

# Agenda - Kleine Commissie

## Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit (RAO)

*Datum* 2-9-2026  
*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. Haagweg 90A, concept (2e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het realiseren van een dakopbouw.

*Dossier* 20251215132952

#### 2. Haagweg 88A, concept (2e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het realiseren van een dakopbouw.

*Dossier* 20251215132954

#### 3. Broekslootkade 87, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het realiseren van een dakopbouw met dakterras.

*Dossier* 20260324136463

#### 4. Grote Vuurvlinderstraat 437, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het plaatsen van een vaste terrasoverkapping op het dakterras van het appartement op de bovenste verdieping.

*Dossier* 20260608139145

#### 5. Papyruspad 1, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het wijzigen van de gevel.

*Dossier* 20260605139074

#### 6. Van Vredenburgplantsoen 1, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het vervangen van 6 balkonhekwerken.

*Dossier* 20260630139861

#### 7. Herenstraat 86A, concept (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het realiseren van een eilandterras.

*Dossier* 20250811128998

#### 8. Hoornbruglaan 64, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het realiseren van een dakopbouw.

*Dossier* 20260723140805

#### 9. Prins Willem Alexander Promenade 35, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het plaatsen van installaties op het dak van het winkelcentrum.

*Dossier* 20260723140807

#### 10. Johan Friso Promenade 140-154, regulier (1e commissiebespreking)

*Omschrijving* Het verbouwen van een winkelpand door het vervangen van kozijnen en gevelafwerking.

*Dossier* 20260608139150

**B. HAMERSTUKKEN****1. Sir Winston Churchillaan 359, regulier (2e commissiebespreking)**

*Omschrijving* Het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak.

*Dossier* 20260428137716

**2. Knoopkruid 2, regulier (2e commissiebespreking)**

*Omschrijving* Het plaatsen van twee dakkapellen in het voordakvlak.

*Dossier* 20251222133187

**3. Paulus Potterlaan 45, regulier (2e commissiebespreking)**

*Omschrijving* Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.

*Dossier* 20260309135831

**4. Oyevaerswey 1, regulier (1e commissiebespreking)**

*Omschrijving* Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.

*Dossier* 20260622139587

**5. Laan van Sion 219, regulier (1e commissiebespreking)**

*Omschrijving* Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.

*Dossier* 20260616139404

**6. Zwaanwijck 15, regulier (1e commissiebespreking)**

*Omschrijving* Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.

*Dossier* 20260622139584



# Besprekingsstukken

## 1. Haagweg 90A (2<sup>e</sup> commissiebespreking)

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanvraag                | Conceptverzoek                                                                              |
| Omschrijving            | Het realiseren van een dakopbouw.                                                           |
| Casemanager             | T. Fresco                                                                                   |
| Dossier                 | 20251215132952                                                                              |
| Gerelateerd / Herhaling | N.v.t.                                                                                      |
| Advies stedenbouw       | Het initiatief betreft het toevoegen van een woning d.m.v. het realiseren van een dakopbouw |

Het plan is strijdig op grond van artikel 5.96 lid 1 onder j van het omgevingsplan gemeente Rijswijk:

- 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 90a 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). Hier kan van afgeweken worden mocht de dakopbouwbijdragen aan een goede omgevingskwaliteit.

De voorgestelde dakopbouw is op meerdere punten in strijd met het omgevingsplan.

De situering aan de rand van de wijk, de plaatsing aan de achterzijde en de ligging op een beeldbepalende locatie.

Los hiervan wordt het toevoegen van een dakopbouw op deze locatie ook vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk geacht.

Het pand aan de Haagweg 90 maakt, ondanks de fysieke scheiding door een tussenstraat, stedenbouwkundig en architectonisch onderdeel uit van de samenhangende rij woningen aan de Haagweg 94-108. Deze bebouwing kenmerkt zich door een consistente bouwstijl, architectuur en vormtaal. Het pand onderscheidt zich daarmee duidelijk van het hoekpand Haagweg 88, dat een afwijkende typologie heeft.

