

Agenda - Grote Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 24-9-2026
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

Aanwezigen **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)

Afwezigen -

Intern

C. Mangrey (Casemanager)

T. Grashoff (Casemanager)

J. Irfan (Casemanager)

A. el Messaoudi (Casemanager)

F. van der Kroft (Projectleider)

-

Externe genodigden **Plan 1**

H. Hartzema (Supervisor)

T. Huisink (Architect)

H. van Seumeren (Initiatiefnemer)

Plan 2

K. van Rijn (Architect)

Life Community Church (Initiatiefnemer)

Plan 3

R. Apon (Architect)

Plan 4

R. Verbeek (Architect)

Plan 5

E van den Hengel (Architect)



Plannen

Voorbespreking met supervisor (20 min)		13:00
1. Nijverheidsstraat – woongebouw Waterman, concept (30 min) (1e commissiebespreking)		13:20
<i>Omschrijving</i>	Het realiseren van 113 appartementen, verdeeld over twee gebouwen.	
<i>Dossier</i>	20260901142395	
Voorbespreking (50 min)		13:50
2. Laan te Blotinghe 2b – Moriakerk, concept (30 min) (1e commissiebespreking)		14:40
<i>Omschrijving</i>	Het uitbreiden van de Moriakerk.	
<i>Dossier</i>	20260609139204	
3. Van Vredenburgweg 68, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)		15:10
<i>Omschrijving</i>	Het bouwen van een nieuwbouwwoning.	
<i>Dossier</i>	20260730141175	
Pauze (20 min)		15:40
4. Sionsweg 64, regulier (30 min) (3e commissiebespreking)		16:00
<i>Omschrijving</i>	Het bouwen van een nieuwbouwwoning.	
<i>Dossier</i>	20260407136965	
5. BH Heldtlaan, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)		16:30
<i>Omschrijving</i>	Het verduurzamen en onderhoud aan 198 woningen.	
<i>Dossier</i>	20260709140259	
Afronding en vaststelling adviesformulering (15 min)		17:00



1. Nijverheidsstraat – woongebouw Waterman (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het realiseren van 113 appartementen, verdeeld over twee gebouwen.		
Casemanager	C. Mangrey		
Dossier	20260901142395		
Projectleider	F. van der Kroft		
Supervisor	H. Hartzema		
Initiatiefnemer	BPD – H. van Seumeren		
Ontwerper	Zecc Architecten – T. Huisink		
Gebiedsontwikkeling	Havenkwartier		
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	Plaspoelpolder, 2e herziening		
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.		

Conclusie Invullen door secretaris.



2. Laan te Blotinghe 2 – Moriakerk (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het uitbreiden van de Moriakerk.		
Casemanager	T. Grashoff		
Dossier	20260609139204		
Initiatiefnemer	Life Community Choice		
Ontwerper	Van Manen – K. van Rijn		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
		Rijksnummer	N.v.t.

Opmerking **Beoordeling omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk**

In artikel 5.50 zijn algemene regels opgenomen voor het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk in het achterterfgebied. De volgende afwijkingen aan de regels in het omgevingsplan zijn geconstateerd:

- Artikel 5.50 lid 2: Het bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebouwd op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied. De uitbreiding komt tot de perceelgrens.
- Artikel 5.50 lid 3 onder c: Het bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5 meter. De uitbreiding van de kerkzaal wordt ca 9m (wel gelijk aan het hoofdgebouw). De optopping uit scenario 2 krijgt ook een bouwhoogte van hoger dan 5 meter. (onbekend echter hoe hoog dit exact wordt).
- Artikel 5.50 lid 6. Het perceel 3192 heeft een oppervlakte van 572 m2. Maximaal mag 150 m2 worden bebouwd. Ruim 80% van dit perceel bebouwd. (onduidelijk hoeveel precies)

Advies stedenbouw Het plan betreft het uitbreiden van de Moriakerk aan de Laan te Blotinghe 2b. Er zijn twee scenario's voorgelegd. In beide scenario's wordt voor de uitbreiding aan de achterzijde (zoals aangeduid op 6578_00-Principeverzoek Moriakerk 260324 blz. 9 en 10) een verlening/voortzetting van de huidige vorm beoogd. In het tweede scenario wordt ook een optopping van de annex beoogd.

