de criteria opgenomen in de door de raad vastgestelde Welstandsnota Voorschoten (herziening september 2008, gemeente Voorschoten).

Bij het bouwen in, op of aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht is in principe altijd een omgevingsvergunning vereist en derhalve ook een welstandsadvies, tenzij het om regulier onderhoud gaat of een vergunningsvrij bouwwerk.

Op grond van artikel 17.9 lid 6 van de Omgevingswet zendt de commissie de gemeenteraad elk jaar een verslag over de door haar verrichte werkzaamheden.

3. Samenstelling en werkwijze commissie AOV

Deskundigheid en onafhankelijkheid zijn belangrijke voorwaarden om uitvoering te kunnen geven aan een goed en transparant welstandbeleid. De leden zijn onafhankelijke vakspecialisten en hebben elk een eigen expertise. De commissie heeft één burgerlid. Het burgerlid wordt benoemd op persoonlijke titel, op grond van maatschappelijke kennis en ervaring en is woonachtig in Voorschoten.

Samenstelling

Vaste leden:

Dhr. Ing. A. Cloïn – architect

Dhr. Ing. M. Peek – architect en specialist monumenten

Dhr. Dr. H.M.J. Tromp – cultuurhistoricus, landgoederen en buitenplaatsen

Mw. Drs. F. Lamboo – burgerlid

Bij vervanging en/of voorkomend specialistisch advies:

Dhr. Ing. M. Klooster – restauratiearchitect

Mw. M. Couperus - Adviseur erfgoed

Namens Stichting Dorp, Stad en Land zijn de heren Cloïn en Peek aangesteld als de vaste adviseurs in de commissie.

Bij voorkomende specialistische adviezen, bijvoorbeeld restauratie en stedenbouw, wordt een vakspecialist van Dorp Stad en Land ingeschakeld.

Het ambtelijk secretariaat wordt gevoerd door mw. Drs. R. Bosma.



Werkwijze commissie

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV) geeft niet alleen advies over 'gewone' bouwplannen zoals een verbouwing of de bouw van een nieuw huis. Ze wordt ook ingeschakeld bij stedenbouwkundige ontwikkelingen, zoals een nieuwbouwwijk en bij het vaststellen van omgevingsplannen, vaak inclusief een beeldkwaliteitsplan. Het college van burgemeester en wethouders wint daarnaast advies in bij de commissie AOV bij wijzigingen die betrekking hebben op het cultureel erfgoed van Voorschoten. Dit zijn rijks- en gemeentelijke monumenten, beschermde buitenplaatsen en beschermde dorpsgezichten. Daarnaast wint het bestuur advies in van de commissie over cultuurhistorische aspecten bij niet-monumenten, zoals bijvoorbeeld bij nieuwbouw in het beschermd dorpsgezicht of in cultuurhistorisch waardevolle landschappen.

De planbeoordeling kent verschillende fasen. Meestal worden definitieve ontwerpen aan de commissie voorgelegd. Andere vormen een eerste verkenning. De ervaring leert dat het vroegtijdig bespreken van een ontwerp tijdens een vooroverleg voordeel oplevert, inhoudelijk en in het tijdsbeslag van Commissie, ambtenaren en de initiatiefnemers. Juist in een vroeg stadium kunnen uitgangspunten gemakkelijker worden verduidelijkt, heroverwogen of bijgesteld waardoor de feitelijke beoordeling vaak niet meer dan een toets of formele afhandeling behelst.

De commissie vergadert elke twee weken. De agenda wordt voorafgaande aan de vergadering op de website van de gemeente gepubliceerd.

4. De cijfers: wat zijn ze en wat vertellen ze?

In 2025 zijn er door de commissie 103 adviezen uitgebracht, over 76 unieke bouwplannen.

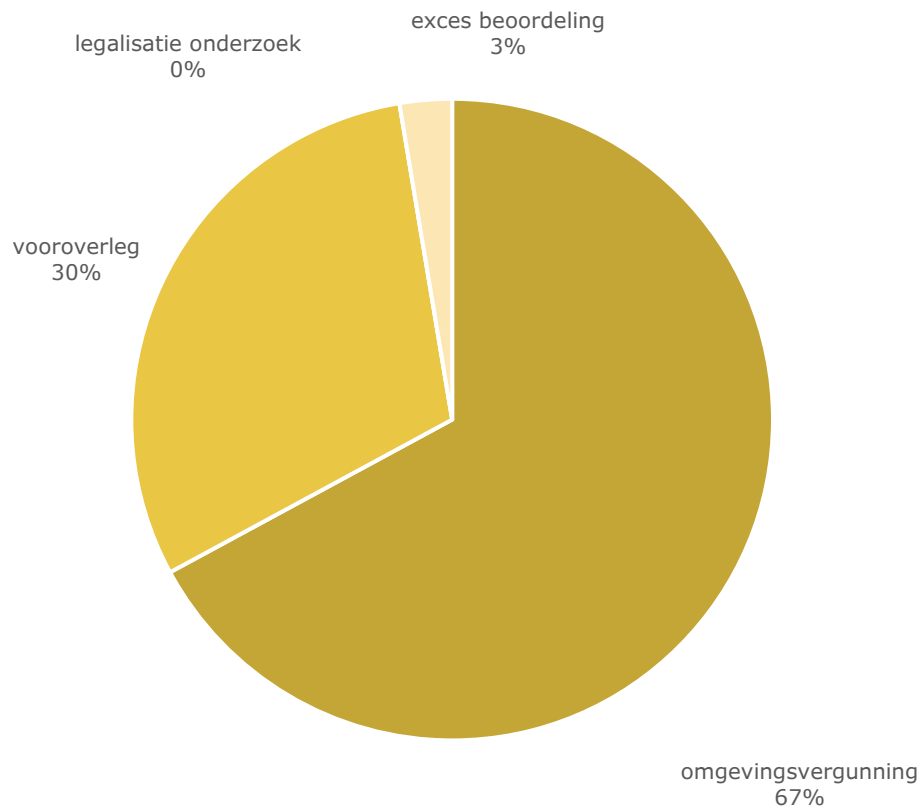
De commissie heeft voor 33 monumenten (gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten) 45 adviezen uitgebracht.

Over deze 76 unieke bouwplannen in 2025 is het volgende soort advies uitgebracht: 51 adviezen in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, 23 maal een vooroverleg (in voorbereiding op een omgevingsvergunning), 2 maal een excusbeoordeling.

Hoe vaak komt een plan terug voor de commissie?
Van de 76 bouwplannen is het overgrote deel slechts eenmaal door de commissie van advies voorzien: dit betrof 55 unieke plannen.

Het aantal besproken bouwplannen is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven, er is echter wel meer tijd besteed aan grotere complexe aanvragen. Zie hiervoor ook de voorbeelden op pagina 11.

2025 laat een kleine daling zien in het aantal adviesvragen ten opzichte van het voorafgaande jaar.



type aanvragen in 2025:

- omgevingsvergunning
- vooroverleg
- legalisatie onderzoek
- exces beoordeling

Uitgebracht advies, per soort:	2022	2023	2024	2025
totaal	131	110	120	103
aanvraag omgevingsvergunning/positief	32	42	35	27
aanvraag omgevingsvergunning/positief onder voorwaarde	15	13	19	22
aanvraag omgevingsvergunning/negatief	42	10	9	9
aanvraag omgevingsvergunning/aanhouden	-	-	6	19
vooroverleg/positief	12	15	22	14
vooroverleg/positief onder voorwaarde	6	8	8	3
vooroverleg/negatief	16	5	8	5
vooroverleg/aanhouden	-	-	10	2
legalisatieonderzoek/positief	3	3	0	0
legalisatieonderzoek/positief onder voorwaarde	2	1	0	0
legalisatieonderzoek/negatief	2	4	1	2
vergunningvrij /geen exces	1	0	0	0
vergunningvrij /wel exces	0	1	1	0
vergunningvrij /exces aanhouden	-	-	1	0

Totaal aantal unieke aanvragen:	2022	2023	2024	2025
totaal	87	88	90	76
Eenmaal in de commissie	60	72	68	55
Tweemaal in de commissie	18	11	15	16
Driemaal in de commissie	6	4	6	4
Vier of meerdere keren in de commissie	3	1	1	1

Overzicht Rijks- en Gemeentelijke monumenten:	2023	2024	2025
Totaal aanvragen voor monumenten	22	37	33
Eenmaal in de commissie	17	30	25
Tweemaal in de commissie	4	4	5
Driemaal in de commissie	1	3	2
Vier of meerdere keren in de commissie	0	0	1

In 2025 zijn er in totaal 33 aanvragen gedaan voor monumenten, waarover 45 keer een advies door de commissie is uitgebracht.

5. Enkele voorbeelden van bijzondere projecten

Segaar Arsenaal, het plangebied voor 100 nieuwe woningen aan de Korte Vliet. Vanaf 1950 was het terrein ingericht met de kassen van de familie Segaar. Vanaf 1999 lag het terrein lange tijd braak, waarbij het grotendeels een agrarische en groene bestemming hield. Het nieuwe plan betreft een parkachtige ontwikkeling met een mix van appartementen, rijwoningen en (half) vrijstaande woningen. Het stedenbouwkundige plan is uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan, en op basis daarvan zijn de woningen, maar bijvoorbeeld ook kademuren en bruggen voor de openbare ruimte ontwikkeld.

Raadhuislaan 41-47, de nieuwbouw gezondheidscentrum en appartementen. De adviescommissie wordt in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van de plannen door de architect en de adviseur Stedenbouw van de gemeente meegenomen.

Starrenburg III

Deze ontwikkeling aan de zuidzijde van Voorschoten telt 356 woningen en kan worden gezien als een vervolg op Starrenburg I en II. Het vormt een heldere beëindiging van de bebouwde kom van het dorp richting de landschappelijke Duivenvoorde Corridor. In de afgelopen jaren is een bestemmingsplan, een stedenbouwkundigplan een uitwerkingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, waarbij de adviescommissie betrokken is. Medio 2025 volgden de eerste aanvragen voor woningen en woongebouwen.

Huize Bijdorp herbestemming

De verschillende onderdelen van de herbestemming van het klooster Bijdorp staan vanaf 2023 regelmatig op de agenda van de adviescommissie. In 2025 is op de vergunningsaanvragen (positief) geadviseerd.

Woonwagens aan de Korte Vliet

Voor de adviescommissie is dit geen omvangrijke opgave, maar wel degelijk een interessante casus. Op de groene landtong (met fietsroute), omgeven door vaarwater en in de nabijheid van monumenten (aan de Hofweg en Vlietweg) ontwikkelt de gemeente een klein 'woonwagenkamp'. De adviescommissie vraagt zich af welke middelen ingezet kunnen worden om de ruimtelijke kwaliteit voldoende te borgen, evenals rekening te houden met de wensen van de bewoners. Er wordt ingezet op groen, de hoogte en vorm van de afscheidingen en de zichtlijnen vanaf het water en vanuit de woningen.

Q-Team Duivenvoordecorridor

De voorzitter van de AOV (architect-lid) Aerlant Cloin neemt plaats in het Q-Team Duivenvoordecorridor, als adviserend supervisor aan de gemeente voor stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting. Het secretariaat voor het Q-team wordt gevoerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg.



Colofon en link

Jaarverslag 2025

8 juni 2026

zaaknummer: Z/26/109722

Ambtelijk secretariaat Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten

e-mail: welstand@voorschoten.nl

website:

<https://www.voorschoten.nl/adviescommissie-omgevingskwaliteit>

