

Agenda - Kleine Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 18-2-2026
Locatie Online – Teams overleg
Tijd 09:00 uur - 11:00 uur
Notulist M. Strating

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

Plannen

1. **Leliestraat 11_conceptaanvraag** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw.
Dossier 20251202132552
2. **Oranjelaan 92 - , regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Plaatsen van een dakopbouw op een uitbouw.
Dossier 20251112131882
3. **Lindelaan 104** (1e commissiebespreking)
Omschrijving *het dichtbouwen van het balkon en maken van een kleine dakopbouw*
Dossier 20251117132012
4. **Molenlaan 3 regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw.
Dossier 20251127132382
5. **Herenstraat 28, regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving het plaatsen van 2 scootmobielstallingen
Dossier 20250721128325
6. **Hendersonstraat 3-193 195-389** (1e commissiebespreking)
Omschrijving het plaatsen van 2 scootmobielstallingen
Dossier 20250721128325
7. **Zoete Aagt 33** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel.
Dossier 20260115133861
8. **Cederlaan 53 regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakkapel aan de voordakvlak.
Dossier 20260126134236
9. **Einsteinlaan 5, regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van koelunits op het dak t.b.v. klimaat technische installatie.
Dossier 20251222133181
10. **Da Costalaan 6_regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw.
Dossier 20251017131101

1. Leliestraat 11 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag **Conceptverzoek**
 Omschrijving **Het realiseren van een dakopbouw**
 Casemanager **R. Basar**
 Dossier **20251202132552**
 Gerelateerd / Herhaling **Invullen**
 Advies stedenbouw **ALGEMEEN**

Het initiatief betreft het realiseren van een dakopbouw boven de bestaande woning.
 Het plan is strijdig op grond van artikel 15.2.1 onder b lid 3 mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan is aangegeven middels de aanduidingen. Voor de Leliestraat 3 is het maximum aantal bouwlagen 2.
 Met het realiseren van een dakopbouw voldoet dit niet aan de regels.

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

De Leliestraat is gelegen in Oud Rijswijk, een gebied dat wordt gekenmerkt door bouwblokken met relatief smalle straten. De woningen aan weerszijden van de Leliestraat bestaan grotendeels uit rijwoningen van twee bouwlagen. Op enkele locaties binnen het bouwblok is planologisch een derde bouwlaag toegestaan.

Het straatprofiel van de Leliestraat, met een beperkte breedte van circa 7 meter en relatief ondiepe achtertuinen, maakt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt kwetsbaar om een derde bouwlaag toe te staan. Dit is echter niet ondenkbaar, aangezien aan de overzijde reeds een derde bouwlaag is gerealiseerd. Hierbij is een setback van 3.000 mm toegepast, waardoor deze vanuit het openbaar toegankelijk gebied nauwelijks zichtbaar is.

Ook aan de Stadhoudersstraat, ter hoogte van nummer 19c, is een dakopbouw gerealiseerd waarbij de maximaal toegestane bouwhoogte op vergelijkbare wijze is overschreden. Deze gevel is recht opgetrokken. Hier is echter sprake van een ruimer straatprofiel, waardoor deze situatie als minder kwetsbaar wordt beschouwd.

Het beoogde plan voorziet in een schuin dak aan de straatzijde, waardoor de opbouw visueel terugloopt uit het straatprofiel. Dit wordt door ons als een passende oplossing gezien, omdat het profiel hierdoor niet te zwaar wordt belast. Het in stand houden van de bestaande gootlijn wordt eveneens positief beoordeeld en draagt bij aan het behoud van de stedenbouwkundige hoofdvorm van het rijtje.

Vanwege de oriëntatie van het perceel kan het toevoegen van een derde bouwlaag mogelijk extra schaduwhinder veroorzaken voor omliggende percelen. In de ochtenduren zal deze naar verwachting de naastgelegen tuinen raken, terwijl de schaduw in de middag richting de daken van de belendende woningen verschuift. Bij het voorbeeld aan de Stadhoudersstraat is aan de achterzijde een setback toegepast, waarop een terras is gerealiseerd. Om de negatieve impact op de belendingen te beperken, adviseren wij om ook bij dit plan een setback aan de achterzijde van de woning toe te passen. Hierbij kan de opbouw aan de Stadhoudersstraat als referentie dienen. Wij zien het plan hierop dan ook graag aangepast.

CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande dient de omgevingsvergunning aangepast te worden, indien de aanvraag niet wordt aangepast dient de omgevingsvergunning geweigerd te worden.

Opmerking **Invullen**

Toetsingskader

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

Conclusie De commissie staat positief tegenover een dakopbouw op de bestaande woning, onder voorwaarde dat:

- De dakopbouw aan de straatzijde drie meter terug ligt.
- Er afstemming plaatsvindt met de burens ivm de bezonning.

2. Oranjelaan 92 (2e commissiebespreking)

Aanvraag **Reguliere aanvraag/procedure**
 Omschrijving **Plaatsen van een dakopbouw op een uitbouw**
 Casemanager **T. Grashoff**
 Dossier **20251112131882**
 Gerelateerd / Herhaling **Invullen**
 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.



Opmerking 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.

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
Bestemmingsplan/
Beheersverordening *Leeuwendaal, 1e herziening*
Beeldkwaliteitplan *BKP Leeuwendaal*

Conclusie De commissie is akkoord, de adviezen zijn goed uitgewerkt.

3. Lindelaan 104 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
Omschrijving *het dichtbouwen van het balkon en maken van een kleine dakopbouw*
Casemanager *T. Fresco*
Dossier *20251117132012*
Gerelateerd / Herhaling *-*
Advies stedenbouw

Het initiatief betreft het dichtbouwen van het balkon op de tweede verdieping en het maken van een kleine dakopbouw/trappenhuis om op het dakterras te komen.

Op grond van artikel 3.1 mogen op deze gronden bestaande bouwwerken vervangen worden met bouwwerken van exact dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. Met het realiseren van een dakterras en het dichtbouwen van het balkon op de tweede verdieping wordt hier niet aan voldaan. Hiermee voldoet het niet aan de regels.

Voor wat betreft het realiseren van een dakterras met trapopgang is met name het laatstgenoemde aspect relevant. In de directe omgeving zijn binnen het bouwblok meerdere vergelijkbare situaties geconstateerd die als precedent kunnen worden beschouwd.

Het realiseren van een dakterras met trapopgang kan om die reden als aanvaardbaar worden beschouwd.

Het uitbouwen van het balkon ligt genuanceerder. Ondanks dat in het naastgelegen blok op enkele locaties vergelijkbare ontwikkelingen zijn geconstateerd (Paulus Potterlaan 5-7 en 25-27). Zijn binnen dit bouwblok geen gevallen bekend waarbij het balkon over de volledige breedte van de woning is uitgebouwd. Daarmee zou een precedent worden geschapen. Wel is er een vergelijkbare situatie aanwezig aan de Lindelaan 82, waar het balkon over de helft van de woning is uitgebreid.

Bij het realiseren van een uitbreiding geldt dat de situatie niet mag verslechteren ten opzichte van de belendingen. Het perceel ligt in een van zichzelf al schaduwrijke hoek en de beoogde uitbreiding bedraagt slechts 1,2 meter. Naar verwachting zal het uitbouwen van het balkon daarom niet leiden tot onevenredige extra schaduwhinder.

Aangezien echter niet kan worden uitgesloten dat de uitbreiding enige impact heeft op de reeds schaduwrijke achtertuin van de benedenburen, is het raadzaam om de buren op nummer 106 schriftelijk om toestemming te vragen. Dit kan als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een alternatief zou zijn om slechts de helft van het balkon (het taps toelopende deel) uit te breiden, conform het precedent op nummer 82. Op deze wijze blijft er meer openheid in de hoek, wat het ruimtelijk effect mogelijk verder beperkt.

