

Agenda - Grote Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 28-5-2026
Locatie Huis van de stad, Gemeente Rijswijk, Generaal Spoorlaan 2
Ruimte Vergaderzaal 1.22 (De Broekpolder, 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)
H. Wessels (Restauratie-architectuur)
M. Mekeel (Cultuurhistorisch)

Intern

C. Mangrey (Casemanager)
T. Fresco (Casemanager)
R. Fakiera (Casemanager)
A. el Messaoudi (Casemanager)
F. van der Kroft (Projectleider)
J. de Hoog (Projectleider)

Afwezigen -

-

Externe genodigden **Plan 1**

H. Hartzema (Supervisor)
M. van der Valk (Architect)
R. Smits (Architect)
A. Hinkenkemper (Architect)

Plan 2

K. Vrielink (Architect)
P. Mosayebi (Ontwerper)
R. Vermeij (Aanvrager)

Plan 3

J. Broekman (Aanvrager)
L. van Elzen (Architect)
I. de Bruin (Architect)
A. van der Weide (Landschapsarchitect)

Plan 4

C. Hensgens (Architect)

Plan 5

Y. Kouwenhoven (Architect)



Plannen

	Voorbespreking – plan 1 t/m 3 (30 min)	13:00
	Voorbespreking – plan 1, Henk Hartzema (15 min)	13:30
	1. Burgemeester Elsenlaan – Urban Parks, regulier (30 min) (3e commissiebespreking)	13:45
<i>Omschrijving</i>	Het realiseren van 2 bouwdelen met 600 woningen en een plint met kantoorfuncties	
<i>Dossier</i>	20251229133313	
	2. Minister Talmalaan – complex 404.100, regulier (30 min) (2e commissiebespreking)	14:15
<i>Omschrijving</i>	Het verrichten van groot onderhoud aan 12 woningen.	
<i>Dossier</i>	20260310135894	
	3. Te Werve Oost – fase 2, concept (30 min) (2e commissiebespreking)	14:45
<i>Omschrijving</i>	Herontwikkeling en sloop van een bestaand woongebied, project Te Werve Oost – fase 2.	
<i>Dossier</i>	20260311135944	
	Pauze (15 min)	15:15
	Voorbespreking – plan 4 & 5 (20 min)	15:30
	4. Jaagpad 148B, concept (30 min) (1e commissiebespreking)	15:50
<i>Omschrijving</i>	Het slopen en bouwen van een nieuwe aanbouw, het bouwen van een tuinhuis.	
<i>Dossier</i>	20250919130202	
	5. Clavecimbellaan 195, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)	16:20
<i>Omschrijving</i>	Het vervangen en plaatsen van hekwerk en privacy schermen over het gehele gebouw.	
<i>Dossier</i>	20260302135566	
	Afronding en vaststelling adviesformulering (15 min)	16:50



1. Burgemeester Elsenlaan – Urban Parks (3^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het realiseren van 2 bouwdelen met 600 woningen en een plint met kantoorfuncties.		
Casemanager	C. Mangrey		
Dossier	20251229133313		
Projectleider	F. van der Kroft		
Supervisor	H. Hartzema		
Aanvrager	VanWonen		
Ontwerper	Wubben.Chan – M. van der Valk & R. Smits, Kampman Architecten – A. Hinkenkemper		
Gebiedsontwikkeling	Havenkwartier		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies RAO 26-2-2026		Rijksnummer	N.v.t.

Aanhouden

De commissie heeft kennisgenomen van de presentatie en het eerder opgestelde advies van Henk Hartzema. Dit advies vormt integraal onderdeel van dit advies. De commissie onderschrijft de daarin opgenomen hoofdpunten en spreekt daarnaast waardering uit voor de aanpassingen die inmiddels in het plan zijn doorgevoerd. Het plan laat een duidelijke verbetering zien en toont meer helderheid en rust in de architectonische opzet.

Aanvullend geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee.

