

Verslag - Grote Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 7-10-2026
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)
M. Mekel (Cultuurhistorisch)
H. Wessels (Restauratie-architectuur)

Intern

C. Mangrey (Casemanager)
F. van der Kroft (Projectleider)
A. Hatzman (Projectleider)
J. Weijgertse (Projectleider)
B. Gelauff (Projectleider)
A. el Messaoudi (Casemanager)
E. Rosaria (Projectleider)
J. Irfan (Casemanager)
T. Koolstra (Projectleider)

Afwezigen -

-

Externe genodigden **Plan 1**

H. Hartzema (Supervisor)
J. Jacobs (Architect)
A. Brouwers (Initiatiefnemer)
M. Jansen (Initiatiefnemer)
A. van der Spek (Aannemer)

Plan 2

H. Hartzema (Supervisor)
E. van Zijl (Architect)
R. Maat (Aanvrager)

Plan 3

M. Vroegindeweyj (Architect)

Plan 4

K. van Dijk (Architect)
S. van Harrewijen (Architect)

Plan 5

R. Verbeek (Architect)



Plannen

	Voorbespreking met supervisor (20 min)	13:00
	1. Klipperstraat, Harbour Park – wijziging vergunning, regulier (30 min) (2 ^e commissiebespreking)	13:20
<i>Omschrijving</i>	Het wijzigen van de reeds verleende omgevingsvergunning; traditionele bouw naar prefab (gevel en constructie)	
<i>Dossier</i>	20260707140160	
	2. Steenplaatsstraat 6 – Parkeergarage Havenmeester, regulier (30 min) (3 ^e commissiebespreking)	13:50
<i>Omschrijving</i>	Het renoveren van een parkeergarage.	
<i>Dossier</i>	20260508138112	
	Pauze (15 min)	14:20
	Voorbespreking (30 min)	14:35
	3. Nabij Julianalaantje – welzijnsgebouw Don Bosco, concept (30 min) (1 ^e commissiebespreking)	15:05
<i>Omschrijving</i>	Het bouwen van een welzijnsgebouw voor stichting Don Bosco.	
<i>Dossier</i>	20260615139373	
	4. Parkrand Oost, Rijswijk Buiten – 27 woningen, concept (30 min) (1 ^e commissiebespreking)	15:35
<i>Omschrijving</i>	De realisatie van project Parkrand Oost met 27 woningen.	
<i>Dossier</i>	20260921143188	
	5. Pasgeld West, Rijswijk Buiten – 7 waterwoningen, concept (30 min) (2 ^e commissiebespreking)	16:05
<i>Omschrijving</i>	Het bouwen van 7 nieuwe waterwoningen.	
<i>Dossier</i>	20260708140186	
	Afronding en vaststelling adviesformulering (15 min)	16:35

1. Klipperstraat, Harbour Park – wijziging vergunning (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure		
Omschrijving	Een eerder vergund plan met wijzigingen van traditionele bouw naar prefab, waarbij de gevels worden gewijzigd van metselwerk naar gevelstrips en een prefab constructie.		
Casemanager	C. Mangrey		
Dossier	20260707140160		
Ontwerper	AGB Van Dijk – J. Jacobs		
Projectleider	F. van der Kroft		
Supervisor	H. Hartzema		
Gebiedsontwikkeling	Havenkwartier		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.	Rijksnummer	N.v.t.
Opmerking	Er is reeds voor Harbour Park een omgevingsvergunning verleend onder CLO-zaaknummer 20250225124039.		

Advies RAO 23-7-2026 De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 23-7-2026. 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 wijzigen van de reeds verleende omgevingsvergunning, traditionele bouw naar prefab (gevel en constructie)* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie heeft kennisgenomen van de voorgestelde wijziging van de eerder vergunde situatie voor traditionele bouw en volledige keramische uitvoering naar uitvoering met prefab gevelelementen en keramische steenstrips i.c.m. minerale steenstrips. De Adviescommissie is bezorgd over de verarming van het architectonische beeld door de toepassing van minerale strips en merkt op dat deze wijzigingen nog onvoldoende overtuigend zijn uitgewerkt ten opzichte van de eerder vergunde situatie. Met name de gevolgen van de gewijzigde bouwmethodiek voor de beeldkwaliteit, materialisering, gevelplastic en detaillering van het plan vragen om nadere onderbouwing en uitwerking.

De Adviescommissie geeft daarbij de volgende aandachtspunten mee:

- a. De Adviescommissie is bezorgd over de combinatie van keramische- en minerale steenstrips. De Adviescommissie vraagt om een nadere afweging van steen-, voeg- en kleurkeuze waar keramische steenstrips worden gecombineerd met minerale strips binnen hetzelfde bouwblok. Er wordt hierbij gevraagd om of bewuster toenadering te zoeken van de twee materialen, of bewust contrasten toe te passen. De Adviescommissie is namelijk bezorgd over het ontstaan van onvoorziene visuele contrasten, in bijzonder bij bouwblok A, waar een soortgelijke keramische steenstrip wordt gecombineerd met een minerale strip, waardoor het bouwblok haar visuele identiteit verliest. Er wordt gevraagd om een keuze voor één van de genoemde varianten, welke nader onderbouwd en gepresenteerd dient te worden:
 - i. Een identieke uitvoering voor onder- en bovenbouw met keramische steenstrips.
 - ii. Een bewust gekozen contrast tussen de onderbouw en bovenbouw, met een afwijkende steen en kleurkeuze.
 - iii. Een bewust gekozen contrast tussen de onderbouw en bovenbouw, met een afwijkende voegkleur.
 - iv. Een beter op elkaar aansluitende keramische en minerale steenstrip.
- b. De Adviescommissie is bezorgd over de toepassing van dilataties en gevelnaden door de toepassing van prefab gevelelementen. Door de keuze voor de nieuwe bouwmethodiek zal het aantal dilataties en naden aanzienlijk toenemen, wat een verstoring effect heeft op de architectonische samenhang en uitstraling van het beeld als geheel. In het huidige voorstel is niet duidelijk waar deze naden zullen komen en dus ook niet wat het effect van deze bouwmethodiek heeft op het gevelbeeld. De Adviescommissie vraagt nadrukkelijk om deze naden met zorg mee te ontwerpen en te zien als integraal onderdeel van de architectuur.
- c. De Adviescommissie ziet graag nader uitgewerkte detaillering tegemoet, waarbij aanvullend mockups van de nieuwe bouwmethodiek worden gepresenteerd bij een volgende behandeling. Daarbij wordt gevraagd naden, voegen, hoekprofielen, neggekanten en de aansluiting van keramische steenstrips en minerale strips in beeld te brengen voor alle gewijzigde bouwdelen (bouwdeel A, B en C). Daarbij kunnen aansluitend referenties van soortgelijke uitvoeringen van reeds door de aannemer gerealiseerde panden worden gepresenteerd als aanvullende onderbouwing.

De Adviescommissie ziet graag bij een volgende behandeling een presentatie waaruit blijkt wat het effect van de beoogde wijziging is op de beeldkwaliteit, in vergelijking met het beeld van de eerder vergunde situatie.

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

Toetsingskader

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

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 7-10-2026. 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 **positief** advies op de aanvraag voor *het wijzigen van de reeds verleende omgevingsvergunning, traditionele bouw naar prefab (gevel en constructie)* en is **akkoord, onder voorwaarden**.

De Adviescommissie spreekt waardering uit voor de doorgevoerde wijzigingen en de gepresenteerde mock-up. Ze kan zich in hoofdlijn vinden in de aangepaste richting, maar vraagt nog verdere uitwerking op de onderstaande onderdelen, welke gelden als voorwaarden:



- a. Verzacht de zichtbaarheid van voegen en dilataties bij alle gevels waar steenstrips worden toegepast door het toepassen van een voegenband in vergelijkbare kleurstelling van de mortel of voeg, zodat de naden minder nadrukkelijk in het gevelbeeld aanwezig zijn. De commissie heeft daarbij kennisgenomen van het feit dat een verticale toepassing van de voegenband mogelijk wordt geacht, maar dat een horizontale toepassing technisch niet mogelijk is i.v.m. het waarborgen van ventilatie van de gevel.
- b. De Adviescommissie oordeelt dat de huidige toepassing van hemelwaterafvoer en in het bijzonder de aansluitingen vanuit balkons op de afvoerpijp verstorend werkt in het gevelbeeld. Onderzoek daarom de toepassing, situering en uitvoering van de hemelwaterafvoer bij bouwblok B en C nader, zodat deze minder nadrukkelijk in de gevels aanwezig zijn. Daarbij wordt verzocht de afvoer terug te brengen naar de oorspronkelijke positie, of als dit bouwkundig niet mogelijk is, de balkons te voorzien van een aantakking op de leiding via een zijuitloop, dan wel toepassing van spuwers i.p.v. leidingwerk.

De Adviescommissie ziet graag bovengenoemde voorwaarden verwerkt op tekening, alvorens de aanvraag ambtelijk kan worden afgedaan.

2. Steenplaatsstraat 6 – Parkeergarage Havenmeester (3^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het renoveren van een parkeergarage.
Casemanager	C. Mangrey
Dossier	20260508138112
Ontwerper	E. van Zijl
Projectleider	F. van der Kroft / A. Hatzman
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. Daarna tweemaal door de RAO beoordeeld en aangehouden. Zie onderstaand het laatste advies.
	Gemeentelijknummer N.v.t.
	Rijksnummer N.v.t.

Advies RAO 23-7-2026 De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 23-7-2026. 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 er weinig tot geen veranderingen in het plan zijn doorgevoerd na het eerdere advies van 24-6-2026. Er wordt dan ook verzocht deze opmerkingen te verwerken in het plan en inzichtelijk te maken hoe de opmerkingen zijn verwerkt in het plan bij een volgende behandeling.

Het advies van 24-6-2026 wordt in dit advies overgenomen, met daarop aanvullend de volgende aandachtspunten:

- De Adviescommissie stelt vragen bij de aansluiting van de parkeergarage op het maaiveld, het entreegebied en de verbinding met de kade en woongebouw de Havenmeester. Er wordt verzocht het profiel te ontwerpen vanaf de waterlijn tot aan het gebouw, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de inrichting van de openbare ruimte m.b.t. de sociale veiligheid en beeldkwaliteit van dit gebied. Daarbij wordt gevraagd het trappenhuis te verplaatsen naar de oksel bij de hellingbanen, om een sociale onveilige situatie aan de kade te voorkomen. Ook wordt gevraagd om looplijnen zo vlak en obstakelvrij mogelijk vorm te geven om hellingbanen en hoogteverschillen te voorkomen.
- De Adviescommissie merkt op dat de zijde grenzend aan de kade in het plan wordt gezien als een achterzijde. Er wordt verzocht deze gevel te benaderen als een voorzijde en het ontwerp van deze gevel aan te passen, zodat de parkeergarage een representatieve gevel krijgt grenzend aan de kade. De Adviescommissie ziet hierbij mogelijkheden voor de integratie van groen in de bestaande structuur, i.p.v. dat groen wordt gebruikt om het gebouw te verstoppen.
- De Adviescommissie ziet, conform de eerdere adviezen, graag een consequent en alzijdig ontwerp. De Adviescommissie ziet daarbij kansen voor kleurgebruik en signing om het gebouw alzijdig vorm te geven. Daarbij wordt gevraagd ook het hekwerk van de speedgate als integraal onderdeel van de parkeergarage te betrekken. Bewust ontworpen als onderdeel van het gebouw of als onderdeel van de parkeergarage. Dit geldt eveneens voor het hekwerk tussen de garage en het kantoorgebouw.

