

Agenda - 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 brandstofverkoop punt.

Dossier 20251223133216

3. Vrijenbanselaan 101, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkoop punt.

Dossier 20251223133218

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

Omschrijving Het plaatsen van 6 digitale reclameschermen op de kolommen bij de pompen van het brandstofverkoop punt.

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 inpandige 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^e 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:
a. De dakbedekking wordt uitgevoerd als sedumdak, ter bevordering van een vergroend en vriendelijker ogend beeld vanaf straatniveau.
b. Het rechter kozijn in de voorgevel houdt dezelfde breedtemaat aan van de kozijnen op de onderste bouwlagen, ter bevordering van een evenwichtiger gevelbeeld.
c. 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 Invullen door secretaris

2. Schaapweg 1 (1^e 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 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 brandstofverkooppunt. 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 Invullen door secretaris

3. Vrijenbanselaan 101 (1^e 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 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 brandstofverkooppunt. 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 Invullen door secretaris

4. Burgemeester Elsenlaan 15 (1^e 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 Invullen door secretaris

5. Kerkstraat 3 (1^e 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 Invullen door secretaris

6. Laan van Hoornwijck 29A (1^e 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	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Hoornwijck - Broekpolder, 1e herziening
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris

7. Leeuwendaallaan 69 (1^e 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	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Leeuwendaal, 1e herziening. Hier geldt basisregeling OP Rijswijk artikel 4.13 dakterras bouwen van toepassing.
Beeldkwaliteitplan	BKP Leeuwendaal

Conclusie Invullen door secretaris

8. Paulus Potterlaan 22 (1^e 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 precedents 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 **Invullen door secretaris**

9. Lange Dreef 144 (1^e 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 m², 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
Bestemmingsplan/
Beheersverordening

Regulier
De Strijp

Beeldkwaliteitplan N.v.t.

Conclusie Invullen door secretaris