Het toevoegen van een extra bouwlaag leidt tot een onlogische schaa sprong en tast de samenhang en leesbaarheid van deze stedenbouwkundige structuur aan. Daarnaast raakt de hoofdopzet van het betreffende pand uit balans. De huidige opbouw van twee bouwlagen met kap wordt doorbroken door een onevenredig zware toevoeging, waardoor feitelijk een kap van twee verdiepingen ontstaat. Dit is niet in lijn met het karakter en de maat en schaal van Oud Rijswijk.

Verder is het voorgestelde ontwerp, met twee dakkapellen boven elkaar, in strijd met de uitgangspunten uit de welstandsnota en versterkt het de onevenwichtigheid van het gevelbeeld.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het initiatief om een extra bouwlaag toe te voegen op deze locatie daarom als onwenselijk beoordeeld.

### CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande kan de omgevingsvergunning niet worden aangepast. De omgevingsvergunning dient geweigerd te worden.

Advies erfgoed

De voorgestelde wijzigingen van het pand zorgen ervoor dat het beeld van het pand ingrijpend wordt gewijzigd. De nieuwe opbouw van het dak, met een grotere helling en de verschillende vormen van dakvensters en -kapellen zorgen voor een onaantrekkelijk en onevenwichtig gevelbeeld.

De verhoging van de nok en verlenging van het dak zijn niet akkoord.

Over de dakkapellen: het stapelen en achter een schoorsteen plaatsen is onwenselijk.

Interne wijzigingen zijn akkoord.

Eerdere vragen die nog onbeantwoord zijn:

- Wordt de schoorsteen vernieuwd, op de tekening heeft deze een ander uiterlijk. Oude behouden.
- Wordt de erker op de begane grond vernieuwd? Ook deze heeft een ander uiterlijk op de aangeleverde tekening. Behoud de bestaande erker.
- Het raam op begane grond van de linker zijgevel (op de tekening is er klimop getekend), blijft dit behouden?
- Het smeedijzeren jaartal 1900 in de geveltop ontbreekt op de tekening. Dit karakteristieke gevel onderdeel niet verwijderen.

### Toetsingsgronden:

1. Haagweg 88a betreft geen rijks- of gemeentelijk monument, het pand is wel gelegen in Oud- Rijswijk, dat cultuurhistorische waarde heeft.
2. Behoud cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in:

### Welstandsnota 2015:

Opbouw en uiterlijk van de gevel is een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige en architectonische opbouw van het pand en de straatwand. Het pand verdient bijzondere aandacht vanwege de aanwezigheid van monumenten in de directe omgeving en de ligging in het karakteristieke Oud-Rijswijk.

De stedenbouwkundige samenhang en een evenwichtig gevelbeeld is belangrijk.



### Omgevingsvisie 2025:

In de Omgevingsvisie is er sprake van de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en inrichting van de openbare ruimte te verhogen en in overeenstemming te brengen met het historische karakter. (p.100).

Het historische karakter van Oud-Rijswijk is uniek en beschermenswaardig. Daarom heeft de gemeente aandacht voor beeldkwaliteit.

### Cultuurhistorische analyse bestemmingsplangebied Oud- Rijswijk 2013

#### hfst 4.3.1. Zeer waardevolle gebieden:

Dit gebied, met name de Herenstraat, is door de aaneenschakeling van historische bebouwing een waardevol en sterk beeldbepalend element in het oude dorp. Duurzaam beheer moet hier het uitgangspunt zijn, dat wil zeggen dat het huidige karakter van het gebied gehandhaafd moet blijven en dat de cultuurhistorische componenten niet vernietigd of onherkenbaar mogen worden gemaakt.

Advies RAO 10-6-2025

#### **Stedenbouwkundige impact**

De commissie is van mening dat het plan in zijn huidige vorm onvoldoende zorgvuldig is ingepast in het bestaande bouwblok. De toevoeging doet geen recht aan de cultuurhistorische waarden van het pand en de directe omgeving. De voorgestelde vierde bouwlaag doorbreekt de kenmerkende kapvorm en verstoort het karakteristieke daklandschap. Dit leidt tot een aantasting van de samenhang binnen het straatbeeld.

Vanuit stedenbouwkundig en beeldkwalitatief oogpunt is het essentieel dat uitbreiding op deze locatie op terughoudende en respectvolle wijze plaatsvindt, met behoud van de bestaande karakteristiek.

#### **Architectonische details**

De uitbreiding is onvoldoende terughoudend vormgegeven, waardoor deze visueel domineert ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdvolume. De architectonische kenmerken van het bestaande pand, waaronder de maatvoering, geleding en materialisatie zijn niet overtuigend doorvertaald in de nieuwe opbouw. De aansluiting in schaal, ritmiek en detaillering is onvoldoende zorgvuldig, wat leidt tot een onevenwichtig en weinig overtuigend geheel.

#### **Advies - negatief**

De commissie adviseert negatief op het voorliggende plan. De voorgestelde uitbreiding voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Een heroverweging van de massaopbouw, dakvorm en architectonische uitwerking is noodzakelijk om te komen tot een zorgvuldig ingepast plan dat recht doet aan de bestaande structuur en cultuurhistorische context

Opmerking

**Let op: 23 maart 2026 is er eveneens een gesprek geweest met MON, STB en WS waarin STB heeft gezegd akkoord met de opbouw aan de achterkant maar niet de optopping.**

#### **Toetsingskader**

|                                        |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| Welstandsniveau                        | <b>Intensief</b>        |
| Bestemmingsplan/<br>Beheersverordening | <b>Oud Rijswijk</b>     |
| Beeldkwaliteitplan                     | <b>BKP Oud-Rijswijk</b> |

Conclusie Invullen door secretaris

## **2. Haagweg 88A (2<sup>e</sup> commissiebespreking)**

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Aanvraag                | <b>Conceptverzoek</b>                    |
| Omschrijving            | <b>Het realiseren van een dakopbouw.</b> |
| Casemanager             | <b>T. Fresco</b>                         |
| Dossier                 | <b>20251215132954</b>                    |
| Gerelateerd / Herhaling | <b>20240617116841, 20250121122882</b>    |
| Advies stedenbouw       |                                          |

Het plan betreft het realiseren van een dakopbouw aan de Haagweg 88a. De dakopbouw zal eveneens functioneren als extra woning. De Haagweg 88a is gesitueerd aan de rand van Oud Rijswijk.

#### **Dakopbouw bouwen**

Op grond van artikel 5.96 lid 1 onder j van het omgevingsplan gemeente Rijswijk 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 niet aan de regels van het omgevingsplan. De dakopbouw is namelijk gesitueerd aan de rand van Oud Rijswijk, op een beeldbepalende locatie aan het begin van de Herenstraat.

Het hoekpand, gelegen op de kruising van de Haagweg en de Herenstraat, wijkt in vormtaal en architectuur af van de aangrenzende bebouwing. 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 tussen hoekmarkering en rijbebouwing wordt versterkt door het tussenlid, dat in vormgeving aansluit bij het hoekpand, maar slechts twee bouwlagen telt.

Het toevoegen van volume is passend binnen de bouwmogelijkheden gesteld in het bestemmingsplan Oud Rijswijk (onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan). In beide varianten wordt de maximale bouwhoogte van 13 meter gerespecteerd. Daarnaast wordt in beide varianten de dakopbouw lager voorzien dan de nokhoogte van het hoekgebouw.



#### ADVIES DESKUNDIGE

Het toevoegen van een extra volume op deze locatie is passend binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan. Doordat de nok van het hoekpand bij beide varianten het hoogste punt blijft, wordt de werking van dit pand als hoekmarkering in stand gehouden.

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 dan ook positief beoordeeld.

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

#### CONCLUSIE

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

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 realiseren van een woonruimte aan de hand van een dakopbouw* en wil het plan **aanhouden**.

De Adviescommissie oordeelt de dakopbouw als te ingrijpend, waarbij de oorspronkelijke architectuur met haar massa en typerende karakter niet meer leesbaar is. De Adviescommissie adviseert hierdoor negatief op de aanvraag en stelt voorwaarden voor de vormgeving:

- Behoud het onderscheid tussen het bouwblok op de hoek met het schuin zadeldak inclusief bijbehorend naastgelegen bouwdeel van twee bouwlagen en de rij van drie bouwlagen. Zorg ervoor dat beide typologieën duidelijk leesbaar blijven, waarbij de dakopbouw beide vormen visueel niet aan elkaar lijmt.
- Leg de gevel van de dakopbouw verder terug van de gevellijn, zodat deze minder prominent aanwezig is in het straatbeeld.
- Maak geen gebruik van een schuin dak, maar een verticale georiënteerde gevel.
- Pas meer glas toe in de dakopbouw, waardoor de dakopbouw neutraler oogt en daardoor meer wegvalt in het straatbeeld.
- Maak de dakopbouw een op zichzelf staande dakopbouw, welke niet in dezelfde stijl van de bestaande situatie meedoet.

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

Opmerking N.v.t.

#### Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris

### 3. Broekslootkade 87 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag **Reguliere aanvraag/procedure**  
Omschrijving **Het realiseren van een dakopbouw met dakterras.**  
Casemanager **R. Fakiera**  
Dossier **20260324136463**  
Gerelateerd / Herhaling **Broekslootkade 175 – 20251202132570**  
Advies stedenbouw **ALGEMEEN**

Het initiatief betreft het realiseren van een dakopbouw met terras op de Broekslootkade nr. 87. Het plan is strijdig op basis van de overschrijding van de maximale bouwhoogte met 3 meter.

#### ADVIES DESKUNDIGE

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt doet de beoogde dakopbouw afbreuk aan de oorspronkelijke symmetrie van het ensemble, bestaande uit de school aan de Broekslootkade 95 en de aangrenzende woningrijen aan weerszijden. Deze symmetrie is echter reeds doorbroken door de dakopbouw op nummer 77. Gelet op dit bestaande precedent bestaat er stedenbouwkundig geen bezwaar tegen de realisatie van een gelijkvormige dakopbouw (art. 5.96 lid 1 onder a).

#### CONCLUSIE

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

VOORWAARDEN IN DE VERGUNNING? Nee

#### Toetsingskader

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



Conclusie Invullen door secretaris

## 4. Grote Vuurvlienderstraat 437 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het plaatsen van een vaste terrasoverkapping op het dakterras van het appartement op de bovenste verdieping.*  
 Casemanager *R. Fakiera*  
 Dossier 20260608139145  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *N.v.t.*

### Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*  
 Bestemmingsplan/  
 Beheersverordening *'t Haantje Midden*  
 Beeldkwaliteitsplan *N.v.t.*

Conclusie Invullen door secretaris

## 5. Papyruspad 1 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het wijzigen van de gevel.*  
 Casemanager *T. Fresco*  
 Dossier 20260605139074  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *N.v.t.*

### Toetsingskader

Welstandsniveau *Regulier*  
 Bestemmingsplan/  
 Beheersverordening *Stationskwartier*  
 Beeldkwaliteitsplan *N.v.t.*

Conclusie Invullen door secretaris

## 6. Van Vredenburgplantsoen 1 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het vervangen van 6 balkonhekwerken.*  
 Casemanager *J. Irfan*  
 Dossier 20260630139861  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *N.v.t.*

### Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris

## 7. Herenstraat 86A (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Conceptverzoek*  
 Omschrijving *Het realiseren van een eilandterras.*  
 Casemanager *C. Mangrey*  
 Dossier 20250811128998  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *N.v.t.*

### Toetsingskader

Welstandsniveau *Intensief*  
 Bestemmingsplan/  
 Beheersverordening *Oud Rijswijk*



Conclusie Invullen door secretaris

## 8. Hoornbruglaan 64 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het realiseren van een dakopbouw.*  
 Casemanager *R. Basar*  
 Dossier 20260723140805  
 Gerelateerd / Herhaling *In de omgeving zijn meerdere dakopbouw reeds al uitgevoerd.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking **Extra bouwlaag is op deze locatie toegestaan;  
 In OP zijn er wel regels m.b.t. dakopbouw**

### Artikel 4.12 Dakopbouw bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in [Artikel 4.2](#), wordt bij het bouwen van dakopbouwen voldaan aan:  
 a. [Paragraaf 5.2.1](#) Bouwen – algemeen; en  
 b. [Paragraaf 5.2.11](#) Dakopbouw bouwen.

### Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris

## 9. Prins Willem Alexander Promenade 35 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het plaatsen van installaties op het dak van het winkelcentrum*  
 Casemanager *N. van Dusschoten*  
 Dossier 20260723140807  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *N.v.t.*

### Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris

## 10. Johan Friso Promenade 140-154 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
 Omschrijving *Het verbouwen van een winkelpand door het vervangen van kozijnen en gevelafwerking.*  
 Casemanager *N. van Dusschoten*  
 Dossier 20260608139150  
 Gerelateerd / Herhaling *N.v.t.*  
 Advies stedenbouw *N.v.t.*  
 Opmerking *N.v.t.*

### Toetsingskader

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

Conclusie Invullen door secretaris



# Hamerstukken

## 1. Sir Winston Churchilllaan 359 (2<sup>e</sup> commissiebespreking)

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Aanvraag                | Reguliere aanvraag/procedure                        |
| Omschrijving            | Het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak. |
| Casemanager             | T. Grashoff                                         |
| Dossier                 | 20260428137716                                      |
| Gerelateerd / Herhaling | N.v.t.                                              |
| Advies stedenbouw       | N.v.t.                                              |
| Opmerking               | <b>Vergunningplicht</b>                             |

### Artikel 2.29 b Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

b. een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. voorzien van een plat dak;
- 2°. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- 3°. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- 4°. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
- 5°. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak

### Omgevingsplan Rijswijk

#### Artikel 5.61 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen dakkapel

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gelegen zijdakvlak te bouwen.

#### Artikel 5.64 Algemene regels plaatsing dakkapel

- 1. Dit artikel heeft betrekking op een dakkapel die niet in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gelegen zijdakvlak wordt gebouwd
- 2. Een dakkapel wordt niet op een bijbehorend bouwwerk gebouwd.
- 3. Alle dakkapellen in hetzelfde dakvlak worden naast elkaar gebouwd. – andere wordt gesloopt
- 4. Bij het bouwen van een dakkapel wordt de dakkapel voorzien van een plat dak.
- 5. De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 m. – dakkapel hoogte is 1,2 m;
- 6. De onderzijde van de dakkapel ligt verticaal gemeten meer dan 0,5 m maar niet meer dan 1 m boven de dakvoet. – afmeting 1,25 m vanaf dakvoet
- 7. De bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,5 m onder de daknok.
- 8. De zijkanten van de dakkapel liggen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.
- 9. De breedte is in totaal niet meer dan 2/3 van de beukmaat van het dakvlak.
- 10. Onverminderd het eerste lid wordt de dakkapel in een meerlaags dakvlak onder in het dakvlak gebouwd. Twijfel over meerlaags dakvlak
- 11. De hoogte van de boeiboord is ten hoogste 0,25 m.

De dakkapel voldoet niet aan de regels opgenomen in artikel 2.29 lid b Bbl en aan artikel 5.64 onder 6 Omgevingsplan Rijswijk. De dakkapel is vergunningsplichtig.

**Te beoordelen door commissie:**

#### Artikel 5.63 Beoordelingsregels omgevingsvergunning dakkapel

- 1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de dakkapel identiek is aan een andere dakkapel in hetzelfde aaneengesloten bouwblok waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend, als deze aanwezig is.
- 2. Onverminderd het eerste lid wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel alleen verleend, als:
  - a. de geleding en plaatsing van de dakkapel gerelateerd is aan het stramien, de geleding en de indeling van de gevel;
  - b. de indeling en profielen van de dakkapel in overeenstemming zijn met de indeling en de profielen van de ramen en kozijn van de gevel;
  - a. c. het materiaal en kleurgebruik van de dakkapel zijn afgestemd op de gevel en het hoofdgebouw; en
  - d. het uiterlijk of de plaatsing van de dakkapel 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 RAO 24-6-2026

De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 24-6-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk en Omgevingsplan gemeente Rijswijk.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde en heeft **weigeringsgronden**.

Het bouwblok wordt getypeerd door een doorlopende dakgoot met wit boeiboord, waarbij de raampartij van de tweede verdieping in verticale richting doorsteekt en is geïntegreerd met de doorlopende dakgoot. Deze vorm kan aanschouwd worden als een dakkapel, in deze situatie geïntegreerd met de dakgoot welke karakteristiek is voor het daklandschap en de architectuur van het bouwblok.