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

Opmerking -

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
Bestemmingsplan/
Beheersverordening *Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier*
Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De commissie ontvangt graag een beter gedetailleerde (doorsnede)tekening van de dakopbouw/trapopgang om te bepalen of en hoe deze zichtbaar is vanaf de openbare weg.
Zij vraagt zich af of de antraciete steenstrips zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Zo ja, dan heeft een baksteenkleur conform de bestaande voorgevel de voorkeur. Verwerk dit ook in een nieuwe tekening.

4. Molenlaan 3 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
Omschrijving *Het realiseren van een dakopbouw*
Casemanager *T. Fresco*
Dossier 20251127132382
20241230122211
Gerelateerd / Herhaling

Advies stedenbouw **ALGEMEEN**
Het initiatief betreft het realiseren van een dakopbouw.

ADVIES DESKUNDIGE
Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Het toevoegen van een dakopbouw past prima binnen het straatbeeld van de Molenlaan, aangezien in dezelfde rij reeds meerdere dakopbouwen zijn gerealiseerd. Deze voorbeelden kunnen tevens als precedent worden beschouwd. Verder wordt het pand in de beleidsregel Dakopbouwen Leeuwendaal 2012 aangemerkt als "groen" (extra bouwlaag toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan).

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bovendien wenselijk om het rijtje "af" te maken, waaraan de toevoeging van deze dakopbouw zou kunnen bijdragen.

Het perceel aan de Molenlaan 3 is het eerste pand na de bocht of afschuining van het bouwblok. Deze 'bochtwoning' heeft een recht opgetrokken dakopbouw, terwijl de woningen voorbij de bocht zijn voorzien van dakopbouwen met een schuine kap. De beoogde dakopbouw voor Molenlaan 3 sluit op zorgvuldige wijze aan bij zowel de opbouw van de bochtwoning als de reeds vergunde dakopbouw op nummer 5. Dit geldt voor zowel de voor- als de achterzijde van de woning.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er derhalve geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

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

Opmerking -

Toetsingskader
Regulier
Bestemmingsplan/
Beheersverordening *Leeuwendaal, 1e herziening*
Beeldkwaliteitplan *BKP Leeuwendaal*

Conclusie De commissie ontvangt graag informatie over het materialiseren en kleurstelling. Met name voor wat betreft de hoekstrips en het hekwerk.
Als de informatie is aangeleverd kan de aanvraag ambtelijk worden afgedaan.

5. Herenstraat 28 (2^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 (herziene advies 4-2-2026 a.g.v. aangepast bouwplan)
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 precedents.*

Aanpassing conform eerder gecommuniceerd advies.
Vanuit stedenbouw verder geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

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

Toetsingskader
Regulier
Welstandsniveau



Bestemmingsplan/
Beheersverordening

Oud Rijswijk

Beeldkwaliteitplan

BKP Oud-Rijswijk

RAO advies 7-1-2026

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:

- 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).
- 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.

Conclusie De commissie is akkoord met de aanvraag.

6. Hendersonstraat (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*

Omschrijving *Het plaatsen van twee scooterstallingen*

Casemanager *R. Basar*

Dossier 20250721128325

Gerelateerd /
Herhaling

N.v.t.

Advies stedenbouw

N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*

Bestemmingsplan/
Beheersverordening

Steenvoorde

Beeldkwaliteitplan

N.v.t.

Advies Stedenbouw

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Op 24-11-2025 zijn nieuwe tekeningen aangeleverd waarin de locatie van de beoogde scooterstallingen is herzien. De nieuwe locatie is in overeenstemming met het eerder gecommuniceerde stedenbouwkundig advies en valt binnen de destijds genoemde mogelijkheden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning, mits de uitvoering nog steeds plaatsvindt met een sedumdak, zoals bij de eerdere aanvraag het geval was.

CONCLUSIE

De aanvraag voldoet onder voorwaarden.

Conclusie De commissie adviseert om alle stalen onderdelen te poedercoaten in één kleur, bij voorkeur RAL 7016. Tevens adviseert zij om een sedum dak toe te passen. Graag tekeningen aanleveren waarin dit is verwerkt. Na aanlevering en goedkeuring kan dit ambtelijk worden afgehandeld.

7. Zoete Aagt 33 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*

Omschrijving *Het plaatsen van een dakkapel*

Casemanager *T. Fresco*

Dossier 20260115133861

Gerelateerd / Herhaling

Zoete Aagt 37 en 39

Advies stedenbouw

nvt

Opmerking

Invullen

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*

Bestemmingsplan/
Beheersverordening

Omgevingsplan gemeente Rijswijk (basisregeling) / Welstandsnota 2015



Beeldkwaliteitplan N.v.t.

Conclusie De commissie is akkoord mits het paneel in de dakkapel wordt verwijderd zodat er een venster zonder onderbrekingen ontstaat. Zij adviseert om geen RAL 9016 te gebruiken maar RAL 9010 voor alle onderdelen van de dakkapel. .
Na aanlevering van tekeningen waarin beide aanbevelingen zijn verwerkt kan de aanvraag ambtelijk worden afgehandeld.

8. Cederlaan 53 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
Omschrijving *Het realiseren van een dakkapel aan de voordakvlak*
Casemanager *T. Fresco*
Dossier 20260126134236
Gerelateerd / Herhaling *Cederlaan 47, 49 en 51*
Advies stedenbouw *nvt*
Opmerking *-*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
Bestemmingsplan/ Beheersverordening *Omgevingsplan gemeente Rijswijk (basisregeling) / Welstandsnota 2015*

Beeldkwaliteitplan N.v.t.

Conclusie De commissie is akkoord met de aanvraag als aan de volgende punten wordt voldaan:

- De voet en dakrand van de dakkapel moet corresponderen met de naastliggende dakkapel.
- Uitlijning met de vensters in de verdieping eronder waarbij rekening gehouden dient te worden met de maximaal toegestane breedtemaat volgens de Welstandsnota.
- Maak gebruik van de kleur RAL 9010 in plaats van RAL 9001.

Verder merkt de commissie op dat het jammer is dat de bestaande karakteristieke dakkapel wordt verwijderd. De woning ligt in een gebied met vroege traditionele wederopbouwarchitectuur dat een bijzondere ruimtelijke kwaliteit heeft.

9. Einsteinlaan 5 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
Omschrijving *Het plaatsen van koelunits op het dak t.b.v. klimaattechnische installatie*
Casemanager *T. Fresco*
Dossier 20251222133181
Gerelateerd / Herhaling *-*
Advies stedenbouw *-*
Opmerking *Eerder advies gegeven vanuit RAO met akkoord onder voorwaarden dat de units geplaatst werden in vak 1, echter heeft de aanvrager nu motivering toegevoegd voor het plaatsen van de units in vak 2 en juist niet vak 1. Daarin hebben ze gemotiveerd waarom vak 2 noodzakelijk is t.o.v. vak 1.*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
Bestemmingsplan/ Beheersverordening *Hoornwijk - Broekpolder, 1e herziening*

Beeldkwaliteitplan N.v.t.

Conclusie De commissie ontvangt graag bouwkundige details waaruit blijkt dat de units maximaal 80 centimeter boven de dakopstand uitkomen. Als deze zijn aangeleverd en akkoord zijn bevonden kan de aanvraag ambtelijk worden afgehandeld.

10. 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*

**ALGEMEEN**

Het initiatief betreft het realiseren van een dakopbouw.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de doeleindomschrijving 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:

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

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.

RAO advies 7-1-
2026

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**:

- a. 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.
- b. 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.

Conclusie

De commissie heeft complimenten voor de tekeningen en de uitwerking van de eerdere adviezen. Zij is akkoord met de aanvraag.