

Verlag - Grote Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 26-3-2026
Locatie Huis van de stad, Gemeente Rijswijk, Generaal Spoorlaan 2
Ruimte Vergaderzaal 1.20 (De Plaspoelpolder, 16 personen)
Tijd 13:00 uur - 17:00 uur
Notulist R. Hoofs

Aanwezigen **Adviescommissie Omgevingskwaliteit**

M. Bukman (Architectuur - Voorzitter)
R. Hoofs (Secretaris)
M. Tabakovic (Architectuur)
H. van Gent (Stedenbouw)
A. Coert (Landschapsarchitectuur)
M. Mekel (Cultuurhistorisch)

Intern

R. Fakiera (Casemanager)
A. el Messaoudi (Casemanager)
J. Offringa (Stedenbouwkundige)
M. Strating (Erfgoeddeskundige)

Afwezigen *H. Wessels (Restauratie-architectuur)*

J. de Hoog (Projectleider)

Externe aanwezigen **Plan 1**

N.v.t.

Plan 2

L. van den Elzen (Architect)
I. de Bruin (Architect)
A. van der Weide (Architect)



Plannen

Voorbespreking (30 min)

13:00

- 1. Laan te Blotinghe 1, concept (30 min)**
(1e commissiebespreking)

13:30

Omschrijving Het plaatsen van 3 geluidsschermen.
Dossier 20260302135586

- 2. Te Werve Oost – fase 2, concept (30 min)**
(1e commissiebespreking)

14:00

Omschrijving Herontwikkeling en sloop van een bestaand woongebied, project Te Werve Oost – fase 2.
Dossier 20260311135944

Afronding en vaststelling adviesformulering (15 min)

14:30



1. Laan te Blotinghe 1 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het plaatsen van 3 geluidsschermen.		
Casemanager	A. el Messaoudi		
Dossier	20260302135586		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	De aangevraagde geluidsschermen aan de west- en oostzijde zijn in strijd met het omgevingsplan. De aangevraagde bouwhoogte bedraagt 6,5 meter, terwijl volgens de planregels een maximale hoogte van 6,0 meter is toegestaan. Hiermee wordt de toegestane bouwhoogte met 0,5 meter overschreden.		

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Vanuit stedenbouwkundig opzicht geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning. De geluidsschermen zijn conform eerder gecommuniceerde stedenbouwkundige advies.

De 0,5m overschrijding is nog geen 10% van wat er planologisch toegestaan is. Hetgeen weinig extra ruimtelijke impact heeft ten opzichte van 6m.

CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande kan de omgevingsvergunning verleend worden zonder voorwaarden.

Opmerking N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Intensief
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Landgoederenzone
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag over de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 26-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de conceptaanvraag voor *het plaatsen van 3 geluidsschermen*.

De Adviescommissie constateert dat de aanvraag zich in de zogeheten landgoederenzone bevindt. De landgoederenzone vormt één van de drie grote stedelijke groengebieden in Rijswijk. De landgoederenzone bestaat uit enkele grote oude buitenplaatsen en kleinere oude buitens en de open groene ruimten daartussen. Deze oude stadsstructuur en oude buitenplaatsen markeren de eerste ontwikkeling van de stad Rijswijk buiten de historische kern rond de Oude Kerk. De landgoederenzone heeft daarmee zowel een belangrijke natuurwaarde als cultuurhistorische waarde. De waarde van de landgoederenzone is ook bestendig door de Provincie met de aanwijzing van landgoedbiotopen in deze zone.

De buitenplaats Welgelegen, waar deze aanvraag zich in bevindt, is één van de 6 overgebleven grote historische buitenplaatsen. De historische buitenplaatsen worden gekenmerkt door een landgoed met statige buitenhuizen. Sterke zichtrelaties tussen de buitenhuizen en het groen vormen de essentie van een landgoed. Die karakteristieken zijn bij Welgelegen goed bewaard gebleven, de kwaliteit van deze plek is relatief hoog. Met dit voorstel worden de oorspronkelijke karakteristieken aangetast, een ontwikkeling die hier absoluut niet op zijn plek is.