- De commissie merkt op dat in de massaopbouw en architectonische uitwerking nog meer rust kan worden bereikt, met name bij de positionering van de zogenoemde B-torens, waarvan de teruggelegen positie nog vragen oproept en de uitwerking van de schuine hoeken, die momenteel nog onvoldoende onderdeel zijn van (architectuur van) de plint. De commissie adviseert te onderzoeken of hier meer eenvoud en samenhang mogelijk is om de leesbaarheid van het geheel te versterken.
- De laag tussen de woontorens (overblijfsel van de 'voeg'), roept eveneens vragen op. Het is een conceptueel onlogische toevoeging met weinig woonkwaliteit. Het weglaten van deze laag zou het plan als geheel versterken.
- Ten aanzien van de colonnade bij de zuidtoeren vraagt de commissie aandacht voor de ruimtelijke werking en het gebruik. De commissie adviseert te voorkomen dat hier een donkere of weinig gebruikte zone ontstaat. In dat kader geeft de commissie nadrukkelijk mee geen rolluiken aan de buitenzijde van de plint toe te passen, omdat deze de levendigheid en uitstraling van het straatbeeld negatief kunnen beïnvloeden. Een hogere colonnade zou een oplossingsrichting kunnen zijn.
- Met betrekking tot de plint merkt de commissie op dat deze grotendeels wordt ingevuld met bedrijvigheid. De commissie vraagt aandacht voor de levendigheid van het gebied buiten openingstijden. Tevens wordt geadviseerd om, waar woningen boven de plint zijn gesitueerd, het woonprogramma in de gevel sterker herkenbaar te maken, bijvoorbeeld door een andere raamindeling, neggemaat en/of toevoegingen zoals Franse balkons. De commissie spreekt waardering uit voor de verbetering van de pocket parks, maar adviseert deze verder te versterken door een weelderigere en groenere uitwerking, bijvoorbeeld met hangend of klimmend groen, zodat zij duidelijker bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel.
- Daarnaast adviseert de commissie om voor de plint, entrees, pocket parks en overige buitenruimten een integraal inrichtingsplan op te stellen. In dit plan kan nader worden uitgewerkt hoe de buitenruimte, entrees en groene elementen worden vormgegeven en hoe deze bijdragen aan de gebruiks- en verblijfskwaliteit van het gebied.
- Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de woningtypologie, die voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen met in sommige gevallen beperkte buitenruimte en bezonning. Ook wordt geadviseerd te onderzoeken hoe de ruime entreehallen optimaal kunnen bijdragen aan de gebruikswaarde (t.b.v. ontmoeting en sociale cohesie) en de verbinding met de daktuinen.

De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in de richting van het plan en spreekt waardering uit voor de gemaakte stappen, maar adviseert bovenstaande punten in de verdere uitwerking nader te onderzoeken en ziet deze uitwerking met belangstelling tegemoet.

Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris.



2. Minister Talmalaan – Complex 404.100 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure			
Omschrijving	Het verrichten van groot onderhoud aan 12 woningen.			
Casemanager	A. el Messaoudi			
Dossier	20260310135894			
Aanvrager	Rijswijk Wonen – R. Vermeij			
Ontwerper	Willems VGO – K. Vrielink & P. Mosayebi			
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.			
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.	
Advies RAO 23-4-2026			Rijksnummer	N.v.t.

De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 23-4-2026 en geeft op grond van de aanvullende, nieuw ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het verrichten van groot onderhoud aan 12 woningen* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie is positief over de voorgestelde aanpassingen n.a.v. het eerdere RAO-advies betreft de opdeling van de raampartijen op de begane grond, evenals het aanleveren van de gewenste detaillering. Echter wordt opgemerkt dat een deel van de eerdere adviezen, in bijzonder betreft het kleurgebruik, niet zijn overgenomen. De Adviescommissie vraagt aanpassingen op de volgende punten, die gelden als voorwaarden;

