

B i j l a g e 3 :  
S t e d e n b o u w k u n d i g e  
a n a l y s e

# Hoofdtypen

## 1. Hoofdtypen woningen












### 1.1 Veldonderzoek

De analyse van de stedenbouwkundige structuur geeft een beeld van de hoofdopzet van de woonwijk Luijendijk. Met de analyse als basis is een veldonderzoek uitgevoerd om de voorkomende bouwvormen te inventariseren. Hierbij is ook gekeken of in de stedenbouwkundige structuur verbeteringen zijn te bereiken door bepaalde op-, aan- en uitbouwen in de toekomst mogelijk te maken. Op basis van het veldonderzoek zijn tevens de verschillende hoofdtypes onderscheiden. De hoofdtypes zijn benoemd in paragraaf 1.2.

Tijdens het veldonderzoek is daarnaast het volgende gebleken:

- de openbare ruimte heeft een rommelig ruimtelijk beeld. De aan- en uitbouwen van de woningen aan de straatzijde en het grote aantal geparkeerde auto's veroorzaken dit onrustige ruimtelijke beeld;
- Luijendijk heeft een hoge dichtheid en komt 'vol' over;
- Luijendijk heeft een zeer stenig karakter. De openbare ruimte is in grote mate verhard en dient met name als parkeerruimte;
- in de woonerven is geen aanleiding om door middel van het toevoegen van op-, aan- en uitbouwen stedenbouwkundige accenten aan te brengen. Een woonerf wordt juist gekenmerkt door de afwezigheid van hiërarchie;
- in het woongebied dat een meer symmetrische opzet kent (westelijk deel) is reeds sprake van stedenbouwkundige accenten in de bebouwing. In dit gebied is geen aanleiding om nieuwe stedenbouwkundige accenten aan te brengen.

# LEGENDA

- |  |  |
|--|--|
|  Type 1     |  Type 4.1 |
|  Type 2     |  Type 4.2 |
|  Type 3.1.1 |  Type 5.1 |
|  Type 3.1.2 |  Type 5.2 |
|  Type 3.2.1 |  Type 6   |
|  Type 3.2.2 |  |



## 1.2 Indeling in hoofdtypen

Het grootste deel van de woningen in Luijendijk bestaat uit (projectmatige gebouwde) rijenwoningen. Daarnaast komen enkele vrijstaande (al dan niet geschakelde) woningen voor. Tevens komen er 3 kleine appartementencomplexen voor. De voorkomende bebouwing is op verschillende manieren opgebouwd. De bebouwing is onder te verdelen in 6 hoofdtypen. Binnen de 6 hoofdtypen zijn subtypen onderscheiden. De indeling is als volgt:

- 1 3 bouwlagen met een plat dak.
2. 2,5 bouwlaag met een afgeknotte zadelkap.
3. Goothoogte 2 bouwlagen aan zowel de straat- als tuinzijde.
  - 3.1 Typen met nokrichting haaks op de weg.
    - 3.1.1 Typen met zadelkap.
    - 3.1.2 Typen met afgeknotte zadelkap.
  - 3.2 typen met nokrichting evenwijdig aan de weg.
    - 3.2.1 Typen met zadelkap.
    - 3.2.2 Typen met dakvlak aan de straat en plat dak aan de tuinzijde.
4. Goothoogte 1 bouwlaag aan één zijde en 1,5-2 bouwlagen aan de andere zijde.
  - 4.1 Goothoogte 1,5-2 bouwlagen aan straatzijde en 1 bouwlaag aan tuinzijde. De (rijenwoningen) hebben een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de weg.
  - 4.2 Goothoogte 1 bouwlaag aan de straatzijde en 1,5 bouwlaag aan de tuinzijde. De (vrijstaande woningen) hebben een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de weg.
5. Goothoogte 1 bouwlaag aan zowel de straat- als tuinzijde. De woningen hebben een zadeldak.
  - 5.1 Typen met nokrichting haaks op de weg.
  - 5.2 Typen met evenwijdig aan de weg.
6. Goothoogte 1 bouwlaag aan één zijde en 2 bouwlagen aan de andere zijde. Het dak is een combinatie van een dakvlak en een plat dak.

Op pagina 20 t/m 23 zijn foto's afgebeeld van de voorkomende hoofd- en subtypen. De nummers bij de foto's verwijzen naar de bovenstaande 'typenummers'.