Op deze locatie is bovendien één van de 5 oude landgoedbossen binnen de landgoederenzone te vinden. De Adviescommissie merkt op dat enkele schermen in deze bestaande groen- en bomenstructuur zijn ingetekend en daarbij de bestaande bebossing snijden. Dit oude landgoedbos met kruid-, struik- en boomlaag, stinsenplanten en waardevolle waterpartijen heeft daarmee een hoge erfgoedwaarde, welke beschermd dient te worden. De schermen die ter plekke van deze groenstrook zijn ingetekend, hebben als gevolg dat bomen en overige beplanting gerooid zouden moeten worden, dan wel beschadigd zouden raken. De plaatsing van de schermen op daarmee onzorgvuldig en ongewenst.

Naast cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische bezwaren ziet de Adviescommissie ook ruimtelijke bezwaren. De Adviescommissie vreest dat het plaatsen van hoge dichte schermen langs het voetpad de sociale veiligheid van dit pad verslechtert. Daarnaast staat het plaatsen van de hoge en dichte schermen t.b.v. padelbanen haaks op het behoud en versterking van de bestaande landgoederenstructuur met haar karakteristieken, aangezien de meerdere hoge en dichte geluidsschermen het vrije zicht zullen beperken en daarmee het landschap afsluiten. Het open karakter in dit deel van het landgoed zal daarmee volledig verdwijnen.

De Adviescommissie heeft de alternatieven van een dichte hal of de plaatsing van transparante geluidsschermen overwogen, echter oordeelt de Adviescommissie dat deze uitvoeringen eveneens beiden het open karakter van dit deel van de landgoederenzone zullen verstoren of zelfs visueel harder zullen ogen. De Adviescommissie oordeelt dat de plaatsing van de geluidsschermen, of elk ander genoemd alternatief, vanwege deze redenen in geen enkele hoedanigheid gewenst of te accepteren is.

Daarbij heeft de Adviescommissie de elders vergunde geluidsschermen t.b.v. padelbanen op de Huis te Landelaan 3 meegenomen in haar beoordeling. Echter, oordeelt de Adviescommissie dat het plaatsen van grote geluidsschermen in dit deel van de landgoederenzone aan de Laan te Blotinghe 1 niet passend is gezien de specifieke ruimtelijke context. De geluidsschermen zoals voorgesteld op de locatie aan de Laan te Blotinghe 1 doen volgens de Adviescommissie te veel afbreuk aan het karakter én de vegetatie van het gebied, wat de plaatsing van de geluidsschermen schadelijk maakt als interventie in de landgoederenzone op deze locatie.

De Adviescommissie oordeelt gezien alle bovengenoemde argumenten dat de padelbanen inclusief de benodigde geluidsschermen gezien de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke context op de verkeerde plek liggen en adviseert om een alternatieve (indoor)locatie voor de padelbanen te zoeken. Daarbij is de inpassing van de geluidsschermen niet wenselijk t.b.v. de beeldkwaliteit en sociale veiligheid.

De Adviescommissie oordeelt de plaatsing van geluidsschermen dus als zeer ongewenst en op geen enkele manier ruimtelijk inpasbaar en geeft daarmee een negatief advies op de aanvraag.

In het geval het college van burgemeester en wethouders besluit het negatieve advies van de Adviescommissie naast zich neer te leggen en het plan toch voortgang te bieden, ziet de RAO het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.



2. Te Werve Oost – fase 2 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het project Te Werve Oost – Fase II betreft de herontwikkeling van een bestaand woongebied waarbij verouderde woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Binnen deze fase worden drie woongebouwen gerealiseerd met in totaal 215 woningen (sociale huur en vrije sector), inclusief een ondergrondse parkeergarage en ondersteunende voorzieningen zoals fietsenstallingen en een maatschappelijke ruimte.		
Casemanager	R. Fakiera		
Dossier	20260311135944		
Projectleider	J. de Hoog		
Gebiedsontwikkeling	Te Werve Oost		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.	Rijksnummer	N.v.t.
Opmerking	N.v.t.		
Toetsingskader			
Welstandsniveau	Regulier		
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Te Werve Oost		
Beeldkwaliteitplan	BKP Te Werve		

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag over de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 26-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de conceptaanvraag voor *het project Te Werve Oost – fase II* en heeft **aanbevelingen** voor de nadere planuitwerking.

De Adviescommissie is positief over de heldere opzet van het plan, als voortzetting van de in fase I geformuleerde principes, benadering en ontwerprichting. De Adviescommissie heeft waardering voor het vroeg meenemen van de Adviescommissie in het ontwerpproces. De Adviescommissie is in bijzonder positief over de natuurlijke basissfeer die verwerkt is in het plan, over de inrichting van de openbare ruimte en geplande participatie over deze inrichting.

De Adviescommissie is daarmee positief over de eerste opzet, maar mist voor een goede beoordeling nog nadere uitwerking van de stedenbouwkundige volumes en architectonische uitwerking van de bouwblokken.

De Adviescommissie geeft voor de nadere planuitwerking de volgende aanbevelingen mee;

- a. De Adviescommissie ziet graag verduidelijking en visuele samenhang van fase II met de bebouwing van fase I. Daarbij vraagt de Adviescommissie om bebouwing die wordt beschouwd als familie van elkaar en daarmee visuele samenhang heeft. De Adviescommissie ziet hierbinnen mogelijkheid voor differentiatie om de planfasen ook elk hun eigen karakter te geven. Dit betreft uitwerking op basis van vormgeving, gevelcompositie, kleur, materialen, de plint en architectonische elementen.
- b. De Adviescommissie vraagt aandacht voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de Karel Doormanlaan, gelet op de bezonning van de straat in relatie tot de bouwmassa's en het inrichtingsplan.
- c. De Adviescommissie is benieuwd naar de ruimtelijke en architectonische uitwerking van de balkons en de invloed op de beeldkwaliteit van de gebouwmassa's in relatie tot de context. De Adviescommissie ziet graag nadere uitwerking van de bouwmassa's inclusief balkons tegemoet, welke alzijdig zijn geïntegreerd in de bouwmassa's.
- d. De Adviescommissie vraagt aandacht voor de waarborging van sociale interactie, sociale veiligheid en de aansluiting van de plint op het maaiveld. De Adviescommissie ziet daarbij graag samenhang tussen de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte, specifiek bij overgangen en drempels tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De Adviescommissie ziet graag nadere uitwerking tegemoet waarbij deze kwaliteit gewaarborgd blijft, in lijn met wat bij het ontwerp van fase I besproken is.
- e. De Adviescommissie stelt vragen bij de referentiebeelden die zijn getoond betreffende materialisering, verbijzondering, architectonische gevelopdeling (groepering en samenhang). De Adviescommissie ziet graag nadere uitwerking van deze architectonische elementen, specifiek bij de entrees zodat deze ruimtelijk expressief zijn en werken als herkenningspunt.
- f. De Adviescommissie vraagt aandacht voor het behoud van een voldoende en ruime vrije hoogte van de plint en de maatschappelijke functies t.b.v. de flexibiliteit van deze ruimtes.

De Adviescommissie ziet een nadere uitwerking van het plan, met daarin bovengenoemde aanbevelingen verwerkt, graag opnieuw tegemoet ter beoordeling. De Adviescommissie vraagt bij de volgende behandeling ook om een toelichting hoe het onderliggende beeldkwaliteitsplan uitwerking vindt in het plan, op zowel de stedenbouwkundige als architectonische schaal.