

Verslag - Kleine Commissie

Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

Datum 29-4-2026
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. Laan van Hoornwijck 29A, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het aanleggen van een parkeerterrein (laadpalen en transformatorhuisje).
Dossier 20250811129023

2. Prins Johan Friso Promenade 5, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het vernieuwen van de entree pui van het winkelcentrum.
Dossier 20260205134713

3. Kastanjelaan 52, regulier (3e commissiebespreking)

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

4. Paulus Potterlaan 22, regulier (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het realiseren van een aanbouw.
Dossier 20251202132561

5. Lange Dreef 144, concept (2e commissiebespreking)

Omschrijving Het maken van een dakopbouw met dakterras.
Dossier 20260106133524

6. Anjelier 4, regulier (1e commissiebespreking, eerder besproken als conceptaanvraag)

Omschrijving Het vergroten van een woning met een tweelaagse uitbouw met kap aan de zijgevel.
Dossier 20260319136238

7. Sir Winston Churchilllaan 370 F016, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing.
Dossier 20260210134866

8. Louis Bouwmeesterstraat 65, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het aanbrengen van een valbeveiliging op het dak.
Dossier 20260316136095

9. Heemraadstraat 126 t/m 130, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van hardglazen windschermen op balkons.
Dossier 20260120134021

10. Clavecimbellaan 195, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het vervangen en plaatsen van hekwerk en privacy schermen over het gehele gebouw.
Dossier 20260302135566

B. HAMERSTUKKEN

1. Beemdgrasstraat 23, regulier (1e commissiebespreking)

Omschrijving Het plaatsen van een dakkapel op de voorgevel van een woonhuis.
Dossier 20260205134696



Besprekingsstukken

1. Laan van Hoornwijck 29A (2^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Realiseren van een elektrisch laadstation met 12 plekken.*
 Casemanager *T. Grashoff*
 Dossier *20250811129023*
 Bezoeker *Gemachtigde – T. Batut, Initiatiefnemer – P. van Zuiden*
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw *Negatief advies, overleg tussen provincie en gemeente over medewerking aan vergunningverlening i.v.m. beschermde landgoedbiotoop.*

Opmerking **Toelichting en bijzonderheden:**
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.

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..

Provincie heeft het plan akkoord bevonden en ziet het als een verbetering van het gebied en de landgoedbiotoop, onder voorwaarden dat juridische geborgd word dat de bomen aan de overzijde t.z.t. geplant kunnen worden als de ontwikkelingswerkzaamheden op perceel 2565 zullen starten. Deze borging is aangeleverd.

Vergunningsvrije activiteiten:

- a. laadpalen
- trafohuisje

Elektrische laadpalen

Op grond van artikel 2.27 lid 2 sub i onder 3 Bbl zijn de laadpalen vergunningvrij voor de bouwactiviteit (technisch). Op grond van artikel 2.29 lid p onder 2° sub iii Bbl zijn de laadpalen uitgezonderd van de vergunningplicht voor de bouwactiviteit (omgevingsplan).

Elektriciteitshuisje

Op grond van artikel 2.25 Bbl is het trafohuisje vergunningvrij voor de bouwactiviteit (technisch). Op grond van artikel 2.29 lid p onder 1° Bbl is een bouwwerk geen gebouw zijnde met een oppervlakte kleiner dan 15 m² en hoogte kleiner dan 3 m uitgezonderd van de vergunningplicht voor de bouwactiviteit (omgevingsplan).

*Hierop dient **niet** geadviseerd te worden.*

Advies erfgoed *De voorgestelde wijzigingen zijn akkoord. Van de landgoedbiotoop zijn nauwelijks aanwijsbare overblijfselen aanwezig, pogingen tot vergroening zijn daarom wenselijk. Helaas worden bomen gekapt, maar men zorgt ervoor dat soortgelijke bomen worden teruggeplaatst ter compensatie. Maak de haag achter de laadstations even hoog als de stations zodat ook het transformatorhuisje wegvalt achter een hoge haag. Dit alles brengt rust op de locatie.*

Advies RAO 18-3-2026 *De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **neutraal** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een elektrisch laadstation met 12 plekken* en is **akkoord onder voorwaarden**.*

De Adviescommissie merkt op dat de aangeleverde tekeningen, impressies en overige documentatie niet met elkaar corresponderen. De Adviescommissie stelt als voorwaarden dat alle documentatie overeenkomstig is en daarmee een eenduidig beeld geven van de te realiseren situatie.

De Adviescommissie stelt daarbij de volgende wijzigingen voor, die gelden als voorwaarden voor een positieve beoordeling;

- a. De kleurstelling van de laadpalen én het trafohuisje worden uitgevoerd in RAL7016 – Antracietgrijs, zodat deze visueel meer wegvallen in het straatbeeld.
- b. De gehele zone van de parkeervakken wordt uitgevoerd in één en hetzelfde type grasstenen i.p.v. dichte verharding met groenstroken. Dit ter verbetering van de vergroening van de parkeerzone en een visueel rustig en samenhangend geheel. Daarbij ziet de Adviescommissie de mogelijkheid om witte parkeervakmarkering aan te brengen d.m.v. bijvoorbeeld betonklinkers, of een soortgelijke uitvoering.
- c. Plaatsing van voorgekweekte bomen, zodat de bomen het straatbeeld direct aankleding en volume bieden.
- d. De volgens de impressies voorgestelde haag aan de overzijde van de weg wordt ook op tekening weergegeven als haag i.p.v. als hekwerk.

De Adviescommissie ziet graag herziening van het plan met daarin bovengenoemde voorwaarden verwerkt op tekening, impressies en bijhorende documentatie, alvorens de aanvraag ambtelijk kan worden afgedaan.



Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Hoornwijck - Broekpolder, 1e herziening
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het realiseren van een elektrisch laadstation met 12 plekken* en is **akkoord onder de voorwaarde**:

- a. Op tekening wordt vermeld dat de kleurstelling van het trafohuisje worden uitgevoerd in RAL7016 – Antracietgrijs.

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

2. Prins Johan Friso Promenade 5 (2^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het vernieuwen van de entree pui van het winkelcentrum.
Casemanager	R. Basar
Dossier	20260205134713
Bezoeker	Ontwerper – P. Claassens, Initiatiefnemer – M van Oers
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
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 wijzigen van de entree van het winkelcentrum* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat er tegenstrijdigheden zijn tussen de diverse tekeningen, evenals dat de impressie en de tekeningen niet overeenkomen. De Adviescommissie ziet daarom graag verduidelijking op ten minste de volgende punten:

- a. Op de plattegrond van de eerste verdieping in tekening DO05 is een metselwerk muur getekend vanaf de kolom tot aan het dichte bouwdeel. In het aanzicht en de impressie lijkt dit een doorlopende vliesgevel te zijn over de gehele hoogte van het gebouw.
- b. Tekeningen die als correspondentie gelden voor de toetsing van de aanpassing van de bestaande (DO03) naar de nieuwe toestand (DO06) zijn niet overeenkomstig. Er is bij deze tekeningen een ander gevelaanzicht gekozen, wat toetsing bemoeilijkt.
- c. In de impressie (DO09) is rechts een gematteerde/geblindeerde verticale raampartij te zien, die niet is aangegeven in het gevelaanzicht (DO06).
- d. In de impressie (DO09) is een gematteerde/geblindeerde horizontale raampartij te zien boven de entree, in het gevelaanzicht is alleen een halve rij geblindeerde ramen te zien. Wanneer dergelijke mattering/blindering toegepast wordt, verzoekt de Adviescommissie om de gehele rij uit te vullen, gelijk aan de impressie.

De Adviescommissie is positief over de beeldkwaliteit van de geleverde impressie (DO09) en verzoekt om de tekeningen gelijk te maken aan de vormgeving volgens de impressie.

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

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	In de Bogaard
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het vernieuwen van de entreepui van het winkelcentrum* en is **akkoord onder de voorwaarde**:

- a. Op tekening wordt vermeld dat de geëmailleerde glaspanelen worden uitgevoerd in kleurstelling RAL7037 – Stofgrijs.

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



3. Kastanjelaan 52 (3^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 precedents.
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 precedents 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 achtertuinten 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.

Advies RAO 1-4-2026 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.

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 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het wijzigen van de indeling en het realiseren van een dakopbouw* en is **akkoord zonder voorwaarden**.



4. Paulus Potterlaan 22 (2^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 precedenter 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.

Advies RAO 18-3-2026 De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het vergroten van de woning met een uitbouw* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat de voorgestelde aanbouw onvoldoende de bestaande toestand respecteert, waarbij de aanbouw als op zichzelf staand bouwwerk oogt zonder enige samenhang met de bestaande bebouwing betreft zowel vormgeving, materialisering en detaillering.