Burgemeester Postweg 1



Burgemeester Postweg 1



Rondebreek 2



Burgemeester Postweg 3.1.1



Meervalweg 3.1.1



Noorderbreek 3.1.2



Rondebreek 3.2.1



't Plankenpad 3.2.1



3.2.1 Noorderbreek



Houtkoper 3.2.1



3.2.1 Roopkoper



3.2.1 Paterspoel

Noorderbreek/Geijzenbreek 3.2.1

3.2.2 Bierstalpad





Geijzenbreek 4.1



4.1 Langebreek



4.1 Meervalweg



Schuttebreek 4.1



4.1 Snoekstraat



4.1 Harpoenier



Harpoenier 4.1



4.1 Harpoenier



4.1 Harpoenier



Meervalweg 4.2



5.1 t Plankenpad

Rietland 5.2

6 Noorderbreek



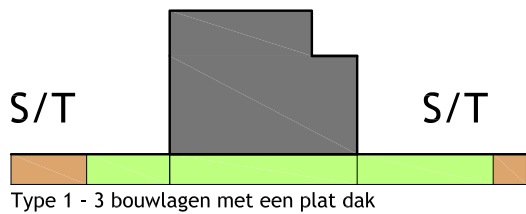
Geijzenbreek 6



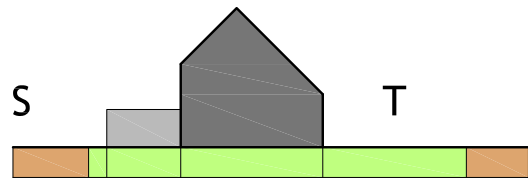
6 Kerkebreek



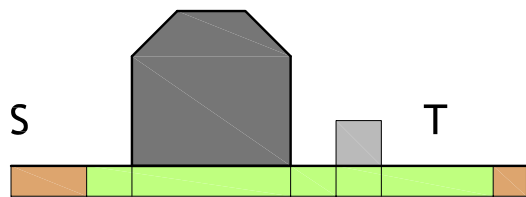




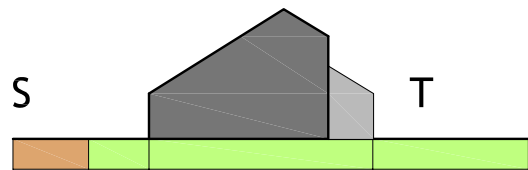
Type 1 - 3 bouwlagen met een plat dak



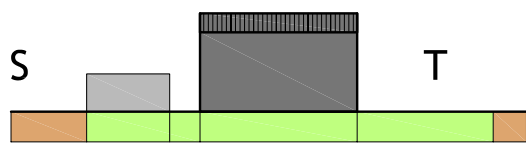
Type 4.1 - 1,5 - 2 lagen aan straatzijde & 1 laag aan tuinzijde - asymmetrische kap



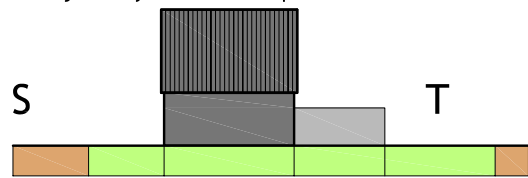
Type 2 - 2,5 bouwlaag met afgeknotte zadelkap evenwijdig aan de weg



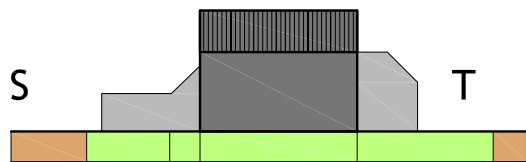
Type 4.2 - 1 laag aan straatzijde & 1,5 laag aan tuinzijde - asymmetrische kap



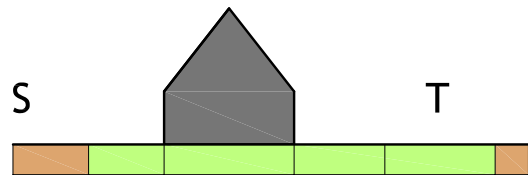
Type 3.1.1 - 2 bouwlagen met kap haaks op de weg



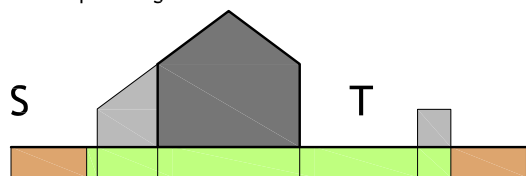
Type 5.1 - 1 bouwlaag met kap haaks op de weg



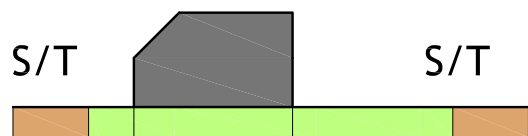
Type 3.1.2 - 2 bouwlagen met afgeknotte zadelkap haaks op de weg



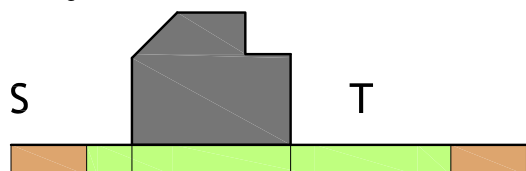
Type 5.2 - 1 bouwlaag met evenwijdig aan de weg



Type 3.2.1 - 2 bouwlagen met kap evenwijdig aan de weg



Type 6 - 1 bouwlaag met dakvlak aan één zijde en 2 bouwlagen met een plat dak aan de andere zijde



Type 3.2.2 - 2 bouwlagen met dakvlak evenwijdig aan de weg aan de straatzijde en plat dak aan de tuinzijde

# Mogelijkheden

## 2. Bebouwingsmogelijkheden

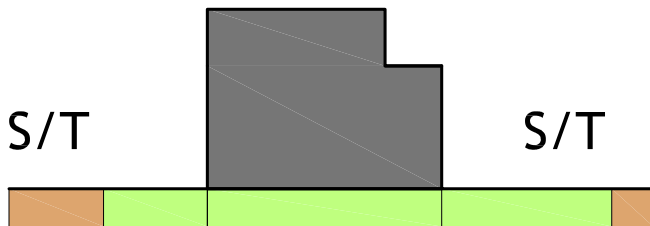
### 2.1 Afwegingskader

De verschillende hoofd- en subtypen van woningen zijn op basis van een veldonderzoek vastgesteld. Om te bepalen welke bebouwingsmogelijkheden mogelijk en wenselijk worden geacht in Luijendijk, was het noodzakelijk om eerst uitgangspunten te bepalen voor de hele wijk.

De volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:

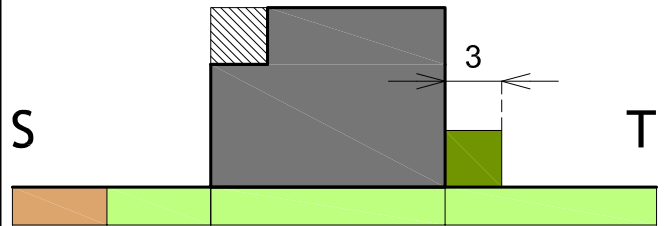
- de bebouwingsmogelijkheden mogen aan de voorzijde niet leiden tot een verrommeling van het straatbeeld;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige hoofdopzet van een woongebied of straat vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteiten (zoals de groene gebieden en de waterlopen) vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de architectuur en de bouwvorm/massaopbouw vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van het aangrenzende perceel (schaduwvorming, privacy, etc.) vormen.

### BESTAANDE SITUATIE



Type 1 - Hoofdvorm 3 bouwlagen met een plat dak.

### MOGELIJKHEDEN



Dakopbouw en aanbouw tuinzijde (alleen bij rijenwoningen).



#### Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Dakopbouw rijenwoningen. Dakopbouw is afgestemd op architectuur hoofdgebouw. De bouwhoogte is conform de bouwhoogte van de derde bouwlaag.

## 2.2 Bebouwingsmogelijkheden Type 1

Type 1 komt slechts in 2 gevallen voor. Het gaat hierbij om een appartementengebouw en een blokje rijenwoningen. Deze bouwblokken zijn 3 bouwlagen hoog en hebben een plat dak. Ondergeschikte delen van de bouwblokken zijn 2 bouwlagen met een plat dak. De twee blokken zijn duidelijk een samenhangende projectmatige ontwikkeling, waarbij de architectuur, de bouwvorm en de situering sterk op elkaar zijn afgestemd.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij de rijenwoningen wordt het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

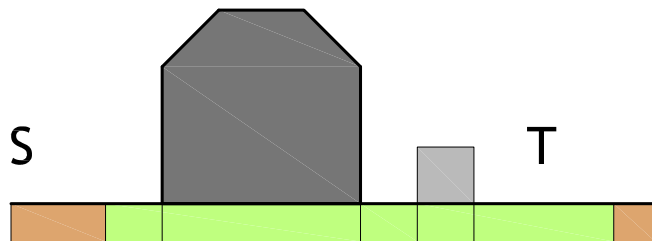
Het plaatsen van een dakopbouw op het lage bouwdeel van 2 bouwlagen met een plat dak van de rijenwoningen wordt passend geacht. De dakopbouw dient afgestemd te zijn op de architectuur van de woning. De dakopbouw leidt dan niet tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Voor het appartementencomplex worden incidentele veranderingen niet passend geacht. Deze betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang en zorgen voor een verrommeling van het (nu nog onaangetaste) straatbeeld.

Voor de rijenwoningen wordt het verlengen van de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte (boven de 3 bouwlagen) en het realiseren van aan- en uitbouwen aan de straatzijde niet wenselijk geacht. Deze mogelijkheden betekenen een aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische hoofdpzset van de bebouwing en zorgen voor een te sterke verrommeling van het straatbeeld.

**BESTAANDE SITUATIE**



Type 2 - Hoofdvorm 2,5 bouwlaag met een afgeknotte zadelkap.



**MOGELIJKHEDEN**

GEEN bebouwingsmogelijkheden gewenst of mogelijk.  
De aard van het gebouw leent zich niet voor incidentele veranderingen.

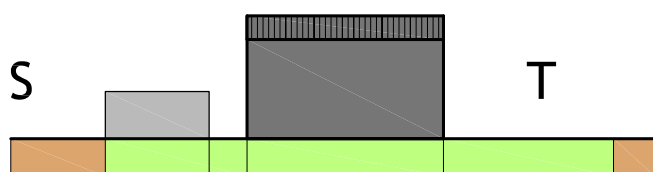
### 2.3 Bebouwingsmogelijkheden Type 2

Type 2 komt slechts in 1 geval voor. Het betreft een appartementengebouw aan de Rondebreek. Dit gebouw heeft een bouwvorm van 2,5 bouwlaag met een afgeknotte zadelkap. Het gebouw is voorzien van een gallerijontsluiting aan de achterzijde.

#### Bebouwingsmogelijkheden

Voor dit type (één gebouw) worden incidentele veranderingen niet passend geacht. Aan- en uitbouwen zijn aan de achterzijde vanwege de gallerijontsluiting niet mogelijk en aan de voorzijde niet gewenst om een verrommeling van het straatbeeld te voorkomen. Verlengen van de hoofdvorm is gezien de gestapelde bouw niet mogelijk. Het verhogen van de goothoogte en het toepassen van een dakopbouw (in dit geval bijvoorbeeld het maken van een volledige zadelkap) verstoren de stedenbouwkundige structuur, doordat een te forse bouwmassa ontstaat.

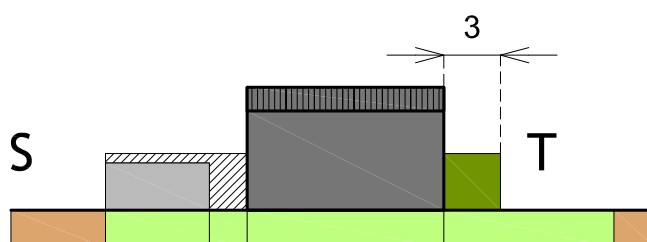
### BESTAANDE SITUATIE



Type 3.1.1 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een zadelkap en een nokrichting haaks op de weg.



### MOGELIJKHEDEN



Tussenruimte bijgebouw en voorgevel dichtbouwen en aanbouw achtergevel.

#### Voorwaarden

- De ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel mag worden dichtgebouwd en het bestaande bijgebouw mag dan tevens worden verhoogd. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

## 2.4 Bebouwingsmogelijkheden Type 3.1.1

Type 3.1.1 komt op meerdere plekken in Luijendijk voor (zie kaart pagina 2). Het gaat hierbij om een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een zadelkap, waarvan de nokrichting haaks op de weg is. In een aantal gevallen komt bij dit woningtype een vrijstaande berging voor de voorgevel voor. Deze bergingen zijn tijdens de oorspronkelijke bouw geplaatst.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt mogelijk geacht. Het dichtbouwen van de ruimte tussen het vrijstaande bijgebouw en de voorgevel is mogelijk. Het bijgebouw mag worden verhoogd in verband met de maatvoering in het bouwbesluit. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel (m.u.v. dichtbouwen tussenruimte tussen bestaand bijgebouw en voorgevel) worden ongewenst geacht.

Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur (indien toegepast aan de voorzijde).

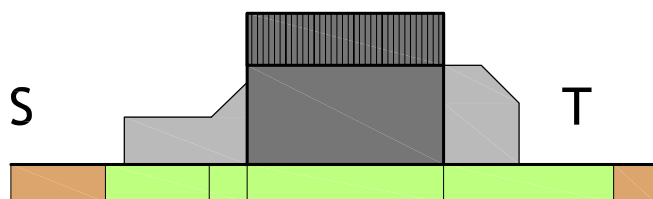
Aan- en uitbouwen aan de voorgevel (op plekken waar deze niet bij de bouw zijn aangebracht) geven een verrommeling van het straatbeeld indien deze individueel worden gerealiseerd. De uitzondering is het dichtbouwen van de ruimte tussen een bestaand, vrijstaand bijgebouw voor de voorgevel en de voorgevel van de woning. De invloed hiervan is zeer beperkt.

Aan- en uitbouwen aan de zijgevel zijn door de beperkte fysieke ruimte in de meeste gevallen niet mogelijk en zijn op (hoek)locaties niet gewenst omdat deze in deze specifieke gevallen een verstoring vormen van de ruimtelijke structuur.

Het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte vormen een te grote aantasting van de stedenbouwkundige structuur, veroorzaken een verrommeling van het straatbeeld bij incidentele realisatie en hebben een grote invloed op de woonkwaliteit van de belendende percelen.

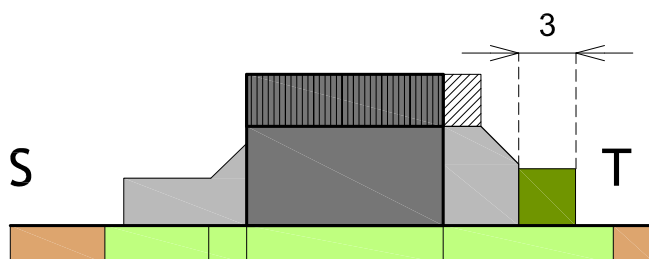


### BESTAANDE SITUATIE

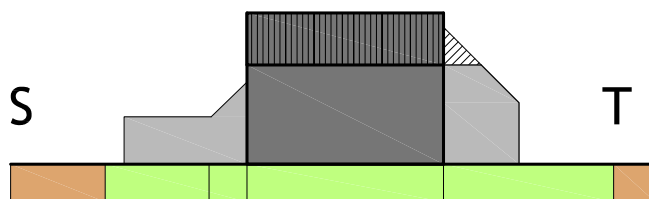


Type 3.1.2 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een afgeknotte zadelkap en een nokrichting haaks op de weg.

### MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achtergevel en kantige opbouw aan achterzijde (regel).



Opbouw aan achterzijde (uitzondering).

#### Voorwaarden

- Een dakopbouw aan de achterzijde heeft als regel een kantige opzet. De diepte van de dakopbouw is gelijk aan het huidige platte dak van de aanbouw aan de achterzijde. De hoogte is maximaal gelijk aan de (bouw)hoogte van de hoofdvorm. De dakopbouw is gesitueerd binnen het (verlengde van) de dakvlakken van de hoofdvorm (het dakvlak mag indien gewenst ook doorgetrokken worden). Als uitzondering is een aankapping mogelijk (indien overeenstemming met buren en het welstandelijk acceptabel is).
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.



## 2.5 Bebouwingsmogelijkheden type 3.1.2

Type 3.1.2 komt voornamelijk voor aan de Noorderbreek (zie kaart pagina 2). Het gaat hierbij om geschakelde twee-onder-een-kapwoningen met een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een afgeknotte zadeldak, waarvan de nokrichting haaks op de weg is. Door de richting van de kap en de bouwhoogte hebben deze woningen een redelijk forse bouwmassa.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van een dakopbouw (op de aanbouw) aan de achterzijde (=het verlengen van de hoofdvorm met de nokrichting mee naar de achterzijde) en aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

Met betrekking tot een dakopbouw aan de achterzijde geldt de toepassing van een kantige opbouw als regel (conform de hoofdvorm). Alleen in het geval het architectonisch tot een betere oplossing leidt (bijvoorbeeld omdat deze bij de belendende twee-onder-een-kapwoning al is toegepast), kan een een dakopbouw conform de getekende uitzondering (zie hiernaast) worden toegepast (dit ter beoordeling aan de Welstandscommissie).

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) naar de voorzijde, het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel worden ongewenst geacht.

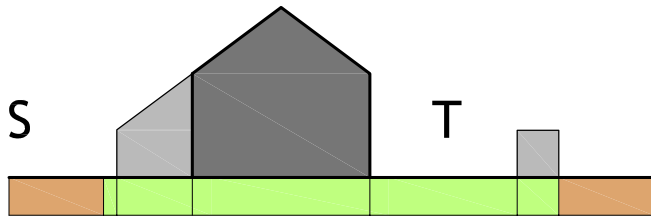
Het verlengen van de hoofdvorm aan de voorzijde wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur.

Het toepassen van dakopbouwen (in dit geval het doortrekken van de afgeknotte zadeldak tot een volledige zadeldak) en het verhogen van de goothoogte zijn niet gewenst, omdat dan in verhouding tot de aangrenzende bebouwing een te forse bouwmassa ontstaat. Dit is tevens niet passend in stedenbouwkundige structuur (woonerf) en geeft een wijziging van de stedenbouwkundige opzet.

Veranderingen aan de aan- en uitbouwen aan de voorzijde (vergroting, verbreding) zijn niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld betekent indien deze individueel worden gerealiseerd.

Aan- en uitbouwen aan de zijgevel zijn door de beperkte fysieke ruimte niet mogelijk en zijn bovendien op hoeklocaties niet gewenst, omdat deze op deze specifieke plekken een verdere verdichting betekenen van de ruimtelijke structuur.

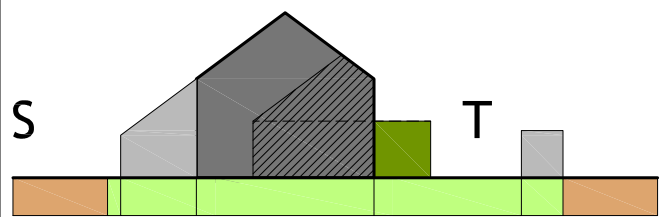
### BESTAANDE SITUATIE



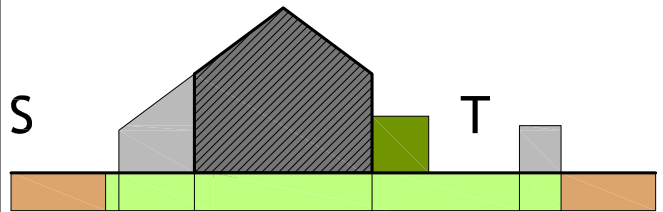
Type 3.2.1 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de weg.



### MOGELIJKHEDEN



Aanbouw zijgevel en achtergevel.



Aanbouw achtergevel en verlengen hoofdvorm.

#### Voorwaarden

- Het verlengen van het hoofdgebouw (met de nokrichting mee) kan alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De afstand van de nieuwbouw tot de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen is minimaal 3 meter. Geen aanbouw aan de zijgevel i.c.m. verlengen hoofdgebouw.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed en mag alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De aanbouw heeft een plat dak of een hellend dakvlak (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). De goothoogte is aan de straatzijde maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. Aan de achterzijde is de goothoogte gelijk aan of lager dan de goothoogte van het hoofdgebouw (zie bovenstaande schets). De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen gesitueerd.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

## 2.6 Bebouwingsmogelijkheden type 3.2.1

Type 3.2.1 komt op meerdere plekken in Luidendijk voor (zie kaart pagina 2). Dit type heeft een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een zadelkap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is. Bij dit type is in de meeste gevallen sprake van aanbouwen aan de straatzijde. Het betreft zowel aanbouwen met een kap als een plat dak.

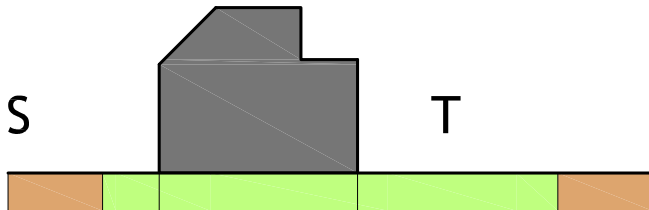
Dit type betreft overwegend rijenwoningen. Aan de Rondebreek komt binnen dit type echter een appartementencomplexje voor. Omdat in dit specifieke geval sprake is van gestapelde bouw, worden de hierna benoemde individuele uitbreidingsmogelijkheden niet passend geacht.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

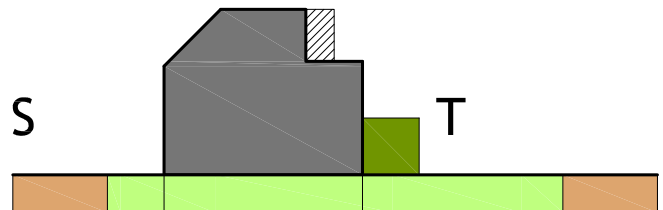
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel wordt onder voorwaarden mogelijk geacht, omdat het effect op het straatbeeld en de stedenbouwkundige structuur in de voorkomende, specifieke gevallen beperkt blijft. Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte worden ongewenst geacht. Een dakopbouw en het verhogen van de goothoogte aan de straatzijde betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld. Tevens betekent het verhogen van de goothoogte een te sterke aantasting van de bouwvorm.

**BESTAANDE SITUATIE**

Type 3.2.2 - Hoofdvorm 2 bouwlagen met een dakvlak evenwijdig aan het bouwblok aan de straatzijde en 2 bouwlagen met een plat dak aan de achterzijde.

**MOGELIJKHEDEN**

Opbouw dakterras en aanbouw achtergevel en dakopbouw.

**Voorwaarden**

- Een aan- of uitbouw op de tweede bouwlaag (op het bestaande dakterras) ligt minimaal 1 meter terug t.o.v bestaande achtergevel. De hoogte van deze aanbouw is gelijk aan de hoogte van het bestaande dak.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

## 2.7 Bebouwingsmogelijkheden type 3.2.2

Type 3.2.2 komt voor aan het Bierstalpad, Bobelkamp en de Meervalweg (zie kaart pagina 2). Het gaat hierbij om een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een dakvlak evenwijdig aan de weg aan de straatzijde en een plat dak aan de achterzijde. Dit type kent geen aanbouwen aan de straatzijde.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

Het (onder voorwaarden) toepassen van dakopbouwen op het lage platte dak (het bestaande dakterras) aan de achterzijde wordt ruimtelijk mogelijk geacht, omdat er nauwelijks effecten zijn voor de stedenbouwkundige structuur, het straatbeeld en de belendende percelen. Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt bij dit type bovendien mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het toepassen van dakopbouwen in de vorm van het verhogen/verlengen van het dakvlak (de toepassing van een vierde bouwlaag), het verhogen van de goothoogte en het aanbrengen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel, zijn niet wenselijk, dan wel fysiek niet mogelijk bij dit type.

Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur. Bovendien is het verlengen van de hoofdvorm in de meeste gevallen fysiek niet mogelijk.

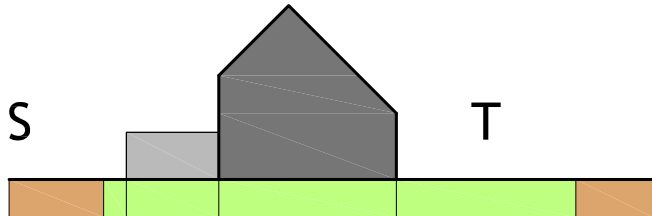
Een dakopbouw en het verhogen van de goothoogte aan de straatzijde betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld, omdat in verhouding tot de aangrenzende bebouwing een te forse bouwmassa ontstaat.

Bij dit type is het ook mogelijk om de hoofdvorm naar achteren te vergroten (met een bouwhoogte van twee bouwlagen met een plat dak). Dit wordt ruimtelijk niet passend geacht, omdat effecten hiervan op de belendende percelen (met name bezonning), te groot zijn.

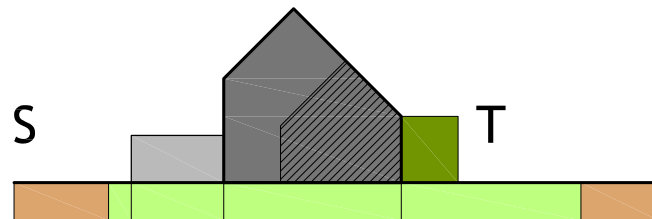
Aan- en uitbouwen aan de voorgevel zijn niet gewenst, omdat deze een verrommeling van het straatbeeld geven indien deze individueel worden gerealiseerd.

De mogelijkheid voor aanbouwen aan de zijkant is fysiek niet tot nauwelijks mogelijk op de bestaande kavels.

### BESTAANDE SITUATIE

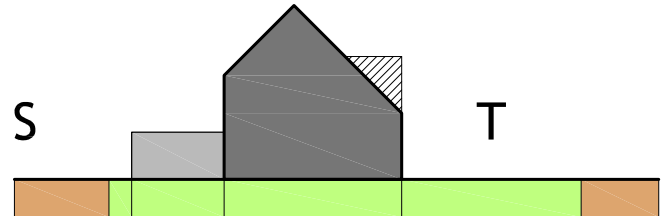


Type 4.1 - Hoofdvorm 1,5 - 2 bouwlagen aan straatzijde en 1 bouwlaag aan de tuinzijde voorzien van een asymmetrische zadelkap evenwijdig aan de weg.

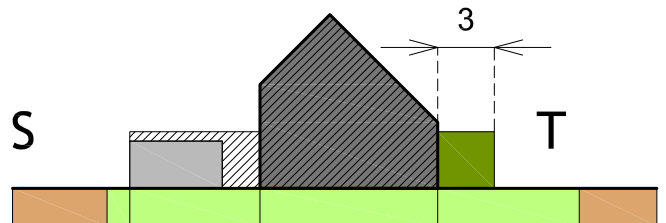


Aanbouw zijgevel en achtergevel.

### MOGELIJKHEDEN



Dakopbouw achterzijde.



Tussenruimte bijgebouw en voorgevel dichtbouwen, verlengen hoofdvorm.

