

Verslag - Grote Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 24-6-2026
Locatie Huis van de stad, Gemeente Rijswijk, Generaal Spoorlaan 2
Ruimte Vergaderzaal 1.18 (De Noordpolder, 10-12 personen)
Tijd 13:00 uur - 17:00 uur
Notulist R. Hoofs

Aanwezig **Adviescommissie Omgevingskwaliteit**

M. Bukman (Architectuur - Voorzitter)

R. Hoofs (Secretaris)

M. Tabakovic (Architectuur)

H. van Gent (Stedenbouw)

A. Coert (Landschapsarchitectuur)

M. Mekel (Cultuurhistorisch)

H. Wessels (Restauratie-architectuur)

Afwezig -

Intern

F. van der Kroft (Projectleider)

J. Offringa (Stedenbouwkundige)

C. Mangrey (Casemanager)

H. Hartzema (Supervisor)

A. Hatzman (Projectleider)

-

Externe genodigden **Plan 1**

R. Hendrik (Landschapsarchitect)

D. van Duijn (Aanvrager)

Plan 2

R. Maat (Aanvrager)

E. van Zijl (Architect)

Plan 3

N.v.t.



Plannen

	Voorbespreking (45 min)	13:00
	Introductie supervisor H. Hartzema – Broodfabriek (45 min)	13:45
	1. Volmerlaan 12 - Broodfabriek, concept (30 min) (1e commissiebespreking)	14:30
<i>Omschrijving</i>	De herontwikkeling van het Broodfabriek terrein in de Plaspoelpolder naar wonen en werken.	
<i>Dossier</i>	20260602138951	
	2. Steenplaatsstraat 6 – Parkeergarage Havenmeester, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)	15:00
<i>Omschrijving</i>	Het renoveren van een parkeergarage.	
<i>Dossier</i>	20260508138112	
	Pauze (15 min)	15:30
	3. Haantje 20 - Bedrijfsunits, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)	15:45
<i>Omschrijving</i>	Het bouwen van een bedrijfsgebouw bestaande uit 6 bedrijfsunits, met de daarbij behorende 10 parkeerplaatsen en landschappelijke inpassing conform kavelpaspoort.	
<i>Dossier</i>	20251215132962	
	Afronding en vaststelling adviesformulering (15 min)	16:15

1. Volmerlaan 12 – Broodfabriek (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	De herontwikkeling van het Broodfabriekterrein in de Plaspoelpolder naar wonen en werken.		
Projectleider	C. Mangrey		
Dossier	20260602138951		
Projectleider	F. van der Kroft		
Supervisor	H. Hartzema		
Gebiedsontwikkeling	Kessler Park		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.	Rijksnummer	N.v.t.
Opmerking	N.v.t.		

Toetsingskader

Welstandsniveau	Intensief
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Plaspoelpolder, 2e herziening
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een conceptverzoek beoordeeld op 24-6-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk* en *Omgevingsplan gemeente Rijswijk*.

De planbespreking van het voornemend plan voor het Broodfabriek terrein aan de Volmerlaan 12 is in vertrouwelijke kring behandeld. Gezien de vertrouwelijkheid van dit plan is het advies van de RAO niet publiekelijk raadpleegbaar.

2. Steenplaatsstraat 6 – Parkeergarage Havenmeester (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het renoveren van een parkeergarage.
Projectleider	C. Mangrey
Dossier	20260508138112
Projectleider	F. van der Kroft
Supervisor	H. Hartzema
Gebiedsontwikkeling	Havenkwartier
Monumenttype	N.v.t.
Opmerking	Het plan is informeel op 18 december 2025 door de architect besproken tijdens de welstandszitting ten tijde behandeling van de woontoren de Havenmeester.
Advies RAO 18-12-2025	De autoparkeergarage is ook behandeld tijdens deze zitting. Er is reactie op het ontwerp gegeven maar de definitieve beoordeling volgt bij de separate aanvraag. De RAO oordeelt positief over het hergebruik van de bestaande parkeergarage en de inzet van (hergebruikt) groen, maar wenst nadere uitwerking en een meerzijdig ontwerp. De Adviescommissie ziet graag samenhangend kleurgebruik in het hekwerk met de bestaande betonconstructie, evenals een integrale toepassing van groen in de gevels en de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het gebruik van spandraden.
	Gemeentelijknummer N.v.t.
	Rijksnummer N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	De Havenmeester
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 24-6-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk* en *Omgevingsplan gemeente Rijswijk*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het renoveren van een parkeergarage* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat de aandachtspunten die in de eerdere informele behandeling van het plan zijn genoemd, niet of niet voldoende zijn geïntegreerd in het plan. Er bestaat onduidelijkheid wat er met deze opmerkingen is gedaan en in welke mate het plan verder ontwikkeld is. Daarbij merkt de Adviescommissie op dat het ruimtelijke en conceptuele verhaal momenteel nog onvoldoende duidelijk is, evenals de plaatsing en aansluiting van het plan in de context van het Havenkwartier. De Adviescommissie ziet graag een nader uitgewerkt plan, aangevuld met een toelichting op de eerdergenoemde aandachtspunten, de aansluiting op de context en een conceptuele presentatie van de architectonische uitwerking tegemoet bij de volgende behandeling.

De Adviescommissie geeft daarbij de volgende aandachtspunten mee:

- a. Conform het eerdere informele advies:
 - i. De Adviescommissie wenst een nader uitgewerkt en alzijdig ontworpen plan.
 - ii. De Adviescommissie ziet graag samenhangend kleurgebruik in het hekwerk met de bestaande betonconstructie, evenals een integrale toepassing van groen in de gevels en de openbare ruimte.
- b. Laat het plan zien in de context van het (kader voor het) Havenkwartier zodat duidelijk wordt hoe looplijnen, gebouwhoogten, kleur- en materiaalgebruik, het straatbeeld en de gebruikerservaring ruimtelijk tot uiting komen. Daarbij ziet de Adviescommissie ook graag duiding over de aansluiting van de parkeergarage op het maaiveld, in het bijzonder bij plekken met bestaande hoogteverschillen.
- c. De Adviescommissie ziet graag nadere toelichting op ontwerpkeuzes betreffende de wisselende hoogte van de hekwerken op de bovenste verdieping, evenals de hoogte van het hekwerk an sich.
- d. De Adviescommissie is bezorgd over de sociale veiligheid, in het bijzonder door de verspringende gevel langs de kade en de dode hoeken die hierdoor ontstaan. De Adviescommissie heeft daarbij de volgende opmerkingen:
 - i. Verplaats bij voorkeur het trappenhuis naar de positie in de oksel, zodat een sociaal onveilig en onaangename dode hoek wordt voorkomen. In het geval dat de trap wel op de zuidhoek van de garage gepositioneerd wordt, dat deze hoek een andere ruimtelijke invulling krijgt die een sociaal onveilige situatie voorkomt.
 - ii. De Adviescommissie ziet een kans in het gebruik van signing/borden om de ruimtelijke kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid van het plan verder te ontwikkelen.
 - iii. Toepassing van verlichting om de sociale veiligheid in de avonduren te waarborgen.

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

3. Haantje 20 - Bedrijfsunits (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het bouwen van een bedrijfsgebouw bestaande uit 6 bedrijfsunits, met de daarbij behorende 10 parkeerplaatsen en landschappelijke inpassing conform kavelpaspoort.		
Projectleider	C. Mangrey		
Dossier	20251215132962		
Projectleider	N.v.t.		
Supervisor	N.v.t.		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	Door planbureau RijswijkBuiten is een kavelpaspoort opgesteld. Het bouwplan voldoet niet aan de bouwregel m.b.t. afstand tot de perceelsgrenzen, maar is stedenbouwkundig akkoord bevonden door planbureau RijswijkBuiten.		
Opmerking	N.v.t.		
Toetsingskader			
Welstandsniveau	Regulier		
Bestemmingsplan/Beheersverordening	Sion - 't Haantje, tweede herziening		
Beeldkwaliteitplan	BKP RijswijkBuiten Sion, Bijlage E Kavelpaspoort		

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 24-6-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk, BKP RijswijkBuiten Sion en Bijlage E Kavelpaspoort*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het bouwen van een bedrijfsgebouw bestaande uit 6 bedrijfsunits, met de daarbij behorende 10 parkeerplaatsen en landschappelijke inpassing* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie beoordeelt de beeldkwaliteit van het plan als onvoldoende. Daarbij wordt opgemerkt dat er zowel op architectonisch als landschappelijk niveau verbetering van het plan nodig is. Ook wordt opgemerkt dat het plan niet voldoet aan het geldende kavelpaspoort. De Adviescommissie ziet daarom graag aanpassing van het plan op de volgende punten:

- a. De Adviescommissie merkt op dat de beeldkwaliteit van de bedrijfsunits laag is en adviseert om een architect te betrekken voor de vormgeving van het plan. Het plan is te eenzijdig ontworpen en de ruimtelijke en architectonische uitwerking van het plan is nog onvoldoende op niveau. De Adviescommissie adviseert daarbij om het bouwwerk alzijdig en integraal te ontwerpen. Daarbij worden als extra aandachtspunten meegegeven:
 - i. Het ontwerp voldoet niet aan de vereiste voor toepassen van twee representatieve gevels met architectonische voorgevel kwaliteit, zoals gesteld in het kavelpaspoort. Deze gevels zijn momenteel vormgegeven als dove en gesloten gevels. Geef daarom de zijdes van het bouwwerk grenzend aan het monument en in het volle zicht van de weg, het fietspad en het spoor een representatieve zijde door deze een architectonische voorgevel te geven, zodat het bouwwerk beter aansluit en een hoogwaardige toevoeging is aan het straatbeeld en openbaar toegankelijk gebied.
 - ii. Ontwerp het bouwwerk op een integrale wijze en volgens groene en duurzame principes. Pas een groen dak toe, zoals als voorwaarde benoemd in het kavelpaspoort. Integreer waar mogelijk zonnepanelen en onderzoek de mogelijkheden tot de toepassing van biobased materialen en groen in het ontwerp.
- b. De Adviescommissie vraagt om herziening van de inrichting van de kavel, waarbij de volumes van het bouwwerk, het parkeren en de groeninrichting wordt heroverwogen. De kavel heeft momenteel een te hoge dichtheid en ruimtelijke kwaliteit ontbreekt. Momenteel zijn er meer parkeerplaatsen aanwezig dan vereist in het kavelpaspoort. De toevoeging van extra parkeerplekken gaat ten koste van groen, voornamelijk het groene voorterrein bij de entree van de kavel, evenals de toepassing van bomen en een groene erfafscheiding. Daarom wordt er gevraagd om de volgende herzieningen:
 - i. Geef de kavel meer lucht, bijvoorbeeld door het bouwwerk in te korten en daarmee ruimte te maken voor zowel parkeren als groeninrichting.
 - ii. Er wordt niet voldaan aan de gestelde voorwaarden betreft de groene omzoming van de kavel en heeft daarnaast weinig kwaliteit. Pas daarom een hoogwaardige groene omzoming rondom de kavel toe als erfafscheiding. Houd daarbij rekening met de maximale inritbreedte volgens het kavelpaspoort.
 - iii. Pas minder parkeerplaatsen toe t.b.v. ruimte voor groene inrichting van het terrein.
 - iv. Onderzoek de mogelijkheid voor toepassing van groene parkeerplekken.
 - v. Pas meer bomen en groen toe op het terrein.
 - vi. Er wordt opgemerkt dat enkele parkeerplekken ruimtelijk niet bruikbaar zijn in het huidige voorstel. Onderzoek daarom de bruikbaarheid van de voorgestelde parkeerplekken.

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