Hoewel het een principeverzoek betreft en keuzes en ruimtelijke consequenties nog niet helder zijn, worden de volgende strijdigheden verwacht;

- Artikel 5.50 lid 3 onder c: Het bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5 meter. De uitbreiding van de kerkzaal wordt ca 9m (wel gelijk aan het hoofdgebouw). De optopping uit scenario 2 krijgt ook een bouwhoogte van hoger dan 5 meter (onbekend echter hoe hoog dit exact wordt).
- Artikel 5.50 lid 6. Het perceel 3192 heeft een oppervlakte van 572 m2. Maximaal mag 150 m2 worden bebouwd. Ruim 80% van dit perceel bebouwd (onduidelijk hoeveel precies).

ADVIES DESKUNDIGE

1. Met het voortzetten van de bestaande vorm voor de verlenging aan de achterzijde is de impact van een uitbreiding op de architectonische verschijning en stedenbouwkundige situatie van het pand minimaal.
2. In huidige situatie heeft het pand een sterk hiërarchische opbouw; bestaande uit een L-vorm met prominent hoofdgebouw, een ondergeschikte annex en een teruggelegen ingang. Het is van belang dat een eventuele opbouw geen afbreuk doet aan de karakteristieke opbouw van het gebouw. Het realiseren van een opbouw op de annex is in beginsel denkbaar. Om de ondergeschiktheid van de annex ten opzichte van het hoofdgebouw te behouden, zijn de maximale hoogte, dakvorm, dakhelling en gevelindeling echter bepalend. In de impressie op blz. 11 van 6578_00-Principeverzoek Moriakerk 260324 wordt de ondergeschiktheid van de annex onvoldoende in stand gehouden. Dit komt met name door de toepassing van grote gevelopeningen, een hellende kap en een tuitgevel. Voor een volledige beoordeling is een verder uitgewerkt ontwerp nodig.

Ook de klimaatadaptieve maatregelen dienen in een volgende fase nader te worden beoordeeld. Wanneer de cultuurhistorische waarde van het pand mede samenhangt met de witte gevels, ligt toepassing van klimagroen tegen spandraden bijvoorbeeld niet voor de hand.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande kan worden ingestemd met het verlengen van het hoofdgebouw en de annex. Voor het realiseren van een opbouw op de annex is een volledige beoordeling pas mogelijk op basis van een verder uitgewerkt ontwerp.

VOORWAARDEN IN DE VERGUNNING? Ja

De volgende voorwaarden dienen in de omgevingsvergunning te worden opgenomen:

- De plaatsing, afmetingen en het uiterlijk van de opbouw op de annex wordt nader uitgewerkt en ter beoordeling voorgelegd.

Advies erfgoed **Erfgoedwaarde**

- Pand betreft geen rijks- of gemeentelijk monument, het is gelegen net buiten Oud Rijswijk en aan de rand van de Landgoederenzone. Beide gebieden zijn van bijzondere cultuurhistorische waarde voor Rijswijk.
- Pand is wel onderdeel van de inventarisatie van waardevol naoorlogs erfgoed in de gemeente Rijswijk. (Quickscan). Het is gebouwd in 1961/62, naar een ontwerp van P.W.J. Hoeks in de stijl van het modernisme met traditionele invloeden, ook wel 'shake-hands' genoemd.

Beknopte omschrijving van erfgoedwaarden, afkomstig uit de inventarisatie

'In opzet eenvoudige kerk met L-vormige plattegrond onder een zadeldak. De toren wordt gevormd door een ijzeren dakruiter. In de zijgevel een grote pui met glas-in-lood (ontwerper onbekend). Voorbeeld binnen het oeuvre van de relatief onbekende Wederopbouw-architect. Gave architectuur, inmiddels in gebruik bij andere kerkgemeenschap.'

De verwachtingswaarde is middelhoog, wat betekent dat de architectuur van de kerk bijdraagt aan de Rijswijkse identiteit. Behoud, herstel of hergebruik is hierbij van belang.