- a. Na het zien van de detaillering, oordeelt de Adviescommissie negatief op de gekozen kozijnprofilering. Het voorstel wijkt namelijk te veel af van de bestaande situatie door de gekozen schuine profilering en de forsheid van dit profiel. De Adviescommissie ziet graag een alternatief met een vlakker en recht profiel, evenals onderzoek naar de toepassing van rankere profilering. Daarbij beoordeelt de Adviescommissie deze aanvraag als een opzichzelfstaand en beeldbepalend hoekpand, wat met extra aandacht wordt beoordeeld. Hierdoor zijn omliggende precedentes van soortgelijke renovaties niet meegenomen in de beoordeling van deze aanvraag.
- b. De Adviescommissie vraagt om heroverweging van de gekozen kleurstelling, aangezien zij oordeelt dat de gekozen kleurstelling te veel naar elkaar toe neigt en eveneens donker en somber oogt, met als gevolg dat het sprankelende karakter van het gebouwblok verdwijnt. Er wordt daarom gevraagd om herziening van de volgende kleurstellingen:
 - i. Er wordt een lichtere en frisser ogende kleurstelling gekozen van de in het zicht gelegen beton, bijvoorbeeld RAL9002 – Grijswit.
 - ii. Er wordt een lichtere en frisser ogende kleurstelling gekozen voor de dakrand en het boeiboord, welke identiek is aan de nieuwe kleurkeuze van het in het zicht gelegen beton, bijvoorbeeld RAL9002 – Grijswit. De Adviescommissie heeft daarbij aanvullend advies van de erfgoeddeskundige van de gemeente Rijswijk ingewonnen, maar neemt dit advies niet over. De Adviescommissie oordeelt namelijk dat dit advies voor het toepassen van een donkerrode kleur in de dakrand (karakteristiek is voor deze jaren 60 en 70 bouw), niet past binnen het voorstel voor de renovatie van dit bouwblok en daarmee niet bijdraagt aan een evenredig en rustig gevelbeeld. De Adviescommissie blijft hierom bij haar originele advies voor toepassing van een lichte en frisse kleurstelling van de dakrand en het boeiboord.
- c. De Adviescommissie is positief over het vergroten van de transparantie van de entree. De Adviescommissie pleit echter voor het behoud van de karakteristieke vormtaal en kleurstelling van de entree en de voordeur, in bijzonder de cirkelvormige openingen in de voordeur. De Adviescommissie ziet graag een hedendaagse interpretatie van deze wederopbouw karakteristieken terug in de vormgeving van de deur en de kleurkeuze, zodat de ruimtelijke herkenbaarheid van de entree behouden blijft.

De Adviescommissie ziet, na verwerking van bovengenoemde aanpassingen op tekening, het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Steenvoorde
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris.



3. Te Werve Oost – fase 2 (2^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		
Aanvrager	Synchroon – J. Broekman		
Ontwerper	Mecanoo – L. van Velzen, I. de Bruin & A. van der Weide		
Gebiedsontwikkeling	Te Werve Oost		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies RAO 26-3-2026		Rijksnummer	N.v.t.

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;

- 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.
- 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.
- 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 alzijds zijn geïntegreerd in de bouwmassa's.
- 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.
- 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.
- 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.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Te Werve Oost
Beeldkwaliteitplan	BKP Te Werve

Conclusie Invullen door secretaris.



4. Jaagpad 148B (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	De bestaande aanbouw aan de achterzijde slopen en het plaatsen van een nieuwe aanbouw aan de achterzijde en het plaatsen van een tuinhuis/overkapping bij de Rijksmonumentale woning aan de Jaagpad 148b te Rijswijk.		
Casemanager	C. Mangrey		
Dossier	20250919130202		
Aanvrager	E. van der Lecg		
Ontwerper	IX Architects – C. Hensgens		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t
Monumenttype	Rijks	Rijksnummer	518150
Advies stedenbouw	ADVIES VAN STEDENBOUW Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid		

- **Het renoveren en vergroten van een aanbouw in het achtererfgebied;**
 - De voorheen vergunde aanbouw aan de noordzijde vormt een precedent voor deze aanvraag. Ook met de beoogde ingreep is rekening gehouden met de ongeschiktheid van de aanbouwen aan het hoofdgebouw. De hoofdvorm van het monument blijft goed leesbaar.
 - In de nieuwe situatie zijn beide aanbouwen even zichtbaar vanaf de voorgevel en liggen de zichtbare delen op gelijke afstand van de voorgevel. Zo wordt de symmetrie van het pand in het voorbeeld voortgezet in de plaatsing van de aanbouwen. Door de aansluiting van de nieuwe aanbouw op het volume van de eerder vergunde aanbouw ontstaat er in het geheel een evenwichtiger beeld.
- **Het bouwen van een overkapping in het achtererfgebied;**
 - Het plaatsen van de overkapping draagt significant bij aan de verdere verdichting van het perceel en is in principe niet gewenst. Gezien de schutting het perceel al visueel afsluit van de openbare weg, is de impact van de overkapping op de ruimtelijke karakteristiek beperkt. De noodzaak voor een dergelijke overkapping (windhinder, privacy) is door de aanwezigheid van de schutting wel betwistbaar.
 - De overkapping ligt in het voorliggend ontwerp buiten het achtererfgebied. Bebouwing van bijhorende bouwwerken in het voorerfgebied (3.2.17d in de beheersverordening Elsenburgerbos-TNO/Pasgeld, deel van het tijdelijk omgevingsplan).
 - Vanuit stedenbouwkundig opzicht heeft een kleinere overkapping de voorkeur. Daarmee wordt de overschrijding van de toegestane oppervlakte van bijhorende bouwwerken op het perceel iets beperkt én kan het tuinhuis in eenzelfde oriëntatie wél geheel in het achtererfgebied worden geplaatst.

CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het renoveren en vergroten van de aanbouw.

Gelet op bovenstaand beleid zijn er vanuit stedenbouwkundig geen bezwaren voor het plaatsen van de overkapping in de tuin, op voorwaarde dat het bouwwerk geheel in het achtererfgebied wordt geplaatst.

VOORWAARDEN IN DE VERGUNNING? Ja

De volgende voorwaarden dienen in de omgevingsvergunning te worden opgenomen:

- Herpositionering óf verkleining van de overkapping zodat het gehele bouwwerk in het achtererfgebied wordt geplaatst.

Advies erfgoeddeskundige, RCE: Zie voor een uitgebreid advies en toelichting de in het dossier bijgesloten adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Opmerking: Het bouwplan voldoet **Niet** aan de regels van de beheersverordening Elsenburgerbos - TNOPasgeld, omdat:

1. Binnen het beheersgebied geldt binnen de bestemming Wonen, ingevolge artikel 3.2.17, lid e sub2 dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 60 m², tot een maximum van 50% van het achtererf, bij twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen.
In de nieuwe situatie wordt er in totaal aan 108,34m² aan erfbebouwing gebouwd bestaande uit:
 - B&B = 24,84m² (verleend)
 - Aanbouw achterzijde woning bestaande (31,6m²) en nieuw aanbouw (23,9m²)= 55,5m²
 - Tuinhuis nieuw = 28m²
2. Binnen het beheersgebied geldt binnen de bestemming Wonen, ingevolge artikel 3.2.17, lid f dat de diepte van aan- en uitbouwen en overkappingen gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel niet meer mag bedragen dan 3 meter.
De diepte van de gevraagde uitbreiding van de aanbouw aan de achterzijde is ongeveer 4,5 meter en voldoet hiermee niet aan de bouwregel.
Het gevraagde bouwplan is niet in overeenstemming met de bouwregels binnen bestemming 'Wonen' en hiermee in strijd met de beheersverordening 'Elsenburgerbos - TNOPasgeld'.

Toelichting: RCE is akkoord met de aanbouw na telefonisch overleg te hebben gevoerd met RCE.
De tuinhuis/overkapping wordt door de aanvrager verplaatst zodat het geheel in het achtererfgebied is gelegen n.a.v stedenbouwkundig advies.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Elsenburgerbos-TNOPasgeld
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie: Invullen door secretaris.



5. Clavecimbellaan 195 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	<i>Reguliere aanvraag/procedure</i>		
Omschrijving	Het vervangen en plaatsen van hekwerk en privacy schermen over het gehele gebouw.		
Casemanager	T. Fresco		
Dossier	20260302135566		
Ontwerper	YA Architecten – Y. Kouwenhoven		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.	Rijksnummer	N.v.t.
Opmerking	De Adviescommissie merkte tijdens de Kleine Commissie van 29-4-2026 op dat voor een volledige beoordeling aanvullend deskundig advies vereist is en het plan dus niet in de Kleine Commissie behandeld kan worden. Het plan is namelijk opgenomen in de Catalogus Naoorlogs erfgoed Wederopbouw en Post65 Rijswijk en dient met extra aandacht bekeken te worden vanuit erfgoed perspectief.		

Toetsingskader

Welstandsniveau	<i>Regulier</i>
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Muziekbuurt
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris.