

Agenda - Kleine Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 4-3-2026
Tijd 09:00 uur - 11:00 uur
Notulist J. Irfan

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit
Aanwezigen *M. Bukman (Architectuur - Voorzitter)*
M. Strating (waarnemend Secretaris)
J. Irfan (waarnemend Secretaris)

Plannen

1. **Knoopkruid 2, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van twee dakkapellen in het voordakvlak
Dossier 20251222133187
2. **Verrijn Stuartlaan 19 regulier/concept** (3e commissiebespreking)
Omschrijving Het uitbreiden van een bedrijfsruimte door het realiseren van een extra bouwlaag
Dossier 20251111131824
3. **Karel Doormanlaan 303_regulier** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw
Dossier 20251202132532
4. **Laan van Sion 45, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak
Dossier 20260127134300
5. **Prins Willem Alexander Promenade 18, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het wijzigen van de voorgevel van de winkel
Dossier 20260202134565
6. **Steenvoordelaan 370a** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het wijzigen van de voorgevel van het winkelcentrum Bogaard
Dossier 20260205134713
7. **Burgemeester Elsenlaan 143, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het plaatsen van een schutting t.b.v. afvalcontainers
Dossier 20251117131995
8. **Haagweg 88a, concept** (2e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een woonruimte aan de hand van een dakopbouw
Dossier 20251215132954
9. **Treubstraat 17 U005-U008, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van 4 overkappingen op dalterrassen
Dossier 20251112131866
10. **Buitensingel 34, regulier** (1e commissiebespreking)
Omschrijving Het realiseren van een dakkapel aan de voorzijde
Dossier 20260210134869

1. Knoopkruid 2 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van twee dakkapellen in het voordakvlak
Casemanager	J. Irfan
Dossier	20251222133187
Gerelateerd / Herhaling	-
Advies stedenbouw	Geen advies. Past in OP.
Opmerking	-

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Sion-Parck
Beeldkwaliteitplan	n.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris

2. Verrijn Stuartlaan 19 (3^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 stedebouw	N.v.t.

Toetsingskader

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

Opmerking Warmtepomp op het dak, is die ook akkoord?

Advies RAO 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 bedrijfsruimte door het maken van een extra bouwlaag en is **akkoord onder de voorwaarden**:

- De sandwichpanelen van de gevel worden blind bevestigd.
- De dagkantenpanelen 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.

Conclusie Invullen door secretaris

3. Karel Doormanlaan 303 (2^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	Invullen
Opmerking	Meerdere in de wijk te zien, let op niet allemaal hebben een nokvorst;

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Te Werve
Beeldkwaliteitplan	BKP Te Werve

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



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

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

Conclusie Invullen door secretaris

4. Laan van Sion 45 (1e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier 20260127134300
 Gerelateerd / Herhaling *In hetzelfde woonblok wel dakkapellen al gerealiseerd, in corsa niet direct een zaak gevonden.*
 Advies stedenbouw -
 Opmerking *Invullen*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/ Beheersverordening *Sion Deelplan 6 en 22*
 Beeldkwaliteitplan -

Conclusie Invullen door secretaris

5. Prins Willem Alexander Promenade 18 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag*
 Omschrijving *Het wijzigen van de entree van de winkel*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier 20260202134565
 Gerelateerd / Herhaling *Nvt*
 Advies stedenbouw *Nvt*
 Opmerking

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/ Beheersverordening *Omgevingsplan gemeente Rijswijk/ In de Bogaard*
 Beeldkwaliteitplan *Kies een item.*

Conclusie Invullen door secretaris

6. Steenvoordelaan 370a (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag*
 Omschrijving *Het wijzigen van de entree van het winkelcentrum*
 Casemanager *R. Basar*
 Dossier 20260205134713
 Gerelateerd / Herhaling *nee*
 Advies stedenbouw *nvt*
 Opmerking

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/ Beheersverordening *Inde Bogaard*



Beeldkwaliteitplan

Kies een item.

Conclusie Invullen door secretaris

7. Burgemeester Elsenlaan 143 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*Omschrijving *Het plaatsen van een schutting t.b.v. afval containers. Er zijn afval containers gesitueerd nabij de tuin. Er zwerft afval en komt in de tuin. Het is een unieke situatie op de hoek. Graag rekening mee houden.*Casemanager *T. Fresco*

Dossier 20251117131995

Gerelateerd / Herhaling *Rembrandtkade 74 en Jozef Israëlslaan 83*Advies stedenbouw *De door de initiatiefnemer aangedragen precedents zijn nader onderzocht. Daarbij zijn twee relevante situaties aangetroffen.*

De situatie aan de Jozef Israëlslaan 83 betreft ogenschijnlijk een vergelijkbare casus. Voor deze situatie is echter geen verleende omgevingsvergunning aangetroffen in het archief. Om die reden kan deze locatie niet als juridisch of planologisch precedent worden beschouwd.

Het voorbeeld aan de Rembrandtkade 74 is wel relevant. In deze situatie is sprake van een vergelijkbare ruimtelijke ingreep, hierbij is de ruimte naast het pand echter afgeschermd d.m.v. een haag.

Ten aanzien van de locatie Burgemeester Elsenlaan 143 geldt dat door de aanwezigheid van ondergrondse afvalcontainers op de hoek sprake is van een bijzondere ruimtelijke situatie. Dit rechtvaardigt een beperkte uitzondering. In dit specifieke geval kan worden ingestemd met het doortrekken van de schutting tot aan de locatie van de afvalcontainers.

Met deze oplossing blijft het straatbeeld in beperkte mate open en overzichtelijk, waardoor de sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit minimaal worden aangetast.

Indien in de toekomst de wens ontstaat om de erfafscheiding door te trekken tot aan de voorgevellijn of zelfs verder naar voren, dan zal (conform het voorbeeld aan de Rembrandtkade 74) een groene erfafscheiding in de vorm van een haag als voorwaarde worden gesteld.

CONCLUSIE

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

Opmerking *Let op: dit gaat om een unieke hoeksituatie waarbij 4 afvalcontainers vlakbij hun tuin staan. Zwerfafval komt terecht in hun tuin. Daarnaast heb ik met de aanvrager gebeld waarom hij geen haag wil i.p.v. een houten schutting. Het is voor hem financieel niet haalbaar.*

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*Bestemmingsplan/ Beheersverordening *Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier*Beeldkwaliteitplan *Kies een item.*

Conclusie Invullen door secretaris

8. Haagweg 88a (2^e commissiebespreking)

Aanvraag *Conceptaanvraag*Omschrijving *Het realiseren van een woonruimte aan de hand van een dakopbouw*Casemanager *T. Fresco*

Dossier 20251215132954

Gerelateerd / Herhaling *20250121122882, 20240617116841*

Advies stedenbouw *Het initiatief betreft het realiseren van een woonruimte d.m.v. een dakopbouw. Het plan is strijdig op grond van artikel 5.96 lid 1 onder j van het omgevingsplan. Hier gelden er de volgende regels voor dakopbouwen:*

- Dakopbouwen mogen niet aan de randen van de wijk worden geplaatst.*
- Dakopbouwen mogen niet aan de achterzijde van de bebouwing geplaatst worden.*
- Dakopbouwen mogen niet op beeldbepalende punten worden geplaatst.*

Een dakopbouw aan de Haagweg 88a voldoet hiermee niet aan de regels van het omgevingsplan. De dakopbouw is namelijk gesitueerd aan de rand van Oud-Rijswijk. Daarnaast is deze gesitueerd op een beeldbepalende locatie net tussen Cromvliet (Voorburg) en Laakkwartier (Den Haag).

ADVIES DESKUNDIGE

Advies op basis van wet- en regelgeving

Het perceel aan de Haagweg bestaat uit meerdere bouwdelen. Vanuit stedenbouwkundig perspectief kunnen het hoekpand en het lager gelegen deel als twee zelfstandige elementen worden onderscheiden. Het hoekpand, gelegen op de kruising van de Haagweg en de Herenstraat, wijkt in vormtaal en architectuur af van de aangrenzende bebouwing binnen het bouwblok. Het gebouw markeert de hoek door de toepassing van een zadeldak en een hogere nok. Het lager gelegen deel sluit qua vorm en bouwhoogte beter aan bij de bebouwing aan de Herenstraat. Dit verschil wordt versterkt door het tussenlid, dat slechts twee bouwlagen telt.

De realisatie en materialisering van de beoogde dakopbouw zal ertoe leiden dat de nu afzonderlijke bouwdelen visueel meer één geheel vormen, waardoor het pand als één hoekmarkering wordt ervaren. Stedenbouwkundig gezien is dit niet onlogisch. Aan de gespiegelde zijde van het bouwblok, op de hoek van de Willemstraat en de Emmastraat, ligt het pand (zo lijkt) eveneens enkele meters hoger dan de aangrenzende bebouwing, een principe dat vaker voorkomt in Oud-Rijswijk.

Bovendien lijkt het toevoegen van een extra volume op deze locatie prima passend binnen de context, aangezien aan de overzijde van de Herenstraat een markant gebouw van acht lagen staat. Samen vormen beide panden als het ware een poort naar Oud-Rijswijk.

Bij de uitwerking van de dakopbouw is rekening gehouden met het behoud van de originele gootlijn. Het dakterras ligt terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn en door de toevoeging van een royaal groendak zijn het terras, de borstwering en de trapopgang niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Deze maatregelen worden als positief beoordeeld.

Gelet op het vorenstaande betaan er vanuit stedenbouwkundig perspectief verder geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

Opmerking Let op: de basisregeling is ingegaan per 28-01-2026, graag vanuit deze redeneren/adviseren.

Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris

9. Treubstraat 17 U005-U008 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het realiseren van 4 overkappingen op dakterrassen
Casemanager	T. Fresco
Dossier	20251112131866
Gerelateerd / Herhaling	Invullen
Advies stedenbouw	n.v.t. voldoet
Opmerking	Let op: het gaat om 4 overkappingen op hetzelfde adres. Ze worden gerealiseerd over 4 dakterrassen op de bovenste verdieping.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Plaspoelpolder, 2e herziening
Beeldkwaliteitplan	Kies een item.

Conclusie Invullen door secretaris

10. Buitensingel 34 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het realiseren van een dakkapel aan de voorzijde
Casemanager	T. Fresco
Dossier	20260210134869
Gerelateerd / Herhaling	Ja, zie intern advies document.
Advies stedenbouw	nvt
Opmerking	Let op: er is op Buitensingel 36 een andere kleur gerealiseerd dan de rest van de straat (bruin). Graag ook toetsen op de basisregeling omgevingsplan die per 28-01 is ingegaan.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Omgevingsplan gemeente Rijswijk (basisregeling 28-01)
Beeldkwaliteitsplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris