

Agenda - Grote Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 29-10-2026
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)

Intern

M. Struijk (Stedenbouwkundige)
J. Offringa (Stedenbouwkundige)
M. Strating (Erfgoeddeskundige)
T. Grashoff (Casemanager)
J. Irfan (Casemanager)
E. Rosaria (Projectleider)
T. Koolstra (Projectleider)
C. Mangrey (Casemanager)
B. Vlaar (Projectleider)

Afwezig -

-

Externe genodigden **Plan 1**

N.v.t.

Plan 2

D. Bakker (Initiatiefnemer)
J. Boshuizen (Architect)

Plan 3

J. Duijvelaar (Initiatiefnemer)
Verstoep (Architect)

Plan 4

Maas Wijkontwikkeling B.V. (Ontwerper)

Plan 5

M. Voets (Architect)

Plannen

	1. Toelichting Nota Omgevingskwaliteit, concept (30 min) (1e commissiebespreking)	12:45
<i>Omschrijving</i>	Een eerste introductie en toelichting van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit.	
<i>Dossier</i>	N.v.t.	
	Voorbespreking (10 min)	13:15
	2. Jaagpad 148C, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)	13:25
<i>Omschrijving</i>	Het wijzigen van de rein-waterkelder naar een woning.	
<i>Dossier</i>	20260730141171	
	Voorbespreking (30 min)	13:55
	Pauze (15 min)	14:25
	3. Laan van Hoornwijck 31 – twee bedrijfsunits, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)	14:40
<i>Omschrijving</i>	Het realiseren van bedrijfsunits voor de maakindustrie.	
<i>Dossier</i>	20260723140826	
	4. RijswijkBuiten op veld H4.5, concept (30 min) (1e commissiebespreking)	15:20
<i>Omschrijving</i>	Het bouwen van 28-30 grondgebonden woningen.	
<i>Dossier</i>	20260917143050	
	5. Generaal Spoorlaan 10, regulier (30 min) (1e commissiebespreking)	15:50
<i>Omschrijving</i>	Het verduurzamen van de Rijswijkse Schouwburg.	
<i>Dossier</i>	20260324136486	
	Afronding en vaststelling adviesformulering (15 min)	16:20



1. Toelichting Nota Omgevingskwaliteit (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek
Omschrijving	Een eerste introductie en toelichting van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit.
Dossier	N.v.t.
Projectleider	M. Struijk
Projectteam	J. Offringa, M. Strating, R. Hoofs, M. Bukman
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.
Monumenttype	N.v.t.
Gemeentelijknummer	N.v.t.
Rijksnummer	N.v.t.
Opmerking	Tijdens deze behandeling zal een eerste introductie van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit worden toegelicht, waarbij nader wordt ingegaan op de gekozen richting, structuur van de Nota en het gewenste resultaat. Na de toelichting zullen de stukken verzonden worden verzonden naar de Adviescommissie ter inzage en de vraag voor nadere feedback op de Nota.

Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris.

2. Jaagpad 148C (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het wijzigen van de rein-waterkelder naar een woning.		
Casemanager	T. Grashoff		
Dossier	20260730141171		
Projectleider	N.v.t.		
Supervisor	N.v.t.		
Ontwerper	studioJBA – J. Boshuizen		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	Rijks	Gemeentelijknummer	N.v.t.
		Rijksnummer	518150, onderdeel van 518148
Advies erfgoed	Advies Akkoord.		

Motivering

Er is tegemoet gekomen aan de wens om de nieuw te bouwen woning op de waterkelder eigentijds vorm te geven. Ook is de verbinding tussen de toren en de woning volgens het advies zo transparant mogelijk gehouden. Er is door de RAO in april 2025 ook geadviseerd om de samenhang tussen woning en watertoren herkenbaar te houden door het gebruik van beton en om de opbouw helder en licht te houden. De woning op de waterkelder zou een licht karakter moeten krijgen door het gebruik van ander materiaal en/of kleurgebruik. Op deze manier kan er worden aangesloten bij het industriële karakter van het complex en ontstaat er een verbinding tussen de twee gebouwen.

Graag bovenstaand advies zo veel mogelijk aanhouden.
Het beton van het oude waterkelder is alleen aan de achterzijde zichtbaar. Maak deze oude resten waar mogelijk, zo veel mogelijk zichtbaar en dus beleefbaar.

Erfgoedwaarden

Het pand **Jaagpad 148C** betreft een rijksmonument, met als monumentnummer 518150. Het maakt onderdeel uit van het complex Watertoren, complexnummer 518148.

Advies stedenbouw
Advies
Akkoord.

Beschrijving

Het plan betreft het wijzigen van een eerder verleende vergunning (zaaknummer: 2021101285856) voor het transformeren van de Reinwaterkelder naar een woning op het perceel Jaagpad 148c Rijswijk. De wijzigingen betreffen:

- Het verbinden van de watertoren met de woning door het creëren van een verbindingsgang;
- Het wijzigen van de interne indeling van het niet monumentale vergunde bijgebouw;
- Het wijzigen van de gevels van het niet monumentale vergunde bijgebouw;
- Het wijzigen van de terreinindeling. Dit betreft het afgraven van een zogenoemde 'koekoek' aan de noord- en zuidzijde van het gebouw. Ook worden de parkeerplaatsen verplaatst naar de entree van de kavel in de buurt van het toegangshek.

Eerder is er voor deze wijziging een conceptaanvraag ingediend (20241107120644). Dit advies betreft de definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning (20260730141171).

Motivering

Met het voorgaande conceptverzoek zijn geen voorwaarden meegegeven. Omdat de definitieve aanvragen geen aanpassingen op het conceptverzoek bevatten, is er ook op deze aanvraag geen bezwaar.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar om medewerking te verlenen aan de vergunning.

In de vergunde situatie is een overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte van erfbebouwing al toegezegd. Het betreft hier een extra overschrijding van ca. 31 m². De beoogde uitbreiding zal het vergunde bijgebouw en de monumentale watertoren met elkaar verbinden. Het perceel ligt sterk afgeschermd en groen omzoomd, waardoor de uitbreiding vanaf openbaar toegankelijk gebied nauwelijks waarneembaar zal zijn. Aan de oostzijde waar het perceel grenst aan de tuinen van de woningen aan het Jaagpad bevindt zich een hoge groene erfafscheiding waardoor deze uitbreiding ook grotendeels het zicht wordt onttrokken. Dit alles zorgt ervoor dat de uitbreiding op stedenbouwkundig vlak naar alle waarschijnlijkheid weinig negatieve effecten met zich mee zal brengen t.o.v. de belendingen of de grotere context.

Ook de wijzigingen in de terreinindeling (het afgraven van een 'koekoek' en het verplaatsen van de parkeerplaatsen) zijn stedenbouwkundig akkoord mits dit niet ten koste gaat van het groen en de bomen op de kavel.

Conclusie

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

Advies RAO 16-4-2025

Conclusie

De aanvraag voldoet inhoudelijk niet aan de eisen/regels/criteria die gesteld worden ten aanzien van deze toetsingsgrond. De aanvraag kan nog aangepast worden.

Uw plan is tijdens de conceptaanvraagprocedure behandeld door de adviescommissie Omgevingskwaliteit (aOk). Wij nemen het advies van aOk van 16 april 2025 over:

Stedenbouw

Er is waardering voor de nette en uitgebreide indiening.

De kelder is in de huidige opzet minder goed leesbaar als onderdeel van het historische ensemble. Het wordt wenselijk geacht de samenhang tussen kelder en watertoren zichtbaar te houden, door de onderbouw herkenbaar te houden in beton en de opbouw licht en helder te houden. Ook zorgt de toevoeging van volumes, zoals de berging en de doorgang, voor een vertroebeling van het geheel. Een neutraler en eenduidiger oplossing verdient hier de voorkeur. Een verbindingsgang is voorstelbaar indien deze voldoende transparant en ondergeschikt is aan het geheel.



De gewijzigde positionering van de parkeerplaatsen, dicht bij de toegang tot het terrein, roept vragen op. De voorgestelde oplossing dient verder uitgewerkt en gedetailleerd te worden en opnieuw aan de commissie te worden voorgelegd.

Architectuur

De commissie heeft de voorgestelde materialisering en uitwerking van de uitbreiding besproken. De opbouw zou een licht karakter moeten hebben, zodat voor iedereen duidelijk is dat het een latere toevoeging betreft. Daarnaast dient het materiaal niet voor de betonnen kelder langs getrokken te worden. Daarmee wordt de kelder ontkend. De voorgestelde hoekkoekjes bieden juist een kans om de historische structuur afleesbaar te maken.

De commissie merkt op dat de voorgestelde architectuur een onrustig en weinig samenhangend beeld oplevert, en adviseert te streven naar een ingetogener en meer abstracte uitwerking.

Geadviseerd wordt te zoeken naar meer eenvoud en abstractie in materialisatie en materialisatie, geveldindeling en volumeopbouw, zodat het nieuwe volume zich sterker voegt in het bestaande ensemble en de watertoren niet domineert en de oorspronkelijke compositie van toren en kelder leesbaar blijft.

De commissie adviseert om de historische structuur zo authentiek mogelijk te houden en nieuwe toevoegingen eigentijds vorm te geven, zodat de gelaagdheid duidelijk afleesbaar blijft. Voor de deuropening en sierboog/bovenlicht van de watertoren betekent dat een reconstructie van de oorspronkelijke situatie. Voor de kelderbak een betonnen uitstraling. En voor de nieuwe laag een licht en helder opbouw, met een abstracte vormgeving.

Advies: aanhouden en aanvullen

- Compositie en vormgeving van het toegevoegde volume, met aandacht voor abstractie en neutraliteit;
- Leesbaarheid van de kelder als onderdeel van het geheel;
- Behoud authentieke uitstraling watertoren;
- Stedenbouwkundige inrichting van het terrein, waaronder de plaatsing van de parkeerplaatsen.

Opmerking Het plan betreft het wijzigen van de verleende omgevingsvergunning (2021101485856) voor het transformeren van de reinwaterkelder naar woning, door het toevoegen van een verbinding tussen de nieuwe woning en de watertoren, en het wijzigen van het ontwerp van de nieuwe woning. Deze aanvraag betreft de volgende wijzigingen:

- Het verbinden van de watertoren met het achterliggende bijgebouw;
- Het wijzigen van de interne indeling van het niet-monumentale vergunde bijgebouw;
- Het wijzigen van de gevels van het niet-monumentale bijgebouw aan de achterzijde;
- Het wijzigen van de terreinindeling.

Tekeningen van de vergunde situatie is te vinden in het document: 'Aanvraag vooroverleg Watertoren woning Pasgeld'.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Intensief
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Elsenburgerbos-TNOPasgeld
Beeldkwaliteitsplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris.

3. Laan van Hoornwijk 31 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het realiseren van bedrijfsunits voor de maakindustrie.		
Casemanager	T. Grashoff		
Dossier	20260723140826		
Projectleider	N.v.t.		
Supervisor	N.v.t.		
Ontwerper	Verstoep		
Gebiedsontwikkeling	N.v.t.		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.	Rijksnummer	N.v.t.
Advies erfgoed	Advies		
	Akkoord.		

Laan van Hoornwijk 31 betreft geen rijks- of gemeentelijk monument, de locatie is echter wel gelegen in de directe nabijheid van het gemeentelijk monument Zuidhoorn, Laan van Hoornwijk 25-29.

Monument en haar omgeving

Er is een ruimtelijke relatie tussen een monument en haar omgeving. In dit geval wordt de beleving van het monument vanaf openbaar gebied bepaald door het zicht op het monument. Door het voorgestelde plan, namelijk het plaatsten van twee bedrijfsgebouwen, wordt de omgeving van het gemeentelijk monument beïnvloed; het zicht op het monument wordt verstoord.

De verstoring is in dit geval niet van belang voor het functioneren en het in stand houden van het monument. Er is ook geen sprake van zichtlijnen of panorama's die beschermd zijn. Ook heeft er al eerder een verstoring plaats gevonden door de bouw van hoge gebouwen in de directe omgeving en het plaatsen van een hoge en brede heg vlak voor het gemeentelijk monument. De beleving van het monument is nu al aangetast en daarom minimaal.

Neemt niet weg dat bij de bouw van de nieuwe gebouwen zo veel mogelijk rekening moet worden gehouden met het zicht op de gemeentelijke monumenten vanaf de openbare weg.

Conclusie

Advies is ook om vanwege de beeldbepalende locatie extra aandacht te schenken aan het gebruik van hoogwaardige materialen en afwerking. Ook biedt dit een kans om waar mogelijk de openbare ruimte te vergroenen.

Opmerking Er is sprake van een landgoedbiotoop.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Intensief
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Hoornwijk - Broekpolder
Beeldkwaliteitsplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris.



4. RijswijkBuiten op veld H4.5 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het bouwen van 28-30 grondgebondenwoningen. Het gaat hierbij om 8 grondgebonden woningen van 2 lagen met een schuine kap, 7 grondgebonden woningen 3 lagen met een plat dak en 13 - 15 grondgebonden woningen van 4 lagen met een plat dak.		
Casemanager	J. Irfan		
Dossier	20260917143050		
Projectleider	T. Koolstra / E. Rosaria		
Supervisor	N.v.t.		
Ontwerper	Maas Wijkontwikkeling B.V		
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	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Sion - 't Haantje, tweede herziening
Beeldkwaliteitplan	BKP Woongebied 't Haantje & Beeldregieplan De Parkzone – Parkrijk

Conclusie Invullen door secretaris.

5. Generaal Spoorlaan 10 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Het verduurzamen van de Rijswijkse Schouwburg.		
Casemanager	C. Mangrey		
Dossier	20260324136486		
Projectleider	B. Vlaar		
Supervisor	N.v.t.		
Ontwerper	Van den Broek en Bakema B.V. – M. Voets		
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	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Te Werve
Beeldkwaliteitplan	BKP Te Werve

Conclusie Invullen door secretaris.