



**Gemeente
Voorschoten**

Jaarverslag 2024

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, bestemmingsplannen, 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. Drs. R. den Hartog - specialist erfgoed

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 Den Hartog 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 bestemmingsplannen, 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?

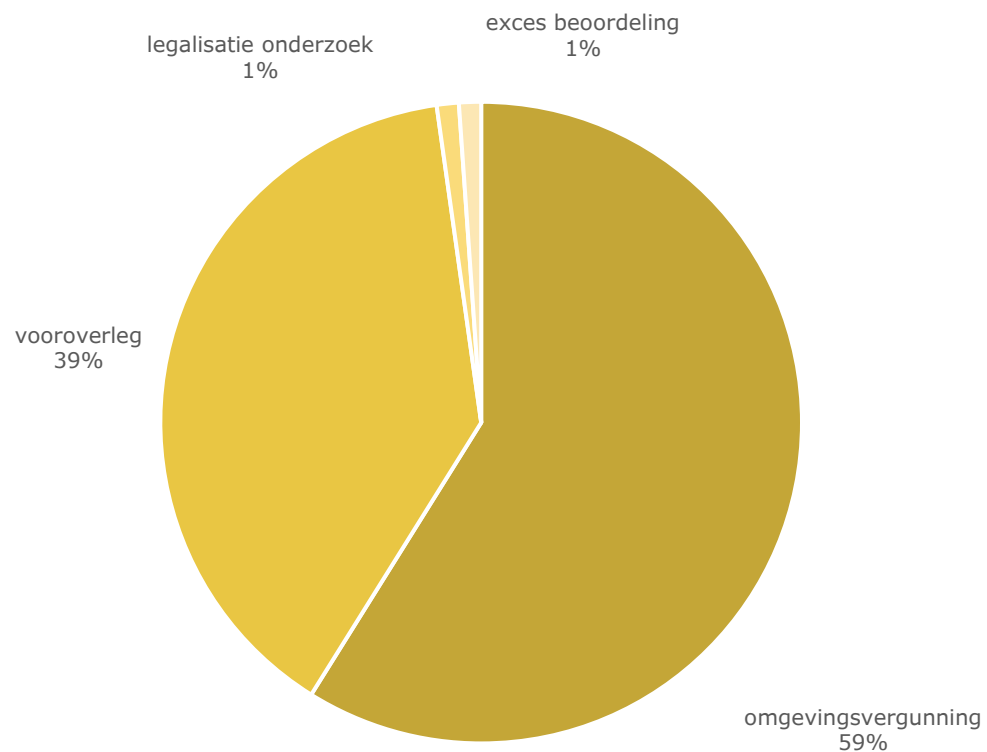
In 2024 zijn er door de commissie 120 adviezen uitgebracht, over 90 unieke bouwplannen.

De commissie heeft voor 37 monumenten (gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten) 47 adviezen uitgebracht.

Over deze 90 unieke bouwplannen in 2024 is het volgende soort advies uitgebracht: 53 adviezen in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, 35 maal een vooroverleg (in voorbereiding op een omgevingsvergunning), 1 maal een legalisatieonderzoek en 1 maal een excesbeoordeling.

Hoe vaak komt een plan terug voor de commissie?
Van de 90 bouwplannen is het overgrote deel slechts eenmaal door de commissie van advies voorzien: dit betrof 68 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.



type aanvragen in 2024:

- omgevingsvergunning
- vooroverleg
- legalisatie onderzoek
- exces beoordeling

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

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

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

In 2024 zijn er in totaal 37 aanvragen gedaan voor monumenten, waarover 47 keer een advies door de commissie is uitgebracht.

5. Enkele voorbeelden van bijzondere projecten

Huize Bijdorp

Dit project, en onderdelen van dit project, staan in 2024 zeer regelmatig op de agenda van de adviescommissie, net als in het jaar ervoor. Het gaat deels om restauratie en herbestemming van een voormalig landhuis, een kapel, een oud en een nieuw pensionaatsgebouw, een noviciaat, een wasserij, een orangerie en meer. Maar ook om nieuwbouw in de vorm van een aantal aan het kloostercomplex toegevoegde woonvolumes. En om een aantal parkboswoningen op de buitenplaats. En tenslotte om de aanpassing en herinrichting van het landgoed zelf.

Park Beresteyn

Park Beresteyn is eveneens een oude buitenplaats. In voorgaande jaren is een nieuwbouwplan ontwikkeld dat aansluit op de voorgevel en voorbouw van het voormalige, historische, landhuis Beresteyn. De nieuwbouw bestaat uit een aantal appartementsgebouwen en een halfverdiepte parkeergarage. De commissie adviseerde over de restauratie en revitalisatie van de historische tuin- en parkaanleg, dat vijvers, wandelpaden, bruggen, een voormalige begraafplaats en een 'folly' grot bevat.

De commissie adviseerde over het nieuwe Beeldkwaliteitplan voor **Segaar Arsenaal**, het plangebied voor 100 nieuwe woningen.

In de **Kruispuntkerk** wordt een cultureel centrum gerealiseerd met ernaast een woongebouw. De commissie bezocht de Kruispuntkerk, kreeg een rondleiding door het interieur en adviseerde in een vooroverleg positief op de richting en kwaliteit van de eerste ontwerpen voor de herbestemming van de kerk.

De commissie adviseerde over ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum en de bouw van circa 40 woningen aan de **Jan Evertsenlaan**. Ze voerde meermaals productief informeel overleg met adviseurs Stedenbouw en de architect.

De commissie adviseert over het ontwerp en renovatie en restauratie van het jonge gemeentelijke monument **Palestrinalaan 66**. Het dateert uit 1962 en is ontworpen door architect C.J. de Bruin. De woning heeft bijzondere interieur onderdelen zoals vaste kasten, lambriseringsen, en een glas-applique van Dick Elfers, maar ook onderdelen als een onoverdekte droogplaats, een overdekte vuurplaats, een zwembad en een sauna. Het geheel is een gesamt-kunstwerk, waar verschillende ontwerpers en kunstenaars aan hebben gewerkt.

De adviseurs Stedenbouw nemen de commissie mee in de ontwikkelingen voor sociale woningbouw aan de **Jan Wagtendonkstraat**.

De voorzitter van de AOV (architect-lid) Aerlant Cloïn 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 2024
4 juni 2025

Ambtelijk secretariaat Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten
e-mail: welstand@voorschoten.nl

website:

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