Aanvraag

De scenario's voor de uitbreiding van de Moriakerk zijn:

- A: Verlengen van de kerk + uitbreiden van het bijgebouw
- B: Verlengen van de kerk + uitbreiden + optoppen van het bijgebouw

**Voorkeur: scenario A.**

Motivatie: Het verschil in volume en hoogte tussen het kerkgebouw en het lagere bijgebouw is karakteristiek voor de Moriakerk. Het lagere bijgebouw is nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het is wenselijk om dat zo te houden omdat het onderdeel is van de karakteristieken van de kerk. Bij het optoppen wordt het verschil teniet gedaan en verliest het aan karakter.

Uitbreiding naar achteren heeft geen bezwaar, wel het vergroenen van de daken omdat dit het uiterlijk, de identiteit van de kerk te ingrijpend verandert.

Toetsingskader

Welstandsniveau **Intensief**
Bestemmingsplan/
Beheersverordening **Oud Rijswijk**

Beeldkwaliteitplan **BKP Oud-Rijswijk**

Conclusie Invullen door secretaris.

3. Van Vredenburgweg 68 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het bouwen van een nieuwbouwwoning.		
Casemanager	J. Irfan		
Dossier	20260730141175		
Ontwerper	Livingstone Architectuur – R. Apon.		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
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	Landgoederenzone
Beeldkwaliteitsplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris.



4. Sionsweg 64 (3^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het bouwen van een nieuwbouwwoning.		
Casemanager	J. Irfan		
Dossier	20260407136965		
Ontwerper	Zeinstra Veerbeek Architecten – R. Verbeek		
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 bouwen van een nieuwbouwwoning en wil het plan aanhouden .			

De Adviescommissie is positief over de voorgestelde aanpassingen n.a.v. het eerdere RAO-advies op de conceptaanvraag. Echter, ziet de Adviescommissie nog graag aanpassing van het plan op de volgende punten;

- De Adviescommissie kan zich vinden in de hoofdinrichting van het landschap, maar vraagt om specificatie van de terreininrichting waarbij specificatie wordt gegeven over de gekozen verharding. De Adviescommissie ziet graag een materiaalstaat tegemoet van de terreininrichting.
- Trek de haag en de poort aan de voorerfgrens niet op tot 1,5 meter, maar behoud de voorgeschreven hoogte zoals beschreven in het kavelpaspoort.
- Het dak van de luifel, evenals het dak van de separate berging, worden uitgevoerd als groen dak.
- De Adviescommissie merkt op dat het dak van de berging over de erfgrens heen steekt. Er wordt verzocht de erfgrens te respecteren en de bestaande bomen rondom de berging te behouden.
- De Adviescommissie oordeelt de kleurstelling van de kozijnen als te contrasterend in de gevels. Er wordt verzocht een genuanceerdere kleurstelling van de kozijnen te onderzoeken, bijvoorbeeld een zandkleur in lijn met de kleur van het rieten dak of lichtgrijs, t.b.v. een zachter gevelbeeld.
- De Adviescommissie is positief over de voorgestelde aanpassingen betreft de detaillering van de luifel. Echter, is de Adviescommissie van mening dat de luifel momenteel visueel versmelt met het hoofdgebouw. Er wordt verzocht een rankere vormgeving te onderzoeken die niet meedoet in de architectuur van het hoofdgebouw, evenals differentiatie heeft in materialisatie en kleurstelling ten opzichte van het hoofdgebouw.

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

Opmerking N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Sion - 't Haantje, tweede herziening
Beeldkwaliteitplan	BKP RijswijkBuiten Sion

Conclusie Invullen door secretaris.

5. BH Heldtlaan (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het verduurzamen en onderhoud aan 198 woningen.		
Casemanager	A. el Messaoudi		
Dossier	20260709140259		
Initiatiefnemer	Stichting Rijswijk Wonen		
Ontwerper	BAM Wonen – E. van den Hengel		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.		Rijksnummer
Opmerking	N.v.t.		N.v.t.

Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris.