

Verlag - Kleine Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 21-1-2026
Locatie Online – Teams overleg
Tijd 09:00 uur - 11:00 uur
Notulist R. Hoofs

Aanwezigen **Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit**
M. Bukman (Architectuur - Voorzitter)
R. Hoofs (Secretaris)

Plannen

- 1. Delftweg 36, regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel in het voorgeveldakvlak.
Dossier 20250718128237
- 2. Haagweg 99A, regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Het vervangen van enkelglas kozijnen.
Dossier 20251001130608
- 3. Park Hoornwijk 27, regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Het toevoegen van een terras op de eerste verdieping (tuinzijde).
Dossier 20251211132851
- 4. Duin en Kruidberg 26, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een bijgebouw in het achtererf.
Dossier 20250916130100
- 5. Meester Philipslaan 6, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel aan de voorgevel.
Dossier 20251202132531
- 6. Karel Doormanlaan 303, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel aan de voor- en achterzijde van de woning.
Dossier 20251202132532
- 7. Warmoestuin 4, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw.
Dossier 20251103131524
- 8. Jan van Polanenstraat 1, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het vervangen van kunststof kozijnen.
Dossier 20251208132734
- 9. Broekslootkade 157, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw met dakterras.
Dossier 20251202132570



1. Delftweg 36 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van een dakkapel in het voorgeveldakvlak.
Casemanager	N. van Dusschoten
Dossier	20250718128237
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.
Opmerking	Het plan is op 29-10-2025 reeds ter advies voorgelegd aan de RAO, waarbij het plan is aangehouden. Zie onderstaand advies:

CONCLUSIE

De onder- en zijrand van de dakkapel is te grof vormgegeven. De commissie ontvangt graag een aangepaste tekening met fijnere detailleringen.

Aanhouden

De detaillering is op verschillende plekken te grof, met name waar wordt aangesloten aan de bestaande toestand. Maak randen niet breder dan strikt noodzakelijk, rondom de kozijnen bijvoorbeeld waar de afdekprofielen bij voorkeur in zink zouden moeten worden uitgevoerd. De commissie ziet ook graag detailtekeningen tegemoet waarop de aansluiting op de bestaande goot wordt verduidelijkt.

UPDATE 14-1-2026

Er is meermaals contact geweest tussen de casemanager en de aanvrager, aangezien minimale wijzigingen in de nieuw aangeboden plannen meermaals zijn afgekeurd door de secretaris. Bij de aanvrager is benadrukt dat naleving van de gestelde voorwaarden nodig is om het plan opnieuw voor te leggen ter beoordeling aan de RAO. Het plan is volgens het laatst ingediende plan beter aangepast conform de gesteld voorwaarden, maar vergt nogmaals toetsing aan de redelijke eisen van de Welstandsnota 2015.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Hoornwijk - Broekpolder
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een dakkapel in het voorgeveldakvlak* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

2. Haagweg 99A (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het vervangen van enkelglas kozijnen.
Casemanager	R. Basar
Dossier	20251001130608
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.
Opmerking	Op 29-10-2025 is dit plan eerder ter advies voorgelegd aan de RAO. De RAO heeft het plan toen aangehouden op basis van de volgende argumenten:

Aanhouden:

De commissie vindt de tussenstijlen te grof en ziet graag tekeningen waarop kleinere profielen staan aangegeven. Tevens ziet de commissie graag dat de hoogte van de bovenlichten worden afgestemd op de maatvoering van de bestaande bovenlichten in het pand. Op de ingediende tekeningen lijken de bovenlichten namelijk iets te hoog, wat minder passend is bij het oorspronkelijke gevelbeeld.
Kleur: wit heeft de voorkeur boven zwart. Echter, het gebruik van RAL 9010 wordt aanbevolen.

UPDATE 11-12-2025

De aanvrager heeft uitvoerig gereageerd op het eerdere advies en op basis daarvan aanpassingen voorgesteld. Nieuwe documentatie en tekeningen zijn aangeleverd.

Toetsingskader

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

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het vervangen van enkelglas kozijnen* en is **akkoord, onder de voorwaarde**:

- Voor de kleurstelling van de kozijnen wordt de kleur Reinwit – RAL9010 aangehouden.



3. Park Hoornwijk 27 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het toevoegen van een terras op de eerste verdieping (tuinzijde).
Casemanager	R. Fakiera
Dossier	20251211132851
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	ADVIES DESKUNDIGE

Ieder initiatief wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

1. Ruimtelijke inpasbaarheid in de grotere context.
2. Ruimtelijke inpasbaarheid ten opzichte van aangrenzende percelen.
3. Vergelijkbare ontwikkelingen en/of precedenten.

In dit geval is met name het derde aspect van belang. Als we kijken naar de directe omgeving van het perceel aan de Park Hoornwijk valt op dat er meerdere vergelijkbare situaties aanwezig zijn, waarbij een uitbouw aan de achterzijde van de woning tevens wordt gebruikt als dakterras. Voorbeelden hiervan zijn zichtbaar bij de adressen Park Hoornwijk 17, 19, 29 en 31. Deze gevallen kunnen worden gezien als relevante precedenten voor het onderhavige plan. Gelet op deze bestaande situatie in de straat kan worden gesteld dat het beoogde gebruik van de uitbouw als terras stedenbouwkundig aansluit bij het bestaande bebouwingsbeeld en geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het voorstel past binnen de bestaande structuur en levert geen ongewenste precedentwerking op. 3 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er daarom geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan een reguliere omgevingsvergunning.

Opmerking Het plan is eerder op 1-10-2025 voorgelegd ter advies aan de RAO. Het volgende advies is toen uitgeschreven:

Positief, de commissie ziet graag bij de definitieve aanvraag, kloppende tekeningen tegemoet die corresponderen met de huidige situatie. Ook ontvangt zij graag bouwkundige details van het nieuwe te maken terras waarop zichtbaar is hoe deze aansluit bij de begane grondlaag.

UPDATE 9-12-2025

Aanpassingen zijn doorgevoerd op tekening en er zijn aanvullende details aangeleverd.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Hoornwijk - Broekpolder
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het toevoegen van een terras op de eerste verdieping (tuinzijde)* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

4. Duin en Kruidberg 26 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het realiseren van een bijgebouw in het achtererf.
Casemanager	T. Grashoff
Dossier	20250916130100
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Het initiatief, en met name de dakvorm, is gereviseerd. In het vorige plan was het dak afgeknot. Door de aanpassing is de goothoogte teruggebracht tot onder de 3000 mm, waardoor het initiatief voldoet aan artikel 13.2, lid g.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt hebben wij hier verder geen opmerkingen over.

Met betrekking tot de overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing geldt dat het bijgebouw op zichzelf goed past bij de maat en schaal van het perceel. Dit is eerder al positief beoordeeld. Ook op dit punt zijn er geen aanvullende opmerkingen.

In de gereviseerde tekeningen is de dakkapel aangeduid als "optioneel". Zo nemen wij deze dan ook mee in de beoordeling.

Op grond van artikel 5.62, lid 1 (Algemene regels plaatsing dakkapellen) van het omgevingsplan mag een dakkapel namelijk niet worden gebouwd op een bijbehorend bouwwerk.

Om een ongewenst precedent te voorkomen, waarbij het bijgebouw zich alsnog meer als hoofdgebouw kan gaan manifesteren, houden wij vast aan deze regel.

Aangezien de dakkapel als optioneel is bestempeld, betekent dit dat het plan inhoudelijk niet hoeft te worden aangepast, maar dat als voorwaarde in de vergunning moet worden opgenomen dat het initiatief alleen kan worden vergund mits de dakkapel niet wordt geplaatst.

CONCLUSIE

- De overschrijding van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is, gezien de schaal van het perceel, aanvaardbaar.
- De nieuwe dakvorm (zadeldak) voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan en kan derhalve worden geaccordeerd.
- Als voorwaarde moet worden opgenomen dat het initiatief akkoord is, mits de optionele dakkapel wordt geschrapt.



Opmerking Dit plan betreft een aanvraag waarbij de bouw van dit bijgebouw al was gestart, maar waarbij de aanvrager later werd geattendeerd op het feit dat er een vergunningsaanvraag ingediend diende te worden. Het eerder beoogde plan is aangepast conform voorwaarden gesteld door de stedenbouwkundig adviseur binnen de gemeente en nu ter advies voorgelegd aan de RAO.

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/
 Beheersverordening *Eikelenburg 4 woningen fase 9*
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een bijgebouw in het achtererf*. en is **akkoord, onder de voorwaarde:**

- a. De west- en noordgevel worden bekleed met hoogwaardige houten latten in verticale oriëntatie, gelijk aan de houten gevelbekleding van de zuid- en oostgevel.

5. Meester Philipslaan 6 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het plaatsen van een dakkapel aan de voorgevel.*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier *20251202132531*
 Gerelateerd / Herhaling *2022050392908*
 Advies stedenbouw *N.v.t.*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/
 Beheersverordening *Kleurenbuurt-Huis te Landelaan*
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een dakkapel aan de voorgevel*. en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie heeft de dakkapel van buurpand op nummer 8 aangewezen als trendsetter. De Adviescommissie vraagt om aanpassing van het plan op de volgende punten, waarbij het ontwerp meer in lijn wordt gebracht met de vormgeving van deze trendsetter:

- a. De maatvoering van de dakkapel is identiek aan de aangewezen trendsetter, in specifiek een identieke hoogte van zowel de dakrand als de voet van de dakkapel. Bij voorkeur wordt ook de breedtemaat van de trendsetter aangehouden, maar de Adviescommissie gaat akkoord met een kleine afwijking in de breedtemaat zoals is voorgesteld.
- b. De kleurstelling van de kozijnen is identiek aan die van de aangewezen trendsetter, waarbij het kozijn en ramen uitgevoerd zijn in een wit tint, bijvoorbeeld kleurstelling Reinwit – RAL9010.

6. Karel Doormanlaan 303 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het plaatsen van een dakkapel aan de voor- en achterzijde van de woning.*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier *20251202132532*
 Gerelateerd / Herhaling *2022101196752*
 Advies stedenbouw *N.v.t.*

Toetsingskader

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

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een dakkapel aan de voor- en achterzijde van de woning*. en wil het plan **aanhouden**.



De Adviescommissie heeft de dakkapel van buurpand op nummer 301 aangewezen als trendsetter. De Adviescommissie vraagt om aanpassing van het plan op de volgende punten, waarbij het ontwerp meer in lijn wordt gebracht met de vormgeving van deze trendsetter:

- a. De maatvoering van de dakkapel is identiek aan de aangewezen trendsetter, in specifiek een identieke hoogte van zowel de dakrand als de voet van de dakkapel. Bij voorkeur wordt ook de breedtemaat van de trendsetter aangehouden, maar de Adviescommissie gaat akkoord met een kleine afwijking in de breedtemaat zoals is voorgesteld.
- b. De kleurstelling van de kozijnen is identiek aan die van de aangewezen trendsetter, waarbij het kozijn en ramen uitgevoerd zijn in een wit tint, bijvoorbeeld kleurstelling Reinwit – RAL9010.

7. Warmoestuin 4 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*

Omschrijving *Het realiseren van een dakopbouw.*

Casemanager *R. Basar*

Dossier *20251103131524*

Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*

Advies stedenbouw *N.v.t.*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*

Bestemmingsplan/
Beheersverordening *Sion - 't Haantje, tweede herziening*

Beeldkwaliteitplan *BKP RijswijkBuiten Sion*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een dakopbouw*, maar wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie juicht het realiseren van een dakopbouw toe gezien de diverse dakopbouwen in hetzelfde bouwblok en in omliggende straten, maar vraagt om aanpassing van het plan op de volgende punten:

- a. De dakbedekking wordt uitgevoerd als sedumdak, ter bevordering van een vergroend en vriendelijker ogend beeld vanaf straatniveau.
- b. Het rechter kozijn in de voorgevel houdt dezelfde breedtemaat aan van de kozijnen op de onderste bouwlagen, ter bevordering van een evenwichtiger gevelbeeld.
- c. Het linker kozijn in de zijgevel in horizontale oriëntatie heeft een identieke maatvoering als het horizontale raam op de begane grond, ter bevordering van een evenwichtiger gevelbeeld.

8. Jan van Polanenstraat 1 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*

Omschrijving *Het vervangen van kunststof kozijnen.*

Casemanager *R. Fakiera*

Dossier *20251208132734*

Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*

Advies stedenbouw *N.v.t.*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*

Bestemmingsplan/
Beheersverordening *Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier*

Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het vervangen van kunststof kozijnen* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie vraagt om aanpassing en/of verduidelijking op de volgende punten:

- a. De Adviescommissie merkt op dat er tegenstrijdigheden zijn tussen in de aangeleverde tekeningen. Graag ontvangt de Adviescommissie verduidelijking van de aanduiding met codering (V6, V8) van de details, waarbij correcte correspondentie is tussen de detailtekeningen en aanduiding op gevelaanzichten.
- b. Boven de draai- en kiepramen wordt geen ventilatierooster toegepast. Het ventilatierooster wordt alleen toegepast ter plaatse van vast glas. Dit ter bevordering van het raamoppervlak en het verzachten van het gevelbeeld, waarbij minder roosters zichtbaar zijn in het gevelbeeld.
- c. De kleurstelling van de kozijnen wordt uitgevoerd in Reinwit – RAL9010. De kleurstelling van zowel de ventilatieroosters als de draai- en kiepramen wordt uitgevoerd in Antracietgrijs – RAL7016.



9. Broekslootkade 157 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het realiseren van een dakopbouw met dakterras.*
 Casemanager *R. Fakiera*
 Dossier *20251202132570*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw **ADVIES DESKUNDIGE**

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen bezwaren tegen het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning. In de directe omgeving zijn enkele voorbeelden geconstateerd waarbij eveneens een nokverhoging is uitgevoerd om ruimte te creëren voor een dakopbouw aan de achterzijde, inclusief een dakterras. Het initiatief valt daarmee niet buiten de norm. Deze voorbeelden kunnen dan ook als precedent worden beschouwd, zowel voor het verhogen van de nok als voor het overschrijden van de maximale afmeting van een opgang naar het dakterras.

Verder blijft het dakterras, zoals dat ook bij bovengenoemde precedents is gebeurd, netjes ten minste 1.000 mm buiten de achtergevelrooilijn. Om die reden worden naar alle waarschijnlijkheid geen negatieve effecten ten opzichte van de belendingen verwacht voor wat betreft de privacy.

Daarnaast wordt, gelet op de ligging ten opzichte van de burens, geen nadelige schaduw hinder verwacht.

Datzelfde kan helaas niet over het naastgelegen pand worden gezegd. Dit pand ligt ongunstiger, waardoor wel schaduw hinder wordt verwacht op het dakterras van de directe burens, vermoedelijk is dit nummer 163a. Dit doet zich voornamelijk voor in de avonden, wanneer de zon vanuit westelijke richting schijnt.

Voor iedere ontwikkeling geldt dat de situatie niet mag verslechteren. Dit is voor deze aanvraag minder relevant, maar hiermee zal bij een toekomstige aanvraag voor het naastgelegen perceel rekening moeten worden gehouden.

CONCLUSIE

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

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/
 Beheersverordening *Cromvliet*
 Beeldkwaliteitsplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 21-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een dakopbouw met dakterras* en is **akkoord, onder de voorwaarde:**

- a. De zijgevels van de dakopbouw worden uitgevoerd in een hoogwaardige gevelbekleding, waarbij de gevelbekleding van de achtergevel (essenhout) wordt aangehouden.

De Adviescommissie ontvangt graag nieuwe tekeningen waarin bovenstaande opmerkingen zijn verwerkt, alvorens de aanvraag ambtelijk kan worden afgedaan.