

Verslag - Kleine Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 7-1-2026
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. Laan van Zuid Hoorn 14, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van 3 rolcontainers met omkasting.
Dossier 20250704127753

2. Verrijn Stuartlaan 19, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het uitbreiden van de bedrijfsruimte door het maken van een extra bouwlaag.
Dossier 20251111131824

3. Da Costalaan 6, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het uitbreiden van de bestaande woning door het maken van een dakopbouw.
Dossier 20251017131101

4. Sir Winston Churchilln 370 F042, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van een tuinkamer met een wegschuifbare beglazing op een dakterras.
Dossier 20251106131689

5. Haagweg 97, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw aan de achtergevel.
Dossier 20251028131385

6. Willemstraat 42, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van een dakterras.
Dossier 20251120132161

7. Sionsweg nabij 62 & Middendorp 5, legalisatieverzoek (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het legaliseren van een verenigingsgebouwtje (OV Sion) met opslag.
Dossier 20250919130193

8. Herenstraat 28, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het veranderen van de winkel naar 2 zelfstandige woningen op de verdiepingen.
Dossier 20251017131089

9. Oranjelaan 92, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van een zolder op de bestaande uitbouw.
Dossier 20251112131882

10. Sir Winston Churchillaan 1015, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning.
Dossier 20251106131691

1. Laan van Zuid Hoorn 14 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het realiseren van 3 rolcontainers met omkasting.*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier *20250704127753*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw *N.v.t.*

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 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van drie rolcontainers met omkasting* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

2. Verrijn Stuartlaan 19 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het uitbreiden van de bedrijfsruimte door het maken van een extra bouwlaag.*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier *20251111131824*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw *N.v.t.*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/
 Beheersverordening *Plaspoelpolder, 2e herziening*
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het uitbreiden van de bedrijfsruimte door het maken van een extra bouwlaag* en is **akkoord onder de voorwaarden**:

- De sandwichpanelen van de gevel worden blind bevestigd.
- De dagkantpanelen worden in dezelfde kleurstelling uitgevoerd als de gevelpanelen, Antracietgrijs – RAL7016.

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

3. Da Costalaan 6 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het uitbreiden van de bestaande woning door het maken van een dakopbouw*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier *20251017131101*
 Gerelateerd / Herhaling *2019050854359, dakopbouw in hetzelfde woonblok, niet identiek*
 Advies stedenbouw **ALGEMEEN**

Het initiatief betreft het realiseren van een dakopbouw.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voorgenoemde bestemming woongebied. op grond van artikel 8.2.1 onder a en b van de omgevingsplanregels.

De aanvraag is op grond van de bestemming woongebied, in strijd op grond van:

artikel 8.2.1 onder a en b v.w.b. het overschrijden van de toegestane maximale diepte van maximum 10m (overschrijding is 1,92m) en de maximale bouwhoogte van maximum 9 m (overschrijding is 0,7m)

- 8.2.1 onder 6 v.w.b. afwijking van het bepaalde onder 5., de bouwhoogte van een erker en/of toegangsportaal niet meer mag bedragen dan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 6 m, ingeval dit past binnen de massa en architectuur van het betreffende hoofdgebouw en de naastgelegen hoofdgebouwen.

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Ieder initiatief wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Ruimtelijke inpasbaarheid in de grotere context.*
- Ruimtelijke inpasbaarheid ten opzichte van aangrenzende percelen.*
- Vergelijkbare ontwikkelingen en/of precedënten.*

Het perceel bevindt zich, zoals de initiatiefnemer aangeeft, op de overgang tussen het afgeronde bouwdeel dat de bocht volgt en het begin van het rechte deel van het bouwblok.

De twee woningen in de bocht, nummers 8 en 10, beschikken beide al over een derde bouwlaag. Op basis van de beschikbare gegevens lijken deze woningen de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter te overschrijden. Aan de overzijde van de straat zijn eveneens meerdere dakopbouwen gerealiseerd.

Daarnaast geeft de initiatiefnemer aan dat de woningen aan de Vondellaan 10, 22 en 24 (de eerstvolgende straat die parallel loopt aan de Da Costalaan) aan de voorzijde een vrijwel identieke architectuur hebben als de woningen in dit deel van de Da Costalaan. Ook aan de Vondellaan zijn meerdere vergelijkbare dakopbouwen toegestaan. Recent is aan Vondellaan 10 een vergunning verleend voor een vergelijkbare dakopbouw, waarbij de erker eveneens is doorgetrokken tot de derde bouwlaag over meer dan 6 meter, waardoor ook daar de maximale diepte van 10 meter wordt overschreden.