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

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 7-10-2026. 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 **positief** advies op de aanvraag voor *het renoveren van een parkeergarage* en is **akkoord, onder voorwaarden**.

De Adviescommissie spreekt waardering uit voor de doorgevoerde verbeteringen in het plan en oordeelt dat de voorgestelde uitwerking een duidelijke kwaliteitsverbetering laat zien. De Adviescommissie heeft daarbij met name waardering voor de alzijdige opzet van de architectuur en de verbeterde relatie tussen entree, pad en groen.

De Adviescommissie vraagt wel aandacht voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte en de inpassing daarvan in de totale gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier. Daarbij ziet de Adviescommissie graag dat de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de groene overgang aan de kade en de aansluiting op de straatzijde, in een later stadium in samenhang met de uitwerking van de openbare ruimte opnieuw wordt afgestemd en beoordeeld, zodat de uiteindelijke definitieve inrichting als één geheel kan worden gezien.

De Adviescommissie ziet het inrichtingsplan, met inachtneming van bovengenoemd aandachtspunt, graag verder uitgewerkt tegemoet als onderdeel van de beoordeling van het totale inrichtingsplan van Havenkwartier fase 2.

3. Nabij Julianalaantje – Don Bosco

(1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het bouwen van een welzijnsgebouw voor stichting Don Bosco.		
Casemanager	C. Mangrey		
Dossier	20260615139373		
Projectleider	J. Weijertse, B. Gelauff		
Supervisor	N.v.t.		
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	Landgoederenzone
Beeldkwaliteitplan	Gebiedspaspoort Julianalaantje Don Bosco

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 7-10-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk* en het *Gebiedspaspoort Julianalaantje Don Bosco*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de conceptaanvraag voor *het bouwen van een welzijnsgebouw voor stichting Don Bosco* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie is van oordeel dat het plan op dit moment nog onvoldoende is onderbouwd als ruimtelijke en landschappelijke ingreep op deze locatie. De commissie mist een samenhangende analyse van de plek, de gebruiksintentie en de inpassing in de Landgoederenzone, waardoor de positionering, oriëntatie en verschijningsvorm van het gebouw niet overtuigend zijn.

De commissie vraagt daarom om een nadere onderbouwing en uitwerking van het plan, op de volgende punten:

- a. Werk een integraal plan voor het gebied uit, waarin niet alleen het gebouw, maar ook de buitenruimte, routing, parkeren, inbedding in het groen en de relatie met de omliggende landschappelijke structuur worden meegenomen. De Adviescommissie mist op dit moment een visie op de totale ontwikkeling en ziet graag hoe het gebouw zich verhoudt tot de omgeving, zodat het plan een kwaliteitsverbetering van het geheel voorstelt.
 - i. Onderbouw daarin de stedenbouwkundige en landschappelijke positionering van het gebouw nader. De commissie vraagt daarbij om een duidelijke analyse van de noordelijke en zuidelijke zijde van het Julianalaantje, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het lommerrijke karakter aan de noordzijde en de meer open landschapskamers aan de zuidzijde. De commissie ziet graag hoe deze verschillen zijn vertaald naar de situering en oriëntatie van het bouwvolume in relatie tot de inrichting van het terrein.
 - ii. Maak inzichtelijk hoe de routing en bereikbaarheid van het terrein wordt georganiseerd, waarbij wordt gevraagd aandacht te besteden aan de gebruikswaarde van de buitenruimte en de sociale veiligheid van het terrein zelf en de route er naartoe, met name in de avonduren.
- b. Onderzoek de typologische vertaling van het gebiedspaspoort naar de architectuur nader. De Adviescommissie ziet dat het gebiedspaspoort een schuurachtige typologie als referentie biedt, maar leest deze typologie nog onvoldoende terug in het plan. Daarbij wordt geconstateerd dat het huidige ontwerp nu te veel het beeld oproept van een kruising tussen een landhuis en een schuur, terwijl de beoogde referentie juist eenvoudiger, helderder en ingetogener moet zijn. De commissie vraagt om een verdere uitwerking van de architectuur vanuit de principes van de schuur, met meer nuance, leesbaarheid, samenhang en verfijning van het gevelbeeld.
 - i. Herzien de architectonische opzet, waarbij het ontwerp minder formeel, zwaar en statig oogt. De Adviescommissie geeft als suggestie om architectonische middelen uit de aangeleverde referenties in te zetten om de architectuur meer nuance en verfijning te geven. Daarbij is het noodzakelijk dat de architectuur en vormgeving onderbouwd wordt met ontwerpprincipes.
 - ii. Onderzoek de maatvoering en hoogteopbouw van het gebouw. De Adviescommissie merkt op dat het gebouw, mede door een te hoog middendeel in combinatie met de naastgelegen twee symmetrische lagere bouwdelen in deze setting te zwaar en statig oogt. De Adviescommissie vraagt om een volumetrische opzet en gebouwworm die beter in verhouding staat tot de locatie en tot de maat en schaal van het omliggende landschap, zoals ook is voorgeschreven in het gebiedspaspoort.

