

Agenda - 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 Hoornwijck 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 gestelde 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 Invullen door secretaris

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 smallere 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 Invullen door secretaris

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 precedents.

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 precedents 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 Invullen door secretaris

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 Invullen door secretaris

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 Invullen door secretaris

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 Invullen door secretaris

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 Invullen door secretaris

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 Invullen door secretaris

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*
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie Invullen door secretaris