Deze voorbeelden kunnen worden beschouwd als precedents voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte en -diepte.

Het toevoegen van een derde bouwlaag past hiermee prima in het straatbeeld van de Da Costalaan. De opbouw in deze aanvraag is bovendien zorgvuldig vormgegeven en gematerialiseerd. Deze aanvraag kan dienen als referentie voor toekomstige aanvragen voor vergelijkbare woningen aan de Da Costalaan.

Let wel: door een vrije hoogte van 2.800 mm toe te passen, komt het totale pakket op een hoogte van +9.450 mm. In het aangedragen precedent (Vondellaan 10) was dit beperkt tot +9.250 mm, aangezien daar een vrije verdiepingshoogte van 2.600 mm wordt gehanteerd. Hierdoor ligt het dakpakket circa 250 mm hoger dan de dakopbouw van de directe belending. Het is aan het RAO om te beoordelen of dit verschil het straatbeeld verstoort of als passend kan worden beschouwd.

CONCLUSIE

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

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 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het uitbreiden van de bestaande woning door het maken van een dakopbouw* en is **akkoord onder de voorwaarden**:

- De rollagen in de voorgevel ter plaatse van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als pleisterwerk, met een gelijke reliëfstructuur als natuursteen of betonbanden. Daarnaast dient de rollaag een differentiatie te hebben met het metselwerk, waarbij de rollaag niet in hetzelfde vlak ligt als het metselwerk conform de aangeleverde referenties.
- De zijgevel van de dakopbouw wordt uitgevoerd in kleurstelling Grijswit – RAL9002.

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

4. Sir Winston Churchillaan 370 F042 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van een tuinkamer met een wegschuifbare beglazing op een dakterras
Casemanager	T. Fresco
Dossier	20251106131689
Gerelateerd / Herhaling	20250522126530, Er is sprake van precedent, in hetzelfde gebouw. Zie Streetview.
Advies stedenbouw	Akkoord, geen bezwaar vanuit stedenbouw zie 20250522126530.

Toetsingskader

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

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **neutraal** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een tuinkamer met een wegschuifbare beglazing op een dakterras* en is **akkoord onder de voorwaarde**:

- De positie van het serre-dak wordt gewijzigd van tegen de bestaande dakrand aan, naar plaatsing onder de bestaande dakrand. Dit ter bevordering van de visuele continuïteit van de dakrand, waarbij geen onderbreking plaatsvindt in het architectonische beeld van het gebouw als geheel.

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

5. Haagweg 97 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het realiseren van een dakopbouw aan de achtergevel.*
 Casemanager *T. Fresco*
 Dossier *20251028131385*
 Gerelateerd / Herhaling *2022071194682, zie ook huisnummer 107*
 Advies stedenbouw **ALGEMEEN**

Het initiatief betreft het realiseren van een dakopbouw aan de achtergevel.

Het plan is strijdig op grond van artikel 8.2.1 onder b. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen. Het gebouw is al strijdig met een bouwhoogte van 13 meter. Met de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de achterkant op de 1e en 2e etage zal deze strijdigheid zich voortzetten. Hiermee voldoet het niet aan de regels.

Op grond van artikel 8.3.2 onder e zijn dakterrassen uitsluitend toegestaan onder voorwaarden dat ervoldaan wordt aan de volgende criteria:

- een borstwering met een maximale bouwhoogte van 1,20 m mag worden gerealiseerd;*
- een bouwwerk ten behoeve van de opgang vanaf de onderliggende verdieping van het hoofdgebouw en berging met een maximale bouwhoogte van 2 m en een maximale totale oppervlakte van 4 m² is toegestaan;*
- de bouwhoogte van tussen terrassen aan te brengen privacyschermen niet meer mag bedragen dan 2 m;*
- het bepaalde in 8.5 (let op: 8.5 is foutief opgenomen in de beheersverordening dit hoort 8.4 te zijn) onder e in acht wordt genomen;*
- in verband met privacy van de aangrenzende percelen door burgemeester en wethouders voorschriften aan de vergunning kunnen worden gekoppeld ten aanzien van de situering van de terrashekwerken/omheining.*

Op grond van artikel 8.4 onder e zijn dakterrassen op hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan onder voorwaarden dat:

- deze vanaf het openbaar toegankelijk gebied op straatniveau niet zichtbaar zijn;*
- dakterrassen op aan- en uitbouwen gemeten vanuit de achtergevel ten hoogste 4 m diep zijn.*

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Wat betreft het overschrijden van de bouwhoogte zijn in de directe omgeving voorbeelden aanwezig die als precedent kunnen worden beschouwd. Zo is op nummer 107–109 een uitbouw gerealiseerd die eveneens de maximale bouwhoogte overschrijdt. Ook op Geestbrugweg 3 is een vergelijkbare uitbreiding geconstateerd. Daarnaast lijkt de maximale bouwhoogte in de huidige situatie al te worden overschreden.

Wanneer het precedent van nummer 107–109 en de vergunde uitbreiding uit 2001 worden aangehouden als planologische mogelijkheden, dan kan worden gesteld dat de beoogde uitbreiding aanzienlijk minder impact heeft op de belendingen en de ruimtelijke omgeving.

De geplande dakkapel kan enige extra schaduwwerking veroorzaken op de naastgelegen daken, wat de mogelijkheden voor een toekomstig dakterras bij de burelen kan beperken. Zoals eerder aangegeven weegt dit echter niet op tegen de effecten van de vergunde situatie uit 2001. De nieuwe situatie kan daarmee als een verbetering ten opzichte van die vergunde situatie worden beschouwd.

Het dakterras voldoet aan alle criteria van artikel 8.3.2, met uitzondering van de toegestane diepte. Het beoogde terras sluit qua opzet aan bij het bestaande dakterras van de directe burelen. Dit kan daarom als precedent worden gezien voor het overschrijden van de maximale diepte van 4 meter.

Om te voorkomen dat hiermee een ongewenst precedent wordt geschapen, wordt geadviseerd in de omgevingsvergunning als voorwaarde op te nemen dat het terras, met uitzondering van de diepte, voldoet aan alle overige bepalingen van artikel 8.3.2.

Tot slot zal de uitvoering en materialisering van de dakkapel over twee bouwlagen ter beoordeling moeten worden voorgelegd aan het RAO.

CONCLUSIE

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

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/
 Beheersverordening *Cromvliet*
 Beeldkwaliteitplan *BKP Oud-Rijswijk*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een dakopbouw aan de achtergevel* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat de nieuwe aanvraag in grote mate afwijkt van de eerder vergunde aanvraag uit 2021 en oordeelt negatief op de nieuwe aanvraag. De Adviescommissie adviseert om het plan aan te passen, waarbij het plan meer in lijn met het eerder vergunde ontwerp komt. Dit betreft de algehele vormgeving, met aandacht voor bouwvolumes, gevelindeling, gevelplaat, kozijnafmeting en materialisering van de gevels.

6. Willemstraat 42 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het realiseren van een dakterras*
 Casemanager *N. van Dusschoten*
 Dossier *20251120132161*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw *ALGEMEEN*

*Het initiatief betreft het realiseren van een dakterras op het hoofdgebouw.
 Op grond van lid 15.4.5 zijn dakterrassen niet toegestaan.*

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Op grond van artikel 15.5.5 kunnen Benw afwijken van het bep. In lid 15.4.5 voor het gebruik van platte daken van hoofdgebouwen als dakterras onder de voorwaarden, dat:

- dakterrassen op hoofdgebouwen slechts zijn toegestaan voor zover deze van het openbaar toegankelijk gebied op straatniveau niet zichtbaar zijn;*
- dakterrassen op aan- en uitbouwen gemeten vanuit de achtergevel ten hoogste 4 m diepmogen zijn;*
- ten behoeve van de dakterrassen een borstwering met een maximale bouwhoogte van 1,20 m mag worden gerealiseerd;*
- ten behoeve van de dakterrassen op het hoofdgebouw, een bouwwerk ten behoeve van de opgang vanaf de onderliggende verdieping van het hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 2 m en een maximale oppervlakte van 4 m² is toegestaan;*
- de bouwhoogte van tussen terrassen aan te brengen privacyschermen niet meer mag bedragen dan 2 m;*
- in verband met privacy van de aangrenzende percelen door burgemeester en wethouders nadere eisen in het kader van de vergunningverlening kunnen worden gesteld aan de situering van de terrashekwerken/omheining.*

Het beoogde dakterras voldoet aan alle bovengenoemde voorwaarden, behalve aan voorwaarde b. Het terras zal namelijk 9,33 meter diep zijn, terwijl de norm 4 meter bedraagt. Voor deze uitzondering zijn echter precedentgevallen in de directe omgeving bekend, bijvoorbeeld op Willemstraat 17a (ca. 7,5 m) en Herenstraat 3 (ca. 11 m). Een dakterras van 9,33 meter valt daarmee binnen de in de omgeving gehanteerde praktijk.

Aangezien het dakterras een minimale afstand van 1 meter tot de dakrand handhaaft, wordt niet verwacht dat de privacy van de burens wordt aangetast of dat andere hinder ontstaat door het gebruik van het platte dak als dakterras. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er daarom geen belemmering om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE

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

Toetsingskader

Weistandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/Beheersverordening *Kies een bestemmingsplan/beheersverordening*
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een dakterras* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

7. Sionsweg nabij 62 & Middendorpweg 5 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Legalisatieverzoek*
 Omschrijving *Het legaliseren van een verenigingsgebouwtje (OV Sion) met opslag.*
 Casemanager *T. Grashoff*
 Dossier *20250919130193*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw *Conclusie*

Het plan is niet wenselijk op basis van vastgesteld beleid. Het is mogelijk om het plan aan te passen en/of er zijn koppelkansen met andere projecten.

Conclusie RIO wenselijkheid

Ondanks de erkende maatschappelijke waarde die de oranjevereniging vervuld op de locatie is de huidige situatie ruimtelijk gezien niet wenselijk, omdat het ernstig afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit. Er wordt geadviseerd niet mee te werken aan de legalisatie van de ontstane situatie.

Vervolgstap

Gezien de grote maatschappelijke waarde is dit wel een initiatief dat behouden dient te worden, maar ook gericht op de toekomst moeten er keuzes gemaakt worden. Het RIO adviseert dit ook bestuurlijk af te wegen en te agenderen voor het AMPO van wethouder de Waard.

Advies EZ

Economische zaken adviseert neutraal (het gaat hier niet om een werklocatie of toevoegen of verwijderen van een functie werken)

Advies Ruimte/Omgevingsvisie

Voor de beoordeling van de bestuurlijke wenselijkheid en de maatschappelijke meerwaarde zijn voor deze casus drie thema's uit de omgevingsvisie relevant.

Het thema leefbare en veilige wijken: voor het vergroten van sociale betrokkenheid en het creëren van een prettige woonomgeving stimuleren we onze inwoners om deel te nemen aan maatschappelijke organisaties en activiteiten. Daarnaast willen we zorgdragen voor plekken voor ontmoeting. Een oranjevereniging geeft bij uitstek vorm en inhoud aan beide.
Het thema groene stadsbiotoop: dit ziet op het in stand houden en versterken van het groene karakter van Rijswijk. De ontwikkeling op deze locatie draagt daar niet aan bij, zie daarvoor onderstaande landschappelijke beoordeling.
Het thema ruimtelijke kwaliteit: dit ziet op het in stand houden en vergroten van de kwaliteit van zowel de bebouwing als de open/ openbare ruimte. De huidige opzet geeft daar onvoldoende invulling aan; zie daarvoor onderstaande stedenbouwkundige beoordeling.

Conclusie

Het accommoderen van de oranjevereniging draagt bij aan een deel van de doelstellingen van de omgevingsvisie, maar is tegelijk in strijd met andere doelstellingen

Stedenbouwkundige en landschappelijke beoordeling:

Huidige situatie.

De locatie bevindt zich aan de rand van de nieuwbouwwontwikkeling van Rijswijk Buiten. Hier is het landelijke karakter nog beleefbaar, door de aanwezigheid van water, groene oevers en aan weerszijden de smalle buitenwegen Sionsweg en Middendorpweg. In de loop der tijd is het gebruik van de locatie door de oranjevereniging geïntensiveerd; na het plaatsen van een groene opslagcontainer die geflankeerd werd door opgaand groen, is later een oranje keet neergezet en zijn hekken ter afscherming van het perceel geplaatst. Met name de oranje keet staat – door een combinatie van positie en kleur – zeer nadrukkelijk in het zicht. Vanaf grote afstand, zowel vanuit het zuiden (Sionsweg) als vanuit het oosten (Middendorpweg), domineert de keet het beeld. Ook vanaf de Noordhoornseweg (zie foto) is het ensemble van de twee bouwwerken niet te missen en beïnvloedt deze de aanblik voor de (recreatieve) passanten over grote lengte het beeld. De felle kleurstelling trekt daarbij extra aandacht en vormt een schril contrast met het overigens groene beeld van de omgeving. Materialisatie en vormgeving contrasteren eveneens met de karakteristieken uit de omgeving.

Beoordeling.

In Rijswijk streven we naar behoud en versterking van de omgevingskwaliteit. Zoals hierboven is beschreven, doet de situatie die zich hier heeft ontwikkeld daar ernstig afbreuk aan. Ondanks de nabijheid van de nieuwbouw van Rijswijk Buiten, heeft de omgeving nog steeds een landelijk karakter met groen, water en smalle wegen met een gecombineerd gebruik voor gemotoriseerd en (recreatief) ongemotoriseerd verkeer. Dit landelijke karakter, de ligging aan het water en de langgerekte perceelsvorm geven eerder aanleiding voor een meer 'landelijk' gebruik van de locatie dan het huisvesten van een functie die minder direct verbonden is met de locaties zoals een oranjevereniging.

Conclusie en advies

De huidige situatie oogt tijdelijk en armoedig door een combinatie van positie, hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik, het ontbreken van landschappelijke inpassing en de afwezigheid van aansluiting op het landelijke (groene/ waterrijke) karakter. Op basis hiervan wordt geadviseerd om de ontstane situatie niet te legaliseren.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Sion-Parck
Beeldkwaliteitplan	BKP RijswijkBuiten Sion

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor **het legaliseren van een verenigingsgebouwtje (OV Sion) met opslag en stelt alternatieven voor.**

De Adviescommissie oordeelt negatief op de legalisatievraag van het verenigingsgebouw met opslag van OV Sion, aangezien de lage visuele beeldkwaliteit van de twee containers verstorend werkt voor het straatbeeld. Daarnaast tasten de bouwwerken de water- en groenstructuur aan.

De Adviescommissie moedigt aan om de containers te vervangen voor een opzichzelfstaand, alzijdig ontworpen en kleinschalig bouwwerk. Daarbij ziet de Adviescommissie graag dat het bouwwerk meer naar het zuiden op het plot wordt gesitueerd, ter bevordering van de water- en groenstructuur.

8. Herenstraat 28 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het veranderen van de winkel naar 2 zelfstandige woningen op de verdiepingen.
Casemanager	R. Basar
Dossier	20251017131089
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	Conclusie: De aanvraag voldoet inhoudelijk onder voorwaarden aan de eisen/regels/criteria die gesteld worden ten aanzien van deze toetsingsgrond.

ALGEMEEN

Het initiatief betreft het veranderen naar de winkel naar 2 zelfstandige woningen op de verdiepingen.

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Ieder initiatief wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Ruimtelijke inpasbaarheid in de grotere context.
- Ruimtelijke inpasbaarheid ten opzichte van aangrenzende percelen.
- Vergelijkbare ontwikkelingen en/of precedënten.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het initiatief in grote lijnen aanvaardbaar. Het merendeel van de voorgestelde wijzigingen vindt inpandig plaats.

De wijzigingen aan de achterzijde (balkon en dakterras) zijn akkoord. Op nummer 22 is aan de achterzijde een vergelijkbare situatie aanwezig, die als precedent kan worden beschouwd. Aangezien zich aan deze zijde verder geen tuinen bevinden, zullen deze toevoegingen naar verwachting geen onevenredige hinder veroorzaken ten opzichte van de belendende percelen.

Voor wat betreft de wijzigingen aan het dak ligt de beoordeling genuanceerder. Het perceel is gelegen in een deel van Oud Rijswijk dat wordt gekenmerkt door een kleinschalige en herkenbare stedenbouwkundige opzet en bebouwingsstructuur (twee bouwlagen met kap).

Het toevoegen van een dakuitbouw van het beoogde formaat zou afbreuk doen aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm van het dak en daarmee aan de karakteristieke bebouwingsstructuur van dit deel van de Herenweg.

Op nummer 26 is een vergelijkbare dakuitbouw gerealiseerd, maar deze beperkt zich tot circa 6.000 mm en ligt ongeveer 4.000 mm terug ten opzichte van de voorgevel. Hierdoor is deze vanuit het openbaar toegankelijk gebied nauwelijks waarneembaar.

De dakuitbouw op nummer 26 kan als precedent dienen voor wat betreft de maximale afmeting en positionering van de dakuitbouw.

Dit kan als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE

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

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Oud Rijswijk
Beeldkwaliteitsplan	BKP Oud-Rijswijk

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het veranderen van de winkel naar 2 zelfstandige woningen op de verdiepingen*, maar wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie stelt namelijk de volgende wijzigingen voor, die gelden als voorwaarden:

- a. De gevel van de nieuwe dakkapel/dakopbouw aan de voorzijde houdt dezelfde lijn aan als de bestaande gevel van de dakkapel van het trappenhuis aan de voorzijde. De voorgevel van de nieuwe dakkapel/dakopbouw komt daarmee terug te liggen in vergelijking met het huidige voorstel. Dit ter vermindering van de zichtbaarheid van de dakkapel/dakopbouw vanuit het straatbeeld, wat daarmee minder afbreuk doet aan de kenmerkende bebouwingsstructuur in Oud Rijswijk (twee bouwlagen met kap).
- b. De daklichten in de kap geplaatst aan de kant van de voorgevel, liggen verder terug vanaf de voorgevel de woning in. De Adviescommissie vreest anders namelijk dat deze nadrukkelijk zichtbaar zullen zijn vanaf de straat.

De Adviescommissie ontvangt graag aangepaste tekeningen waarop duidelijk blijkt dat bovenstaande wijzigingen zijn doorgevoerd, alvorens de aanvraag opnieuw wordt voorgelegd aan de RAO.

9. Oranjelaan 92 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het realiseren van een zolder op de bestaande uitbouw.
Casemanager	T. Grashoff
Dossier	20251112131882
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen wij instemmen met het principe van het toevoegen van een zolderverdieping op de bestaande uitbouw.

Dit komt met name door de terugliggende positie van de uitbouw ten opzichte van het hoofdgebouw, waardoor de uitbreiding ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume.

Daarnaast is de uitbreiding schaduwtechnisch gunstig gesitueerd, waardoor geen negatieve effecten voor de belendingen worden verwacht.

Het toestaan van een zolderverdieping op deze locatie schept geen precedent, omdat dit een locatie-specifieke situatie betreft. Toekomstige aanvragen van vergelijkbare aard zullen altijd afzonderlijk en ruimtelijk moeten worden beoordeeld.

De uitwerking, en in het bijzonder de hellingshoek van het dak, moet ter beoordeling worden voorgelegd aan het RAO. De voorgestelde dakhelling is steiler dan die van het hoofdgebouw, waardoor het geheel momenteel wat lomp oogt.

Toetsingskader

Welstandsniveau **Regulier**
Bestemmingsplan/
Beheersverordening **Leeuwendaal, 1e herziening**
Beeldkwaliteitplan **N.v.t.**

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een zolder op de bestaande uitbouw*, maar wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie stelt namelijk de volgende wijzigingen voor, die gelden als voorwaarden:

- De hoogte van het dakvolume wordt verlaagd met ongeveer 25 cm, waarbij een vrije hoogte van 2,6 m in de nieuwe ruimte gewaarborgd blijft. Dit ter bevordering van een evenwichtig gevelbeeld.
- De dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde worden in vormgeving en afmetingen aangepast conform de bestaande dakkapel in de voorgevel op de tweede verdieping.
- Er wordt verduidelijking aangeleverd van kleurstellingen in RAL-kleurcodes, waarbij kleurstellingen in lijn zijn met de kleurstelling en het materiaalgebruik van de bestaande bebouwing.
- De loodslabbes aansluitend op het hoofdvolume, toegepast in de detaillering, worden minder hoog opgetrokken. Dit ter vermindering van de zichtbaarheid ervan.

De Adviescommissie ontvangt graag aangepaste tekeningen waarop duidelijk blijkt dat bovenstaande wijzigingen zijn doorgevoerd, alvorens de aanvraag opnieuw wordt voorgelegd aan de RAO.

10. Sir Winston Churchilllaan 1015 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag **Reguliere aanvraag/procedure**
Omschrijving **Het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning.**
Casemanager **T. Grashoff**
Dossier **20251106131691**
Gerelateerd / Herhaling **N.v.t.**
Advies stedenbouw **Stedenbouwkundig verandert er wezenlijk niet veel. Verder is de aanbouw nauwelijks zichtbaar, en zal het de belendingen naar alle waarschijnlijkheid niet ten nadelen komen. Vanuit ruimtelijk oogpunt om die reden geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.**

Toetsingskader

Welstandsniveau **Regulier**
Bestemmingsplan/
Beheersverordening **Kies een bestemmingsplan/beheersverordening**
Beeldkwaliteitplan **BKP Eikelenburg**

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 7-1-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning* en is **akkoord onder de voorwaarde**:

- Er wordt verduidelijking aangeleverd van kleurstellingen in RAL-kleurcodes, waarbij kleurstellingen in lijn zijn met de kleurstelling en het materiaalgebruik van de bestaande bebouwing.

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