

# Verlag - Kleine Commissie

## Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

*Datum* 18-3-2026  
*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)*

*Afwezigen* -

## Plannen

### 1. Warmoestuin 4, regulier (2e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het realiseren van een dakopbouw met zonnepanelen.

*Dossier* 20251103131524

### 2. Schaapweg 1, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkooppunt.

*Dossier* 20251223133216

### 3. Vrijenbanselaan 101, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkooppunt.

*Dossier* 20251223133218

### 4. Burgemeester Elsenlaan 15, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkooppunt.

*Dossier* 20260105133487

### 5. Kerkstraat 3, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het intern wijzigen van een woning en het plaatsen van een dakopbouw.

*Dossier* 20251125132303

### 6. Laan van Hoornwijck 29A, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Realiseren van een elektrische laadstation met 12 plekken.

*Dossier* 20250811129023

### 7. Leeuwendaallaan 69, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het maken van een dakterras en een inpandigte muurdoorbraak.

*Dossier* 20260210134860

### 8. Paulus Potterlaan 22, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het vergroten van de woning met een uitbouw.

*Dossier* 20251202132561

### 9. Lange Dreef 144, concept (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het maken van een dakopbouw met dakterras.

*Dossier* 20260106133524



## 1. Warmoestuin 4 (2<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het realiseren van een dakopbouw met zonnepanelen.*  
 Casemanager *R. Basar*  
 Dossier *20251103131524*  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Advies RAO 21-1-2026 *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:*

- De dakbedekking wordt uitgevoerd als sedumdak, ter bevordering van een vergroend en vriendelijker ogend beeld vanaf straatniveau.*
- Het rechter kozijn in de voorgevel houdt dezelfde breedtemaat aan van de kozijnen op de onderste bouwlagen, ter bevordering van een evenwichtiger gevelbeeld.*
- 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.*

### Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*  
 Bestemmingsplan/  
 Beheersverordening *Sion - 't Haantje, tweede herziening*  
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie *De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een dakopbouw met zonnepanelen* en is **akkoord zonder voorwaarden**.*

## 2. Schaaapweg 1 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkoop punt.*  
 Casemanager *C. Mangrey*  
 Dossier *20251223133216*  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *De 6 digitale reclameschermen wordt op de kolommen bij de pompen geplaatst van het brandstofverkoop punt. Per kolom worden twee schermen geplaatst op een maximale hoogte van 1,80 meter bovenkant scherm.*

### Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*  
 Bestemmingsplan/  
 Beheersverordening *De Strijp*  
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie *De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkoop punt* en is **akkoord zonder voorwaarden**.*

## 3. Vrijenbanselaan 101 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkoop punt.*  
 Casemanager *C. Mangrey*  
 Dossier *20251223133218*  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *De 6 digitale reclameschermen wordt op de kolommen bij de pompen geplaatst van het brandstofverkoop punt. Per kolom worden twee schermen geplaatst op een maximale hoogte van 1,80 meter bovenkant scherm.*

### Toetsingskader

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



**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkooppunt* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

## 4. Burgemeester Elsenlaan 15 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

**Aanvraag** *Reguliere aanvraag/procedure*  
**Omschrijving** *Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkooppunt.*  
**Casemanager** *C. Mangrey*  
**Dossier** *20260105133487*  
**Gerelateerd / Herhaling** *N.v.t.*  
**Advies stedenbouw** *N.v.t.*  
**Opmerking** *De 6 digitale reclameschermen wordt op de kolommen bij de pompen geplaatst van het brandstofverkooppunt. Per kolom worden twee schermen geplaatst op een maximale hoogte van 1,80 meter bovenkant scherm.*

### 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 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkooppunt* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

## 5. Kerkstraat 3 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

**Aanvraag** *Reguliere aanvraag/procedure*  
**Omschrijving** *Het intern wijzigen van een woning en het plaatsen van een dakopbouw.*  
**Casemanager** *J. Irfan*  
**Dossier** *20251125132303*  
**Gerelateerd / Herhaling** *N.v.t.*  
**Advies stedenbouw** *N.v.t.*  
**Advies erfgoed** *De Kerkstraat bevindt zich in Oud Rijswijk, een gebied dat wordt gekenmerkt door bouwblokken met relatief smalle straten. De panden aan de oneven zijde van de Kerkstraat, kijken uit op de Oude Kerk en bestaan grotendeels uit (winkel)woningen van twee bouwlagen en een kapverdieping. De belendende panden van Kerkstraat 3 hebben een derde bouwlaag doordat gebruik gemaakt is van de kapverdieping. Kerkstraat 3 heeft geen kap(verdieping).*

*Het toevoegen van een derde bouwlaag door de plaatsing van een dakopbouw op Kerkstraat 3 doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundig opbouw van de straat. De beoogde toevoeging en interne wijzigingen doen geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden van het pand.*

### Toetsingskader

**Welstandsniveau** *Regulier*  
**Bestemmingsplan/ Beheersverordening** *Oud Rijswijk*  
**Beeldkwaliteitplan** *N.v.t.*

**Conclusie** Akkoord, zonder voorwaarden

De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het intern wijzigen van een woning en het plaatsen van een dakopbouw* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

## 6. Laan van Hoornwijck 29A (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

**Aanvraag** *Reguliere aanvraag/procedure*  
**Omschrijving** *Realiseren van een elektrisch laadstation met 12 plekken.*  
**Casemanager** *T. Grashoff*  
**Dossier** *20250811129023*  
**Gerelateerd / Herhaling** *N.v.t.*  
**Advies stedenbouw** *Negatief advies, overleg tussen provincie en gemeente over medewerking aan vergunningverlening i.v.m. beschermde landgoedbiotoop.*



*Opmerking* Het perceel ligt in een uit te werken bestemming 'uit te werken kantoren en bedrijfsdoeleinden' waar nooit verdere invulling aan is gegeven binnen de gestelde termijn. Onder de omgevingswet is de enige manier om invulling te geven aan een uit te werken bestemming door middels een BOPA-Procedure.

#### Landgoedbiotoop

Het perceel ligt in gronden waar een landgoedbiotoop van kracht is. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - landgoedbiotoop' zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de kwaliteit van het landgoed en zijn biotoop. Het bouwen

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de Landgoedbiotoop; of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de Landgoedbiotoop..

### Toetsingskader

Welstandsniveau  
Bestemmingsplan/  
Beheersverordening

Regulier

Hoornwijk - Broekpolder, 1e herziening

Beeldkwaliteitplan

N.v.t.

*Conclusie* De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **neutraal** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een elektrisch laadstation met 12 plekken* en is **akkoord onder voorwaarden**.

De Adviescommissie merkt op dat de aangeleverde tekeningen, impressies en overige documentatie niet met elkaar corresponderen. De Adviescommissie stelt als voorwaarden dat alle documentatie overeenkomstig is en daarmee een eenduidig beeld geven van de te realiseren situatie.

De Adviescommissie stelt daarbij de volgende wijzigingen voor, die gelden als voorwaarden voor een positieve beoordeling;

- a. De kleurstelling van de laadpalen én het trafohuisje worden uitgevoerd in RAL7016 – Antracietgrijs, zodat deze visueel meer wegvallen in het straatbeeld.
- b. De gehele zone van de parkeervakken wordt uitgevoerd in één en hetzelfde type grasstenen i.p.v. dichte verharding met groenstroken. Dit ter verbetering van de vergroening van de parkeerzone en een visueel rustig en samenhangend geheel. Daarbij ziet de Adviescommissie de mogelijkheid om witte parkeervakmarkering aan te brengen d.m.v. bijvoorbeeld betonklinkers, of een soortgelijke uitvoering.
- c. Plaatsing van voorgekweekte bomen, zodat de bomen het straatbeeld direct aankleding en volume bieden.
- d. De volgens de impressies voorgestelde haag aan de overzijde van de weg wordt ook op tekening weergegeven als haag i.p.v. als hekwerk.

De Adviescommissie ziet graag herziening van het plan met daarin bovengenoemde voorwaarden verwerkt op tekening, impressies en bijhorende documentatie, alvorens de aanvraag ambtelijk kan worden afgedaan.

## 7. Leeuwendaallaan 69 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*

Omschrijving *Het maken van een dakterras en een inpandige muurdoorbraak.*

Casemanager *R. Basar*

Dossier *20260210134860*

Gerelateerd / Herhaling *N.v.t., er zijn wel in de omgeving meerdere dakterrassen terug te zien op het dak, alleen die zijn in omvang kleiner.*

Advies stedenbouw *ADVIES DESKUNDIGE*

*Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid*

*In de directe omgeving zijn reeds meerdere dakterrassen gerealiseerd, bijvoorbeeld aan de Regentesselaan 54 en aan de Leeuwendaallaan 112–126.*

*Een dakterras valt daarmee niet buiten "de norm". Wel blijkt uit de genoemde voorbeelden dat telkens maatregelen zijn getroffen om ervoor te zorgen dat het toe te voegen dakterras niet zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied.*

*Bij de voorbeelden aan de Leeuwendaallaan is het terras enkele meters teruggelegd ten opzichte van de voor- en achtergevel. Dit komt tevens de privacy (voorkomen van inkijk) in de achtertuinen en buitenruimten van de belendende percelen ten goede. Bij het voorbeeld aan de Regentesselaan is gebruikgemaakt van de bestaande borstwering om het terras af te schermen. Hierdoor is geen nieuwe borstwering nodig en blijft het terras vanuit de openbare ruimte buiten zicht. Uit de ingediende tekeningen blijkt dat in voorliggend plan eveneens wordt voorgesteld de bestaande borstwering te integreren. Echter, uit de stukken kan niet eenduidig worden afgeleid of het nieuwe terras daarmee volledig aan het zicht vanuit het openbaar toegankelijk gebied wordt onttrokken.*

*Gelet hierop wordt geadviseerd om als voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen dat het dakterras volledig buiten zicht dient te blijven vanuit het openbaar toegankelijk gebied en dat de privacy situatie t.o.v. de belendingen niet mag verslechteren.*

### CONCLUSIE

*Gelet op het vorenstaande kan de omgevingsvergunning verleend worden met voorwaarden.*

*Opmerking*

N.v.t.

### Toetsingskader

Welstandsniveau  
Bestemmingsplan/  
Beheersverordening

Regulier

Leeuwendaal, 1e herziening. Hier geldt basisregeling OP Rijswijk artikel 4.13 dakterras bouwen van toepassing.



**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het maken van een dakterras en een inpandige muurdoorbraak* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat er tegenstrijdigheden bestaan in de aangeleverde tekeningen, evenals dat er onduidelijkheden bestaan over het plan. De Adviescommissie ziet graag verduidelijking en aanpassing op de volgende punten:

- a. In de detaillering van het hekwerk wordt kleurstelling RAL9010 aangegeven, terwijl in de kleur- en materiaalstaat RAL9001 wordt vermeld. De Adviescommissie ziet graag dat kleurstelling RAL9010 – Zuiver wit wordt aangehouden en consistent op tekening wordt aangegeven.
- b. De Adviescommissie merkt op dat voor de realisatie van het dakterras enkel een hekwerk aan de achterzijde van de woning is ingetekend. Ter plaatse van de zij- en voorgevel dient de bestaande borstwering als valbeveiliging. Er ontbreekt echter informatie over de hoogte van deze bestaande borstwering, welke niet conform vereiste hoogtes van hekwerken volgens wet- en regelgeving lijkt te zijn. Echter, is door het ontbreken van informatie over de hoogte van de borstwering geen goede toetsing mogelijk. De Adviescommissie ziet graag verduidelijking van de hoogte van deze borstwering tegemoet.
  - i. Indien de borstwering onvoldoende hoog blijkt te zijn na toetsing aan wet- en regelgeving, dient een hekwerk langs de zij- en voorgevel geplaatst te worden in gelijke uitvoering als het voorgestelde hekwerk aan de achtergevel. Het hekwerk dient in dit geval dermate terug te liggen t.o.v. de gevels, dat deze niet zichtbaar is vanuit het straatbeeld.

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

## 8. Paulus Potterlaan 22 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het vergroten van de woning met een uitbouw.*  
 Casemanager *R. Fakiera*  
 Dossier *20251202132561*  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *ADVIES DESKUNDIGE*  
*Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid*

*Aanpassingen/wijzigingen zijn conform het eerder gecommuniceerde stedenbouwkundig advies en genoemde precedentes in de directe omgeving.*

*Verder zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.*

### CONCLUSIE

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

Opmerking *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 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het vergroten van de woning met een uitbouw* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat de voorgestelde aanbouw onvoldoende de bestaande toestand respecteert, waarbij de aanbouw als opzichzelfstaand bouwwerk oogt zonder enige samenhang met de bestaande bebouwing betreft zowel vormgeving, materialisering en detaillering.

De Adviescommissie ziet graag wijziging van het plan op de volgende punten, ter bevordering van een samenhangend gevelbeeld en architectonisch geheel:

- a. De aanbouw heeft een gelijke materialisering als de bestaande bebouwing.
- b. De gevelindeling van de aanbouw reageert op de bestaande bebouwing en wordt tezamen beschouwd als geheel.
- c. De detaillering van de bestaande bebouwing dient als leidend voor de detaillering van de aanbouw.

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



## 9. Lange Dreef 144 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag	Conceptverzoek
Omschrijving	Het maken van een dakopbouw met dakterras.
Casemanager	N. van Dusschoten
Dossier	20260106133524
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

Ad. 1 & 2 De bouwhoogte bedraagt met 9,085 m nagenoeg de maximaal toegestane bouwhoogte van 9,0 m zoals opgenomen in de beheersverordening. Deze overschrijding is minimaal en kan als verwaarloosbaar worden beschouwd. Het beoogde volume is bovendien zorgvuldig ingepast. Het terugleggen van het volume ten opzichte van de verticale bouwdelen draagt hieraan bij. Op deze wijze blijft het oorspronkelijke stedenbouwkundige principe, waarbij een lager horizontaal bouwdeel afgewisseld wordt door hogere verticale accenten, goed leesbaar. De beoogde dakopbouw kan daarmee richtinggevend zijn en als referentie dienen voor eventuele toekomstige aanvragen binnen het bouwblok.

### Dakterras

Aan de voorzijde van de woning is een dakterras beoogd. Op grond van artikel 5.101 (Beoordelingsregels omgevingsvergunningen dakterras) mag een dakterras in beginsel niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied. In dit deel van de Strijp is het echter een gangbaar stedenbouwkundig principe dat dakterrassen juist wel zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. De terugliggende situering, zoals weergegeven in de visualisatie "3D view nieuw" in het documentboek, lijkt in dit verband afdoende. Het terras is daarbij zorgvuldig uitgelijnd met de rooilijn van de aangrenzende volumes. Ook de maatvoering van de borstwering (1.100 mm) lijkt binnen de geldende regels te passen en is daarmee akkoord.

Ad. 3 De tuinen aan dit deel van de Lange Dreef zijn relatief ondiep en ontvangen op basis van luchtfoto's reeds een aanzienlijke mate van schaduwwerking. In tegenstelling tot de dakopbouw van de burens wordt de opbouw in het onderhavige plan volledig doorgetrokken tot aan de achtergevel. Overwogen kan worden om, conform de dakopbouw op nummer 142, de opbouw te voorzien van een terras met een setback van ca. 1 meter. Hiermee blijft het achteraanzicht van het bouwblok rustiger en meer samenhangend. Bovendien kan dit de negatieve effecten op de belendende tuinen, met name ten aanzien van schaduwwerking, beperken. Echter is voor de dakopbouw van het naastgelegen nummer 142 reeds een vergunning verleend. Dit kan in dat opzicht als referentie worden beschouwd.

Er worden verder geen directe extra nadelige effecten verwacht met betrekking tot privacy (artikel 5.96, lid d).

### CONCLUSIE

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

Opmerking Beoordeling plan graag op grond van basisregels omgevingsplan, waarbij de aanvraag een BOPA is vanwege strijd dakterras aan voorzijde.

### Hoofdstuk 5 – Omgevingsplan Rijswijk

#### Dakopbouw bouwen

#### Artikel 5.96 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

##### 1.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw wordt alleen verleend als:

- a. de dakopbouw gelijk is aan de trendsetter, als deze aanwezig is;
- b. op het betreffende dakvlak nog geen dakopbouw is geplaatst;
- c. de dakopbouw tussen bestaande schoorstenen of woningscheidende wanden wordt geplaatst;
- d. bij het plaatsen van een dakopbouw bij een eindwoning, de dakopbouw doorloopt tot aan de zijgevel;
- e. de afstand van een dakopbouw tot een hoek- of kilkeper meer dan 1 m bedraagt;
- f. de maatverhoudingen van de dakopbouw zijn gerelateerd aan de vormgeving van de gevel;
- g. het materiaal- en kleurgebruik en de vormgeving van de dakopbouw aansluit bij de rest van de woning en de bebouwing in de omgeving, waarbij karakteristieke goot- en daklijnen behouden worden;
- h. in de periode van 19 februari tot 21 oktober, in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van ieder naastgelegen gebouw, ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn als gevolg van de dakopbouw;
- i. geen onevenredige aantasting van de privacy van omliggende woningen plaatsvindt;
- j. de dakopbouw niet wordt gebouwd:
  - 1. aan de randen van de wijk: aan de achterzijde van de bebouwing; en
  - 2. op beeldbepalende punten; en
- k. de gevelwand zich voor kappen leent.

##### 2.

In afwijking van het eerste lid, onderdeel h, wordt de vergunning voor het bouwen van een dakopbouw in het Havenkwartier alleen verleend, als in de periode van 19 februari tot 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van ieder naastgelegen gebouw ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag zijn.

##### 3.

Onverminderd het eerste lid wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van de dakopbouw zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet.

#### Dakterras bouwen

#### Artikel 5.101 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras wordt alleen verleend als:

- a. het dakterras niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor zover het gaat om een dakterras op een hoofdgebouw;
- b. de opgang vanaf de onderliggende verdieping niet meer dan 2 m hoog is en het oppervlakte niet meer is dan 4 m<sup>2</sup>, voor zover het gaat om een dakterras op een hoofdgebouw;



- c. het dakterras in het achtererf is gelegen, voor zover het gaat om een dakterras op een bijbehorend bouwwerk;
- d. het dakterras gemeten vanuit de achtergevel niet meer dan 4 m diep is, voor zover het gaat om een dakterras op een bijbehorend bouwwerk;
- e. de bouwhoogte van de borstwering van het dakterras niet hoger is dan 1,20 m; en
- f. de bouwhoogte van privacyschermen tussen dakterrassen niet meer is dan 2 m.

## Toetsingskader

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

**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de conceptaanvraag voor *het maken van een dakopbouw met dakterrassen* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie stelt wijzigingen voor of vraagt verduidelijking op de volgende punten:

- a. Verhoog het dak tot aan het niveau van het buurpand, zodat deze op gelijke hoogte liggen. Dit ter bevordering van een rustiger ogend straatbeeld met verbeterde samenhang.
- b. Maak de gevelcompositie in de voorgevel van de dakopbouw zo identiek mogelijk als de bestaande compositie van de raampartij op de eerste verdieping, waarbij een gelijke maatvoering en raampdeling wordt toegepast en daarmee oogt als één horizontaal element in de nieuwe gevel, gelijk aan de bestaande gevel op de eerste verdieping.
  - i. De voorgestelde deur t.b.v. toegang tot het dakterras dient in de bestaande breedtemaat van de raampartij geïntegreerd te worden.  
Een afwijking van de hoogtepositie van de raampartij in vergelijking met de bestaande hoogtepositie op de eerste verdieping t.b.v. de toepassing van een deur wordt daarbij als akkoord bevonden.
  - ii. De Adviescommissie ziet graag het tussenpenant in een lichter gekleurd metselwerk tussen de twee raampartijen, zoals toegepast in de gevel van de eerste verdieping, terugkomen in de nieuwe gevelcompositie.
- c. De zijgevel van de dakopbouw is uitgevoerd in gelijke materialisering als de voor- en achtergevel, zodat de dakopbouw een architectonisch geheel vormt.
- d. De Adviescommissie ziet graag verduidelijking van de kleurstelling van het hekwerk aan de voorgevel in RAL-code.

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