Het huidige voorstel is een extra dakkapel in het dakvlak. Meer dan één dakkapel in het dakvlak is niet toegestaan, zoals vermeld in de *Welstandnota 2015 Gemeente Rijswijk*. Daarnaast wordt opgemerkt dat de reeds al geplaatste dakkapel niet voldoet aan de maximaal toegestane breedtemaat voor dakkapellen. Ook oordeelt de Adviescommissie de beeldkwaliteit van de reeds geplaatste dakkapel als onvoldoende. Daarbij wordt de vormgeving, gevelindeling, kleurstelling en materialisatie van de dakkapel als onvoldoende beoordeeld, welke niet of onvoldoende aansluiten op de bestaande architectuur.

Gezien bovengenoemde redenen geeft de Adviescommissie een negatief advies voor de vergunningsaanvraag en wordt verzocht de dakkapel te verwijderen.

### Toetsingskader

|                                        |                            |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Welstandsniveau                        | Regulier                   |
| Bestemmingsplan/<br>Beheersverordening | Bestemmingsplan Muziekbuur |
| Beeldkwaliteitsplan                    | N.v.t.                     |

**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 2-9-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandnota 2015 Gemeente Rijswijk* en *Omgevingsplan gemeente Rijswijk*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **neutraal** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde*.

De Adviescommissie heeft kennisgenomen van het feit dat er bij deze aanvraag, gezien de specifieke vormgeving van de bestaande dak- en gootvorm, sprake is van een bestaande dakopbouw waarop een dakkapel wordt geplaatst, in plaats van een plaatsing van een tweede dakkapel in hetzelfde dakvlak. Daarnaast is opgemerkt dat in de directe omgeving diverse soortgelijke dakkapellen in het achterdakvlak geplaatst zijn. Gezien deze feiten ziet de Adviescommissie een mogelijkheid tot afwijking van het eerdere advies.

De Adviescommissie benoemt daarbij dat de motivering voor het eerdere negatieve advies ongewijzigd blijft, maar ziet daarbij ruimte om in dit specifieke geval af te wijken van het negatieve advies en dus een neutraal advies afgeeft.

## 2. Knoopkruid 2 (2<sup>e</sup> commissiebespreking)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanvraag                | Reguliere aanvraag/procedure                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Omschrijving            | Het plaatsen van twee dakkapellen in het voordakvlak.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Casemanager             | R. Fakiera                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dossier                 | 20251222133187                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 plaatsen van twee dakkapellen in het voordakvlak en wil het plan aanhouden. |

De Adviescommissie merkt op dat er tegenstrijdigheden in de tekeningen aanwezig zijn. De Adviescommissie vraagt verduidelijking van de beoogde vormgeving, met overeenstemming tussen alle tekeningen (aanzichten en doorsneden) en detaillering, in specifiek de vormgeving van de dakkapel met het getekende overstek van de dakrand.

Daarnaast oordeelt de Adviescommissie negatief op de gekozen kleurstelling en stelt als voorwaarde dat de gehele dakkapel (zijwangen, fronten, boeiboord, daktrim), inclusief het kozijn en de draaiende raamdelen aan de buitenzijde, worden uitgevoerd in RAL7022 – Ombergrijs.

De Adviescommissie ziet graag herziening van de tekeningen en ziet het plan graag opnieuw tegemoet ter beoordeling.

**Opmerkingen** Er zijn vergelijkbare zaken voor dakkapellen in het voordakvlak, maar dit gaat altijd over 1 dakkapel. Onderhavige zaak betreft twee dakkapellen in het voordakvlak. Zie Knoopkruid 21, 23 en 31.

### Toetsingskader

|                                        |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| Welstandsniveau                        | Regulier                |
| Bestemmingsplan/<br>Beheersverordening | Sion-Parck              |
| Beeldkwaliteitsplan                    | BKP RijswijkBuiten Sion |

**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 2-9-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandnota 2015 Gemeente Rijswijk*, *Omgevingsplan gemeente Rijswijk* en *beeldkwaliteitsplan RijswijkBuiten Sion*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **positief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van twee dakkapellen in het voordakvlak* en is **akkoord zonder voorwaarden**.

De Adviescommissie heeft kennisgenomen van de toelichting van de aanvrager, maar gaat hier niet in mee. De Adviescommissie benadrukt dat de kleurstelling zoals nu op tekening vermeld staat en conform het eerdere advies, waarbij de gehele dakkapel inclusief kozijnen en ramen wordt uitgevoerd in RAL7022 – Ombergrijs, akkoord is bevonden. Een afwijking hiervan, zoals in de toelichting van de aanvrager wordt gesuggereerd, is niet akkoord en dus niet toegestaan.

### 3. Paulus Potterlaan 45 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
Omschrijving *Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.*  
Casemanager *T. Fresco*  
Dossier 20260309135831  
Gerelateerd / Herhaling 20241203121420  
Advies stedenbouw N.v.t.  
Advies RAO 24-6-2026

De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 24-6-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk en Omgevingsplan gemeente Rijswijk.*

De RAO 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 ziet graag aanpassing van het plan op de volgende punten:

- a. De breedtemaat van de dakkapel wordt ontworpen in samenspraak met de gevelcompositie t.b.v. een samenhangend gevelbeeld. Pas de breedtemaat van de dakkapel aan op de bestaande gevelcompositie, waarbij zowel de linker als rechter breedtemaat van de raampartij van de dakkapel is uitgelijnd met de bestaande raampartijen in de gevel, zodat deze samen visueel een geheel vormen.
- b. De raampdeling van de dakkapel wordt ontworpen in samenspraak met de gevelcompositie, waarbij de ramen eenzelfde ritmiek als de gevel en gelijke maatvoering van de bestaande ramen aanhouden.
  - i. Het meest linker draai- en kiepraam komt te vervallen en wordt vervangen door één vast raamdeel.
  - ii. Het tussenpenant heeft een gelijke breedte en gelijke positie als de aanwezige penanten in de gevel.
- c. Breng de kleurstelling van de draai- en kiepramen in lijn met de bestaande okergele kleurstelling van de deuren in de voorgevel en aangeduid op tekening en kleur- en materiaalstaat met RAL-kleurcodering.

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 voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 2-9-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk en Omgevingsplan gemeente Rijswijk.*

De RAO is positief over de wijziging van het plan conform het eerdere advies 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**:

- a. De binnenzijde van de zijwangen houden de breedtemaat van de ramen op de verdiepingen aan, zodat de dakkapel lichtelijk verbreed en de raampdeling en -breedtematen van de ramen identiek zijn aan de bestaande ramen in de gevelcompositie.

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

### 4. Oyevaerswey 1 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Aanvraag *Reguliere aanvraag/procedure*  
Omschrijving *Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.*  
Casemanager *R. Basar*  
Dossier 20260622139587  
Gerelateerd / Herhaling *In hetzelfde woonblok is eerder een vergunning verleend voor nr 7 20250514126255, breedte 3,64m; Directe omgeving meerdere dakkapellen al uitgevoerd, verschillende breedte maten te zien.*  
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 voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 2-9-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk en Omgevingsplan gemeente Rijswijk.*

De RAO 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 17 aangewezen als trendsetter. Daarbij zijn diverse reeds vergunde en geplaatste dakkapellen in de omgeving meegenomen in de beoordeling, met als doel om een homogeen straatbeeld te bewerkstelligen. Daarbij is een dakkapel aangewezen die in uitgangspunten overeenkomt met de wensen in deze aanvraag. Gelet op de gewenste breedtemaat van de dakkapel in deze aanvraag, is de dakkapel van nummer 17 aangewezen als trendsetter, soortgelijk aan de reeds aanwezige dakkapel van nummer 23.

De Adviescommissie ziet graag aanpassingen op de volgende punten:

- a. De breedtemaat van de dakkapel is identiek aan die van de aangewezen trendsetter.
- b. 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.
- c. De raamopdeling van de dakkapel is identiek aan die van de aangewezen trendsetter.
- d. De kleurstelling is identiek aan die van de trendsetter, waarbij de kleurstelling van het kozijn, de ramen en het boeiboord wordt uitgevoerd in een witte kleurstelling, bijvoorbeeld RAL9010 – Zuiver Wit.

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

## 5. Laan van Sion 219 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

|                         |                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanvraag                | Reguliere aanvraag/procedure                                                               |
| Omschrijving            | Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak.                                          |
| Casemanager             | R. Basar                                                                                   |
| Dossier                 | 20260616139404                                                                             |
| Gerelateerd / Herhaling | In hetzelfde blok zijn eerder al dakkapellen gerealiseerd – Nr. 221 zaaknr: 20240318114258 |
| Advies stedenbouw       | N.v.t.                                                                                     |
| Opmerking               | N.v.t.                                                                                     |

### Toetsingskader

|                                        |                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Welstandsniveau                        | Regulier                             |
| Bestemmingsplan/<br>Beheersverordening | Sion - 't Haantje, tweede herziening |
| Beeldkwaliteitsplan                    | BKP RijswijkBuiten Sion              |

**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 2-9-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk en beeldkwaliteitsplan RijswijkBuiten Sion*.

De RAO geeft op grond van de ingediende documenten en tekeningen **negatief** advies op de aanvraag voor *het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde* en wil het plan **aanhouden**. De Adviescommissie heeft de dakkapel van het buurband op nummer 221 aangewezen als trendsetter.

De Adviescommissie ziet graag dat het plan wordt aangepast, zodat de dakkapel identiek is aan de aangewezen trendsetter:

- a. De breedtemaat van de dakkapel is identiek aan die van de aangewezen trendsetter.
- b. 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.
- c. De raamopdeling van de dakkapel is identiek aan die van de aangewezen trendsetter.

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

## 6. Zwaanwijck 15 (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| Aanvraag                | Reguliere aanvraag/procedure                      |
| Omschrijving            | Het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak. |
| Casemanager             | I. Yildiz                                         |
| Dossier                 | 20260622139584                                    |
| Gerelateerd / Herhaling | N.v.t.                                            |
| Advies stedenbouw       | N.v.t.                                            |
| Opmerking               | N.v.t.                                            |

### Toetsingskader

|                                        |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| Welstandsniveau                        | Regulier                      |
| Bestemmingsplan/<br>Beheersverordening | Bestemmingsplan "Eikelenburg" |
| Beeldkwaliteitsplan                    | BKP Eikelenburg               |

**Conclusie** De RAO heeft naar aanleiding van de adviesvraag inzake de omgevingskwaliteit de aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld op 2-9-2026. De RAO heeft hierbij getoetst op grond van de Omgevingswet aan de volgende criteria: *Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk, Omgevingsplan gemeente Rijswijk en BKP Eikelenburg*.

De RAO 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 5 aangewezen als trendsetter. Daarbij zijn diverse reeds vergunde en geplaatste dakkapellen in de omgeving meegenomen in de beoordeling, met als doel om een homogeen straatbeeld te bewerkstelligen. Daarbij is een dakkapel aangewezen die in uitgangspunten overeenkomt met de wensen in deze aanvraag.



Gelet op de gewenste breedtemaat van de dakkapel in deze aanvraag, is de dakkapel van nummer 5 aangewezen als trendsetter.

De Adviescommissie ziet graag aanpassingen op de volgende punten:

- a. De breedtemaat van de dakkapel is identiek aan die van de aangewezen trendsetter van nummer 5.
- b. De hoogte van de voet, de dakrand en de hoogte van het boeiboord zijn identiek aan de die van de aangewezen trendsetter. Hierbij staat de Adviescommissie ook toe om de hoogtematen van de direct naastgelegen dakkapel van nummer 13, 11 of 9 aan te houden. Er wordt op tekening verwezen naar de hoogtematen van (één van) de aangewezen trendsetters.
- c. De gevelcompositie en raamopdeling van de dakkapel is identiek aan die van de aangewezen trendsetter van nummer 5. Daarbij wordt benadrukt dat een gesloten deel in de voorgevel van de dakkapel afwijkt van alle andere in de straat aanwezige dakkapellen en dus niet akkoord is bevonden.
- d. De detaillering van de dakrand is identiek aan die van de aangewezen trendsetter van nummer 5, ook gelijk aan de uitvoering van de detaillering van de dakkapellen op nummers 9 en 11 in hetzelfde bouwblok.

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