De Adviescommissie ziet graag wijziging van het plan op de volgende punten, ter bevordering van een samenhangend geheelbeeld en architectonisch geheel:

- a. De aanbouw heeft een gelijke materialisering als de bestaande bebouwing.
- b. De gevelindeling van de aanbouw reageert op de bestaande bebouwing en wordt tezamen beschouwd als geheel.
- c. De detaillering van de bestaande bebouwing dient als leidend voor de detaillering van de aanbouw.

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

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 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het vergroten van de woning met een uitbouw* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie is positief over de voorgestelde gevelwijziging conform het eerdere RAO-advies. Echter, wordt opgemerkt dat de doorsnede en detaillering niet overeenkomstig zijn met het gevelaanzicht. Volgens het gevelaanzicht blijkt dat er boven de ramen en deuren enkele lagen baksteen zichtbaar zijn en een klein boeiboord wordt voorgesteld. In de doorsnede en de detaillering is echter te zien dat er boven de deur en de ramen maar ruimte is voor maximaal twee lagen baksteen in combinatie met een vergroot boeiboord. De Adviescommissie ziet graag detaillering in lijn met het gevelaanzicht en daardoor aanpassing van het plan op het volgende punt:

- a. Breng de doorsnede en detaillering in lijn met de vormgeving volgens het gevelaanzicht. Trek hiervoor de baksteen lagen verder op en verklein het boeiboord. Hierdoor verjongt de uitkraging van het dak, en correspondeert daarmee met het gevelaanzicht.

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



5. Lange Dreef 144 (2^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.

Advies RAO 18-3-2026

De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 18-3-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de conceptaanvraag voor *het maken van een dakopbouw met dakterras* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie stelt wijzigingen voor of vraagt verduidelijking op de volgende punten:

- Verhoog het dak tot aan het niveau van het buurpand, zodat deze op gelijke hoogte liggen. Dit ter bevordering van een rustiger ogend straatbeeld met verbeterde samenhang.
- Maak de gevelcompositie in de voorgevel van de dakopbouw zo identiek mogelijk als de bestaande compositie van de raampartij op de eerste verdieping, waarbij een gelijke maatvoering en raamopdeling wordt toegepast en daarmee oogt als één horizontaal element in de nieuwe gevel, gelijk aan de bestaande gevel op de eerste verdieping.
 - De voorgestelde deur t.b.v. toegang tot het dakterras dient in de bestaande breedtemaat van de raampartij geïntegreerd te worden. Een afwijking van de hoogtepositie van de raampartij in vergelijking met de bestaande hoogtepositie op de eerste verdieping t.b.v. de toepassing van een deur wordt daarbij als akkoord bevonden.
 - De Adviescommissie ziet graag het tussenpenant in een lichter gekleurd metselwerk tussen de twee raampartijen, zoals toegepast in de gevel van de eerste verdieping, terugkomen in de nieuwe gevelcompositie.
- De zijgevel van de dakopbouw is uitgevoerd in gelijke materialisering als de voor- en achtergevel, zodat de dakopbouw een architectonisch geheel vormt.
- De Adviescommissie ziet graag verduidelijking van de kleurstelling van het hekwerk aan de voorgevel in RAL-code.

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

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	De Strijp
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de conceptaanvraag voor *Het maken van een dakopbouw met dakterras* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

De Adviescommissie is positief over de voorgestelde wijzigingen van het plan conform het eerdere RAO-advies. De Adviescommissie ziet het plan graag tegemoet als reguliere aanvraag, inclusief detaillering.



6. Anjelier 4 (1^e commissiebespreking, eerder besproken als conceptaanvraag)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het vergroten van een woning met een tweelaagse uitbouw met kap aan de zijgevel.*
 Casemanager *R. Fakiera*
 Dossier 20260319136238
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t., conceptaanvraag behandeld onder 20250718128236*
 Advies stedenbouw **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 precedënten.*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning. De uitbreiding is op een zorgvuldige en kwalitatieve manier vormgegeven.

Zij krijgt dezelfde dakvorm als het bestaande volume, maar blijft iets lager dan het hoofdgebouw, waardoor het onderscheid tussen hoofdvolume en uitbreiding duidelijk zichtbaar blijft. In de huidige situatie bevindt zich aan deze gevel al een aanbouw over een deel van de begane grond. Deze bestaande aanbouw oogt meer als een later toegevoegde toevoeging dan de nu voorgestelde uitbreiding.

Het perceel aan de Anjelier grenst met de zijgevel aan een parkeerterrein en staat daardoor niet direct in relatie tot andere bebouwing. Hierdoor is er voldoende ruimte om de kopgevel van het rijtje met de beoogde uitbreiding op een nette en afgeronde wijze vorm te geven.

De uitbreiding kan daarmee tevens als voorbeeld dienen voor ruimtelijk vergelijkbare situaties. Hoewel de ontwikkeling mogelijk een precedent schept voor toekomstige aanvragen waarbij de maximale bouwhoogte voor aanbouwen wordt overschreden, dient bij dergelijke aanvragen steeds afzonderlijk beoordeeld te worden of dit ruimtelijk aanvaardbaar en passend is.

CONCLUSIE

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

Advies RAO Positief. De commissie ontvangt graag bij de definitieve aanvraag, een uitwerking met meer detailtekeningen en materiaal aanduidingen. Er is een voorkeur voor het gebruik van zwart hout, zoals aangegeven in sheet 5 rechts onder.

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 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het vergroten van een woning met een tweelaagse uitbouw met kap aan de zijgevel* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

7. Sir Winston Churchilllaan 370 F016 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*
 Omschrijving *Het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing.*
 Casemanager *R. Fakiera*
 Dossier 20260210134866
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*
 Advies stedenbouw *N.v.t.*
 Opmerking *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 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van transparante en wegschuifbare balkonbeglazing* en is **akkoord zonder voorwaarden**.



8. Louis Bouwmeesterstraat 65 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het aanbrengen van valbeveiliging op het dak.
Casemanager	T. Grashoff
Dossier	20260316136095
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	Onder "ondergeschikte bouwdelen" worden daarbij verstaan: bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken

Artikel 5.82 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen ondergeschikte bouwdelen

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een ondergeschikt bouwdeel te bouwen.

Artikel 5.84 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een ondergeschikt bouwdeel wordt alleen verleend als:

- een situatietekening waarop aangegeven de locatie van het ondergeschikte bouwdeel, de maatvoering
- en de afstanden tot de perceelsgrenzen;
- het ondergeschikte bouwdeel past binnen de stedenbouwkundige structuur;
- de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht; en
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet.

Advies Stedenbouw

Ruimtelijk gezien is de valbeveiliging een ondergeschikt bouwdeel zonder significante impact op de stedenbouwkundige structuur. Omdat de reling vanaf straatniveau zichtbaar is, zien wij wel dat aanpassingen in de plaatsing en het ontwerp van het bouwdeel wenselijk kunnen zijn voor de architectonische verschijning van het gebouw.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor het realiseren van de valbeveiliging.

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

De valbeveiliging vormt vanuit stedenbouwkundig opzicht een ondergeschikt bouwdeel. Wel moet er worden gekeken of er in de plaatsing en het ontwerp beter kan worden ingespeeld op de architectonische verschijning van het gebouw.

De volgende voorwaarden dienen in de omgevingsvergunning te worden opgenomen:

- Aanpassingen in de plaatsing en het ontwerp van de valbeveiliging in samenspraak met de adviescommissie omgevingskwaliteit.

Opmerking N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau
Bestemmingsplan/
Beheersverordening

Regulier
Stationskwartier

Beeldkwaliteitplan N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het aanbrengen van valbeveiliging op het dak* en gaat **niet akkoord en heeft weigeringsgronden**.

De Adviescommissie merkt op dat het voorstel voor het plaatsen van een hekwerk op de dakrand t.b.v. valbeveiliging het gevelbeeld in grote mate aantast. Het voorgestelde hekwerk is namelijk niet in lijn met de bestaande gevelcompositie ontworpen, waardoor het hekwerk afsteekt in het architectonisch beeld van het bouwblok en geen integraal onderdeel vormt van de gevel met haar plastic en ritmiek. Het hekwerk, ook wanneer deze half inklapbaar zou zijn, tast daarmee het gevelbeeld in grote mate aan.

De Adviescommissie merkt tevens op dat het bouwblok staat benoemd in de *Catalogus Naoorlogs Erfgoed, Wederopbouw en Post65* en is aangemerkt als voorbeeld van naoorlogse architectuur met een middelhoge erfgoedwaarde. Het bouwblok is onderdeel van een stedelijk ensemble van meerdere bouwblokken uit de wederopbouwperiode, allen gebouwd in modernistische stijl.

De Adviescommissie oordeelt dat deze ingreep het gevelbeeld aanzienlijk aantast en daarmee de verschijningsvorm van het bouwblok negatief beïnvloedt. Hierdoor betekent de ingreep een inbreuk op de herkenbaarheid van het bouwblok als onderdeel van het stedelijk ensemble.

Daarnaast wordt in de *Catalogus* het zadeldak genoemd als belangrijk architectonisch onderdeel van dit pand, wat door de plaatsing van het hekwerk op de dakrand minder of zelf niet meer herkenbaar zou zijn vanuit het straatbeeld. Het plaatsen van een hekwerk op de dakrand is gezien deze context zeer onwenselijk.

De Adviescommissie geeft gezien bovengenoemde argumenten een sterk negatief advies af op de aanvraag en weigert de aanvraag voor plaatsing van een extra hekwerk op de dakrand t.b.v. valbeveiliging.



9. Heemraadstraat 126 t/m 130 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van hardglazen windschermen op balkons.
Casemanager	J. Irfan
Dossier	20260120134021
Gerelateerd / Herhaling	20251118132069. Dit betreft de naastgelegen flat met adres Heemraadstraat 158. Vergunning is verleend op 16-04-2026.
Advies stedenbouw	N.v.t.
Opmerking	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 29-4-2026 en geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van hardglazen windschermen op balkons* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie merkt op dat voor de drie woningen op dezelfde woonlaag er twee verschillende voorstellen worden gedaan van een half-open en een gesloten glazen balkonafscherming. De Adviescommissie vraagt om een eenduidig voorstel met één gekozen variant voor de drie woningen, ter bevordering van een homogeen gevelbeeld. Daarnaast ziet de Adviescommissie graag duiding van één gekozen detaillering (i.p.v. benoeming van diverse detailleringsopties in de documentatie) op tekening in de vorm van doorsneden en detailleringstekeningen, waaruit de keuze voor één systeem en de plaatsing ten opzichte van het bestaande hekwerk en leuningprofielen blijkt.

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

10. Clavecimbellaan 195 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het vervangen en plaatsen van hekwerk en privacy schermen over het gehele gebouw.
Casemanager	T. Fresco
Dossier	20260302135566
Gerelateerd / Herhaling	N.v.t.
Advies stedenbouw	N.v.t.
Opmerking	N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	Muziekbuurt
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De Adviescommissie merkt op dat voor een volledige beoordeling aanvullend deskundig advies vereist is. Het plan zal daarom worden behandeld tijdens de eerstvolgende RAO Grote Commissie vergadering op 28-5-2026.



Hamerstukken

1. Beemdgrasstraat 23 (1^e commissiebespreking)

Aanvraag	Reguliere aanvraag/procedure
Omschrijving	Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.
Casemanager	J. Irfan
Dossier	20260205134696
Gerelateerd / Herhaling	20260226135455. Bij de burens op Beemdgrasstraat 22 is een soortgelijke dakkapel in het voordakvlak gerealiseerd. Vergunning is verleend.
Advies stedenbouw	N.v.t.
Opmerking	N.v.t.

Toetsingskader

Welstandsniveau	Regulier
Bestemmingsplan/ Beheersverordening	't Haantje West 1
Beeldkwaliteitplan	N.v.t.

Conclusie De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag beoordeeld op 29-4-2026 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 heeft de dakkapel van het buurband op nummer 21 aangewezen als trendsetter. De Adviescommissie ziet graag aanpassingen op de volgende punten:

- De breedtemaat van de dakkapel is identiek aan de breedtemaat van de aangewezen trendsetter. Lijn de dakkapel daarbij uit met de bestaande gevelcompositie t.b.v. een samenhangend gevelbeeld. Er wordt op tekening verwezen naar de breedtemaat van de aangewezen trendsetter van het buurpand op nummer 21.
- De raamopdeling van de dakkapel is gelijk aan de aangewezen trendsetter van het buurpand op nummer 21. Er wordt op tekening verwezen naar de breedte- en hoogtematen van de raamopdeling van de aangewezen trendsetter van het buurpand op nummer 21.
- De hoogte van de voet, de dakrand en de hoogte van het boeiboord zijn identiek aan de die van de aangewezen trendsetter. Er wordt op tekening verwezen naar de hoogtematen van de aangewezen trendsetter van het buurpand op nummer 21.
- Vermeld op tekening de gekozen kleurstelling voor de kozijnen en ramen in RAL kleurcodering, gelijk aan de kleurstelling van de bestaande kozijn- en raamkleur in de gevel.

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