De Adviescommissie ziet het plan, na een integrale herziening en nadere uitwerking van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten, graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

4. Parkrand Oost, Rijswijk Buiten – 27 woningen

(1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	De realisatie van project Parkrand Oost met 27 woningen.		
Casemanager	A. el Messaoudi		
Dossier	20260921143188		
Projectleider	E. Rosaria		
Supervisor	N.v.t.		
Gebiedsontwikkeling	Rijswijk Buiten		
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	Pasgeld-West
Beeldkwaliteitplan	BKP RijswijkBuiten Sion

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 7-10-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk en BKP RijswijkBuiten Sion*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de conceptaanvraag voor *de realisatie van project Parkrand Oost met 27 woningen* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie is van oordeel dat het plan op dit moment nog onvoldoende toetsbaar is. De Adviescommissie stelt vragen over het vastgestelde toetsingskader en hoe het plan zich hiertoe verhoudt, specifiek betreft de gekozen opzet, de inpassing in de stedenbouwkundige en architectonische context en de relatie tussen bouwblokken, park en water. De commissie vraagt daarom verduidelijking en nadere onderbouwing van het plan op de volgende punten:

- a. De Adviescommissie mist op dit moment een heldere argumentatie voor de gekozen waaieropzet en ziet graag een versterkte relatie met de bestaande ruimtelijke structuur, de omliggende bouwblokken en de overgang naar het water. Daarbij constateert de Adviescommissie dat het plan nu als een op zichzelf staande ingreep wordt gepresenteerd, terwijl juist een duidelijke afronding van de bestaande blokverkeveling en een logische overgang naar het park en het water gewenst zijn. Er wordt extra aandacht gevraagd voor het zicht vanaf straatniveau naar park en water en het ontwerp van de oeverzone inclusief steigers.
 - i. Daarbij worden vragen gesteld over de parkeerstraat aan de zuidzijde. De Adviescommissie uit haar zorgen over de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied, waarbij de overgang tussen openbare ruimte en privézone te diffuus is vormgegeven.
 - ii. De Adviescommissie ziet graag nadere onderbouwing van de ruimtelijke inpassing van de bebouwing in het riet en de leesbaarheid van de oever en het water. De ervaring van het open water als onderdeel van het park is in de huidige situatie één van de kwaliteiten van de locatie, welke in het huidige ontwerp nog onvoldoende tot zijn recht komt.
- b. De Adviescommissie vraagt om duidelijke ontwerpprincipes te formuleren voor de architectuur, waarbij uitgangspunten worden geformuleerd betreft openingen in de gevels, gevelplastic en de materialisatie. Daarbij wordt benoemd dat de bebouwing momenteel nog te veel leest als een plattegrond met opgetrokken gevels met onvoldoende differentiatie, in plaats van als een overtuigend alzijdig ontwerp.

De Adviescommissie ziet het plan, na verwerking van bovengenoemde aandachtspunten en verduidelijking van het toetsingskader, graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

5. Pasgeld West, Rijswijk Buiten – 7 waterwoningen (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek		
Omschrijving	Het bouwen van 7 nieuwe waterwoningen.		
Casemanager	J. Irfan		
Dossier	20260708140186		
Ontwerper	R. Verbeek		
Projectleider	T. Koolstra		
Supervisor	N.v.t.		
Gebiedsontwikkeling	Rijswijk Buiten		
Monumenttype	N.v.t.	Gemeentelijknummer	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.	Rijksnummer	N.v.t.
Opmerking	Dit betreft de voorfase van het plan waarin de initiatiefnemer meerdere ontwerpen wil voorleggen aan de commissie om samen tot een definitief ontwerp te komen. Dat ontwerp zal vervolgens worden uitgewerkt.		

Advies RAO 23-7-2026 De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 23-7-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria:
Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk en BKP Pasgeld West.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het bouwen van 7 nieuwe waterwoningen* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie heeft kennisgenomen van het voornemende plan voor de uitwerking van de 'specials' zoals ingepast in het masterplan voor Pasgeld West en waarvoor *BKP Pasgeld West* van toepassing is. Daarbij wordt opgemerkt dat in het masterplan de specials zijn ontworpen als waterwoningen gelegen op en omringd door water. De Adviescommissie merkt op dat hierbij een typologie denkbaar is met een licht karakter dat drijvend oogt, welke alzijdig ontworpen zijn is en een duidelijk relatie heeft tot zowel de straat, het water en de hoeken grenzend aan het water. Daarbij wordt opgemerkt dat volgens het BKP wordt voorgeschreven dat het plan zich weerhoudt tot de rest van de buurt, maar een bijzondere afwijking vormt als afwijkende typologie in de wijk met ligging aan het water.

De Adviescommissie stelt vragen bij het huidige voorstel voor de typologie en verschijningsvorm, aangezien zij het huidige plan beoordeelt als te zwaar ogend en daarmee niet aansluit op het lichte karakter zoals men zou verwachten bij een dergelijke typologie en volgens de randvoorwaarden beschreven in het BKP. De keuze voor de huidige typologie met de gekozen materialisatie, de symmetrische en zware kapvorm, het gesloten karakter en de eenzijdige oriëntatie met twee kopgevels is dan ook moeilijk te volgen voor de Adviescommissie.

De Adviescommissie wenst een aangepast voorstel dat zich beter verhoudt tot de voorschriften uit het BKP en zich beter verhoudt tot de context, met in bijzonder aandacht voor de volgende punten:

- De Adviescommissie beoordeelt dat door de verkleinde waterpartij, de verschijningsvorm en de kapvorm gedrongen ogen en de woningen daardoor het karakter als special in het water verliezen. De Adviescommissie wenst nader onderzoek naar de typologie als waterwoning, waarbij alternatieven voor de verschijningsvorm onderzocht dienen te worden in relatie tot de context met de waterpartij aan de ene zijde en de straat aan de andere zijde. Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor de positie van het plan binnen het bredere masterplan, in bijzonder hoe de specials zich verhouden tot de naastgelegen bebouwing.
- De Adviescommissie beoordeelt het huidige voorstel door de symmetrische en lage kap te zwaar en gesloten, evenals dat de langgerekte kap het woonblok visueel als één blok met rijwoningen laat ogen. De Adviescommissie wenst nader onderzoek naar de kap, dan wel onderzoek naar de typologie als geheel.
- De Adviescommissie beoordeelt dat het huidige voorstel twee kopgevels heeft gekregen en het ontwerp onvoldoende alzijdig is ontworpen en wenst dan ook een meer alzijdige benadering waarbij kopgevels worden voorkomen.
- De Adviescommissie merkt op dat door de gedrongen kapvorm, de hoge haag en het gesloten uiterlijk een duidelijke relatie met de straat ontbreekt. Daarnaast zorgt de kapvorm aan de waterkant voor een gedrongen relatie met het water, waarbij de inpandige terrassen een gesloten uiterlijk hebben gekregen. In het BKP wordt gesproken over collectiviteit, dat volgens deze ingrepen onvoldoende tot uiting komt. De Adviescommissie vraagt om nader onderzoek naar de aansluiting en relatie met het maaiveld aan de straatzijde, het versterken van de collectiviteit tussen de burens en de relatie tot het water.
- Conform het BKP, pagina 28, dienen de woningen uitgevoerd te worden in metselwerk met een bruine steen en diepe negge, waarbij elders in het BKP geen uitzondering wordt gegeven voor andere typen materialisering. De Adviescommissie ziet het als een gemiste kans om alzijdig aan te sluiten op de context en omgeving en vraagt om nader onderzoek naar andere materialisatie dan de gekozen donkere, verweerde of gebrande houtbouw van het huidige voorstel.
Daarbij merkt de Adviescommissie op dat in het geval er toch afgeweken zou worden van de volgens het BKP voorgeschreven materialisatie in metselwerk, er een sterke onderbouwing vereist is om af te wijken van deze voorschriften. In het geval er toch voor houtbouw wordt gekozen, dient hier met zorg mee ontworpen te worden en gekozen te worden voor een houtsoort die lichter is van kleur, vriendelijk oogt en beter aansluit op de context van bebouwing in metselwerk. Daarbij dienen aspecten als onderhoud en toekomstbestendigheid meegenomen te worden in de overwegingen voor de materialisatie en het plan alzijdig ontworpen te worden.

De Adviescommissie ziet nader ontwerp onderzoek en een aangepast plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/Beheersverordening	Pasgeld-West
Beeldkwaliteitplan	BKP Pasgeld West



Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 7-10-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk en BKP Pasgeld West*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de conceptaanvraag voor *het bouwen van 7 nieuwe waterwoningen* en heeft **aandachtspunten**.

De Adviescommissie spreekt waardering uit voor de doorgevoerde wijzigingen en beoordeelt dat het plan op hoofdlijnen een duidelijke verbetering laat zien. De commissie ziet nog wel een mogelijke verbetering van de inbedding in het water en de architectonische uitwerking van de gevels.

- a. De Adviescommissie merkt op dat de huidige ligging en situering van met name de oostelijke kop nog niet voldoende als waterwoning wordt ervaren, doordat deze aan gras en openbare ruimte grenst en de verbinding met het water daarbij ontbreekt. De commissie ziet graag dat de verbinding met het water wordt versterkt, waarbij de woningen omgeven worden door water en daardoor lezen als woningen in het water.
- b. De Adviescommissie beoordeelt de voorgevel nog als te gesloten, onder meer door de hoge hagen en de gesloten gevels richting de straat, waardoor interactie met de straat ontbreekt. Er wordt gevraagd dat de straatzijde nadrukkelijker als woonzijde wordt vormgegeven, met meer openheid en een duidelijkere relatie tussen programma en gevelindeling.
- c. De Adviescommissie merkt op dat de huidige voor- en achtergevel verschillen in opzet en typologie, waarbij de achtergevel door de formalistische opzet afsteekt tegen de speelsheid en luchtigheid van de voorgevel. Er wordt gevraagd de achtergevel te herzien, zodat het ontwerp meer alzijdigheid krijgt en de achtergevel minder formeel is vormgegeven.
- d. Voer alle dakvlakken uit als groene dak, waarbij de integratie van de zonnepanelen zorgvuldig worden ontworpen.

De Adviescommissie ziet het plan, na verwerking van bovengenoemde aandachtspunten, graag tegemoet als reguliere aanvraag ter beoordeling.