

Verslag - Kleine Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 1-4-2026
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

A. BESPREEKSTUKKEN

1. Kastanjelaan 52, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het wijzigen van de indeling en het realiseren van een dakopbouw.
Dossier 20251215132957

2. Leliestraat 11, concept (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van een dakopbouw.
Dossier 20251202132552

3. Verhagen Metmanstraat 8, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het vervangen van kozijnen en de beglazing.
Dossier 20260119133975

4. Molenhof 15, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het bouwen van een overkapping.
Dossier 20260216135050

B. HAMERSTUKKEN

1. Laan van Sion 45, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van dakkapel in het voordakvlak.
Dossier 20260127134300

2. Beemdgrasstraat 22, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.
Dossier 20260226135455

3. Arnoldsonstraat 53, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.
Dossier 20260119133945

Bespreekstukken

1. Kastanjelaan 52 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag **Reguliere aanvraag/procedure**
 Omschrijving **Het wijzigen van de indeling en het realiseren van een dakopbouw.**
 Casemanager **R. Fakiera**
 Dossier **20251215132957**
 Gerelateerd / Herhaling **20.079130**
 Advies stedenbouw **ALGEMEEN**

Het initiatief betreft het wijzigen van de indeling en het realiseren van een dakopbouw.
 Het perceel ligt in het Omgevingsplan gemeente Rijswijk van rechtswege, in het deel waar de bepalingen uit de beheersverordening "Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier van kracht zijn.

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. Vergelijkbare ontwikkelingen en/of precedënten.
3. Ruimtelijke inpasbaarheid ten opzichte van aangrenzende percelen.

ad 1 & 2 In de directe omgeving (straat/blok) zijn reeds meerdere dakopbouwen gerealiseerd. Deze voorbeelden kunnen als precedënten worden beschouwd voor het voorliggende initiatief. De beoogde dakopbouw, inclusief de bijbehorende nokverhoging, sluit hiermee aan bij het bestaande bebouwingsbeeld en past binnen de ritmiek van de Kastanjelaan.

ad 3 Gelet op de ligging ten opzichte van de zon kan de dakkapel mogelijk leiden tot een toename van schaduwwerking in de aangrenzende tuinen. De dakopbouw is echter beperkt van omvang, ligt aanzienlijk terug ten opzichte van de achtergevelrooilijn en de benedenwoningen in dit deel van de Kastanjelaan beschikken bovendien over relatief diepe achtertuinen van circa 15 meter. Om die redenen is het aannemelijk dat de mogelijke effecten van extra schaduwwerking in dit geval aanvaardbaar zijn.

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.

Advies RAO 4-2-2026 De commissie heeft de volgende vragen over de aanvraag:

- Lever informatie aan over hoe de linker zijgevel van de opbouw wordt aangepakt.
- Er mist een kleurenstaat, deze ook graag aanleveren.
- De plaatsing van de dakkapellen en vensters zoals voorgesteld levert een onrustig beeld op dat afbreuk doet aan de uitstraling van de gevel. Het voorstel is om (van boven naar beneden):
 - één horizontaal velux dakraam aan te brengen in plaats van twee kleine. Ook dat deze een identieke breedte en hoogte heeft als de bestaande dakkapel eronder en daarmee is uitgelijnd.
 - de zonnepanelen naar links op de schuiven en deze zo op een vergelijkbare wijze uit te lijnen met de bestaande dakkapel en het nieuw te plaatsen dakraam.
 - het kleine veluxvenster op de tweede verdieping naast de bestaande dakkapel te verwijderen.

Toetsingskader

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

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor **het wijzigen van de indeling en het realiseren van een dakopbouw** en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie ziet graag aanpassing van het plan op de volgende punten;

- a. Conform het eerdere advies; creëer één horizontaal georiënteerd venster in het dakvlak van de voorgevel, met een gelijke breedte en uitgelijnd met (de raampartij van) de daaronder gelegen dakkapel. In het geval één dakraam van deze breedte niet mogelijk is, laat het venster bestaan uit twee of meerdere direct naast elkaar gelegen dakramen. Dit zodat de dakramen zich voordoen als één brede raampartij in het dakvlak en daardoor meedoen in de gevelcompositie en een rustig gevelbeeld bewerkstelligen.
- b. De Adviescommissie merkt op dat er tegenstrijdigheden in de plattegrond van de derde verdieping zitten vergeleken met de gevelaanzichten. Er zijn hier namelijk nog twee los van elkaar gelegen dakramen ingetekend. Maak deze tekening overeenkomstig met het nieuwste voorstel zoals benoemd in punt a.
- c. Poedercoat het hekwerk aan de achterzijde in een gelijke kleurstelling als de bestaande hekwerken op de eerste en tweede verdieping, waarbij de kleurstelling in RAL-code is aangegeven op tekening en kleur- en materiaalstaat.

De Adviescommissie ziet, na verwerking van bovengenoemde aanpassingen op tekening, het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

2. Leliestraat 11 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag **Conceptverzoek**
 Omschrijving **Het realiseren van een dakopbouw.**
 Casemanager **R. Basar**
 Dossier **20251202132552**
 Gerelateerd / Herhaling **N.v.t.**
 Advies stedenbouw **ADVIES DESKUNDIGE**

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

Vanuit stedenbouwkundig opzicht geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

In het nieuw ingediende plan, waarin de opbouw 3 meter is teruggelegd ten opzichte van de voorgevelrooilijn, komt het relatief smalle profiel van circa 7 meter zelfs minder onder druk te staan dan in het voorgaande ontwerp. Dit is bovendien in lijn bestaande opbouw aan de overzijde van de straat. De verdere beoordeling van de uitwerking en materialisering dient te worden voorgelegd aan het RAO.

Advies erfgoed *De aanvraag voldoet inhoudelijk onder voorwaarden aan de eisen/regels/criteria die gesteld worden ten aanzien van deze toetsingsgrond.*

Nieuw advies nav gewijzigde conceptaanvraag:

Akkoord voor wat betreft de setback.

Graag de plaatsing van de drie vensters in de as van de venster- en deuropening op de begane grond en verdieping.

Ook nodig is informatie over: materiaal- en kleurgebruik, beëindiging van de dakopbouw (bijvoorbeeld een herhaling of interpretatie van de huidige gevel-beëindiging zodat het totaal één geheel wordt).

Advies RAO 18-2-2026 *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.*

Toetsingskader

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

Conclusie *De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de conceptaanvraag voor *het realiseren van een dakopbouw*.*

De Adviescommissie is positief over de wijzigingen op basis van voorgaand advies. De Adviescommissie ziet de aanvraag graag tegemoet als reguliere vergunningsaanvraag, inclusief kleur- en materiaalstaat en detaillering.

3. Verhagen Metmanstraat 8 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag **Reguliere aanvraag/procedure**
 Omschrijving **Het vervangen van kozijnen en de beglazing.**
 Casemanager **C. Mangrey**
 Dossier **20260119133975**
 Gerelateerd / Herhaling **N.v.t.**
 Advies stedenbouw **N.v.t.**
 Opmerking *De aanvrager wil de bestaande kozijnen en beglazing vervangen zodat de woning weer in oorspronkelijke staat wordt hersteld.*

Toetsingskader

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

Conclusie *De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het vervangen van kozijnen en de beglazing*, maar wil het plan **aanhouden**.*

De Adviescommissie is positief over het herstel van de kozijnen in haar originele staat en de toegevoegde profilering/detaillering. De Adviescommissie merkt echter op dat er gevelaanzichten ontbreken inclusief daarop aangemerkte raamnummering, welke nodig zijn voor een goede beoordeling.

De Adviescommissie ziet daarnaast graag aanpassing van het plan op de volgende punten;

- a. *Bij raam Merk A; voeg een (draai- en kiep)raam toe in het onderste raamdeel. In geval een draai- en kiepraam niet gewenst is, zet het raamdeel vast zoals ook toegepast bij ramen Merk D en F.*
- b. *Behoud de bestaande glas-in-loodramen en integreer deze in de nieuwe raampartijen.*

De Adviescommissie ziet, na aanlevering van gevelaanzichten en verwerking van bovengenoemde aanpassingen op tekening, het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

4. Molenhof 15 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het bouwen van een overkapping.*
 Casemanager *T. Grashoff*
 Dossier *20260216135050*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw **ADVIES STEDENBOUW**

Advies op basis van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid

*De luifel is conform de maatvoering van reeds gerealiseerde overkappingen in het rijtje.
 Zie voorbeelden Molenhof nummers 13 en 14. De dakkapel valt daarmee niet buiten de norm.*

Vanuit stedenbouwkundig opzicht daarom verder geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE

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

Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*
 Bestemmingsplan/
 Beheersverordening *Bestemmingsplan Molenhof*
 Beeldkwaliteitplan *N.v.t.*

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het bouwen van een overkapping* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie ziet graag aanpassing van het plan op de volgende punten;

- a. Verlaag het dakvlak van de overkapping tot onder de bestaande dakrand van de woning, zodat deze onder de bestaande dakrand doorloopt en los staat van de bebouwing. Heel de overkapping daarbij niet aan de bestaande bebouwing aan.

De Adviescommissie ziet, na verwerking van bovengenoemde aanpassingen op tekening, het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.



Hamerstukken

1. Laan van Sion 45 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van dakkapel in het voordakvlak
Casemanager	R. Basar
Dossier	20260127134300
Gerelateerd / Herhaling	Er zijn meerdere dakkapellen te zien, niet direct in Corsa een zaak gevonden van de dakkapellen in dit woonblok.
Advies stedenbouw	N.v.t.
Advies RAO 4-3-2026	De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 4-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen negatief advies op de aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak en wil het plan aanhouden .

De Adviescommissie heeft de dakkapel van het buurband op nummer 47 aangewezen als trendsetter. Aangezien de aanvraag verschilt van deze trendsetter, ziet de Adviescommissie graag aanpassingen op de volgende punten:

- Kleurstelling is gelijk aan de trendsetter, waarbij de gehele dakkapel wordt uitgevoerd in een wit tint. Daarnaast wordt voor de kleurstelling van de kozijnen en raamdelen de kleurstelling van de kozijnen en ramen in de voorgevel aangehouden; de kozijnen uitgevoerd in een wit tint, de raamdelen uitgevoerd in donkerblauw.
- De Adviescommissie staat afwijking van de breedtemaat van de aangewezen trendsetter toe. Daarbij wordt wel als voorwaarde gesteld dat de breedtemaat van de dakkapel uitlijnt in de voorgevel, waarbij de breedtemaat van de erker op de begane grond en de drie ramen op de eerste verdieping wordt aangehouden als breedtemaat van de dakkapel.
- De hoogte van de voet, de dakrand en de hoogte van het boeiiboord zijn identiek aan de die van de aangewezen trendsetter.

De Adviescommissie ziet, na verwerking van bovengenoemde aanpassingen inclusief referentie naar de trendsetter op tekening, het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Sion Deelplan 6 en 22
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie	De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen positief advies op de aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak en is akkoord zonder voorwaarden .
-----------	--

2. Beemdgrasstraat 22 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak
Casemanager	R. Basar
Dossier	20260226135455
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Sion - 't Haantje, tweede herziening
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie	De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen positief advies op de aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak en is akkoord, onder de voorwaarde ;
	Op tekening wordt kleurstelling in RAL-code aangegeven, waarbij kleurstelling gelijk aan de bestaande kleurstelling in de gevels en de dakkapel in het achterdakvlak.

De Adviescommissie ziet graag bovengenoemde voorwaarde verwerkt op tekening, alvorens de aanvraag ambtelijk kan worden afgedaan.



3. Arnoldsonstraat 53 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.
Casemanager	R. Basar
Dossier	20260119133945
Gerelateerd / Herhaling	In het woonblok is wel een dakkapel al gerealiseerd; aangevraagde dakkapel komt niet overeen met deze; Corsa vergunning niet direct kunnen vinden.
Advies stedenbouw	N.v.t.

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 1-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat er is hetzelfde bouwblok al een dakkapel aanwezig is in het voordakvlak, evenals diverse dakkapellen elders in de straat bij vergelijkbare bouwblokken. Deze aanvraag wijkt af van de aanwezige dakkapellen, welke als trendsetters zijn aangemerkt. In specifiek de breedtemaat en raamopdeling van de dakkapel is deze aanvraag afwijkend ten opzichte van de trendsetters. De Adviescommissie ziet daarom graag aanpassing van het plan op de volgende punten ter bevordering van een homogeen straatbeeld;

- Pas de breedtemaat van de dakkapel aan op de bestaande gevelcompositie, zodat deze samen visueel een geheel vormen. Houd daarbij de breedte van de bestaande kozijn- en deuropeningen op de begane grond en eerste verdieping in de gevel aan.
- Maak de getekende gevelcompositie in overeenstemming met de bestaande toestand. Op de begane grond is een draairaam ingetekend welke in de bestaande toestand niet aanwezig is.
- Ontwerp de raamopdeling van de dakkapel in lijn met de bestaande gevelcompositie en raamopdeling in de voorgevel.
- Breng de kleurstelling van de dakkapel (zowel kozijnen, ramen, zijwangen, boeiboord, etc.) in lijn met de bestaande kleurstelling in de voorgevel (kozijnen, ramen, houten delen).
Deze aanpassing is enkel van toepassing als de bestaande kleurstelling niet gelijk is aan de gekozen kleurstelling vermeld op tekening als RAL8022 – Zwartbruin (op tekening benoemd als Donkerbruin).

De Adviescommissie ziet, na verwerking van bovengenoemde aanpassingen, het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.