#### Voorwaarden

- De ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel mag worden dichtgebouwd en het bestaande bijgebouw mag dan tevens worden verhoogd. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Voor het verhogen van de goothoogte aan de lage achterzijde geldt Paterspoel 22 als trendsetter (2 bouwlagen en plat dak, zie schema).
- Het verlengen van het hoofdgebouw (met de nokrichting mee) kan alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De afstand van de nieuwbouw tot de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen is minimaal 3 meter. Geen aanbouw aan de zijgevel i.c.m. verlengen hoofdgebouw.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed en mag alleen op percelen die met de zijgevel grenzen aan openbare ruimte of water. De aan- of uitbouw heeft een plat dak of een hellend dakvlak (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, openbare ruimte en waterlopen gesitueerd.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.



## 2.8 Bebouwingsmogelijkheden Type 4.1

Type 4.1 is het meest voorkomende type in Luidendijk (zie kaart pagina 2). De bouwvorm heeft een hoge goot aan de straatzijde van 1,5 tot 2 bouwlagen en een lage goot van 1 bouwlaag aan de tuinzijde. De bouwvorm heeft een asymmetrisch zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit type komt zowel met als zonder aanbouwen aan de straatzijde voor. Tevens komen in enkele gevallen vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel voor. De aanwezige aanbouwen kennen een grote variatie in kapvorm en grootte.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

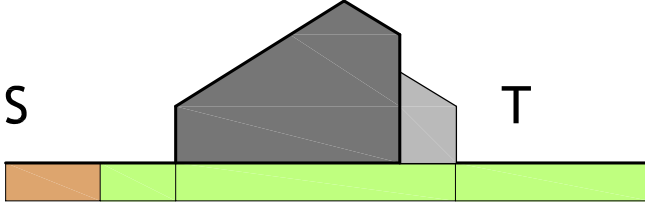
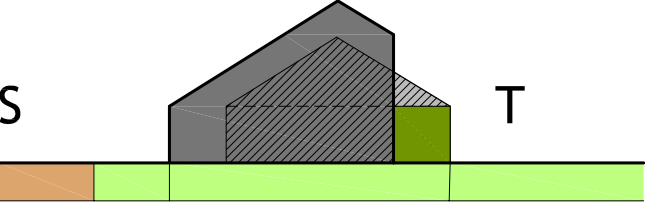

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het verhogen van de goothoogte aan de lage achterzijde, het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel worden onder voorwaarden mogelijk geacht, omdat het effect op het straatbeeld en de stedenbouwkundige structuur in de voorkomende, specifieke gevallen beperkt blijft. Het verhogen van de goothoogte aan de lage achterzijde is reeds vaker toegepast in Luidendijk en is in de welstandsnota benoemd als mogelijkheid (Paterspoel 22 geldt hierbij als trendsetter).

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel en het dichtbouwen van de ruimte tussen een bestaand vrijstaand bijgebouw en de voorgevel wordt mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte aan de straatzijde en het vergroten van aanbouwen voor de voorgevel, zijn niet wenselijk bij dit type. Deze mogelijkheden betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld en zijn daarom niet gewenst.



BESTAANDE SITUATIE	MOGELIJKHEDEN
	
<p>Type 4.2 - Hoofdvorm 1 bouwlaag aan straatzijde en 1,5 - 2 bouwlagen aan de tuinzijde voorzien van een asymmetrische zadeldak evenwijdig aan de weg.</p>	<p>Aanbouw zijgevel en achtergevel.</p>
	<p><u>Voorwaarden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak of een kap (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd bij de toepassing van een plat dak. Bij de toepassing van een kap of bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen geldt een minimale afstand van 3 meter.</li> <li>• Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aan- of uitbouw heeft een plat dak of een aankapping (dakhelling afstemmen op hoofdgebouw). De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.</li> </ul>

## 2.9 Bebouwingsmogelijkheden Type 4.2

Type 4.2 komt enkel voor aan de Meervalweg (zie kaart pagina 2). De bouwvorm heeft een lage goot aan de straatzijde van 1 bouwlaag en een hoge goot van 1,5 tot 2 bouwlagen aan de tuinzijde. De bouwvorm heeft een asymmetrisch zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit type kent een aanbouw (met een hellend dakvlak) aan de achterzijde.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

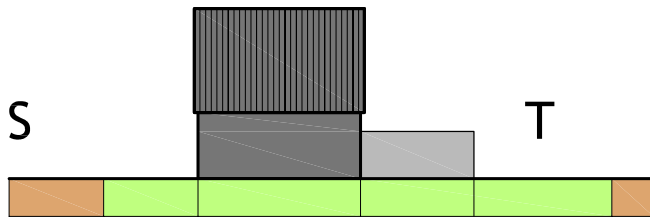
Bij dit type worden aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel (onder voorwaarden en voor zover fysiek mogelijk) mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

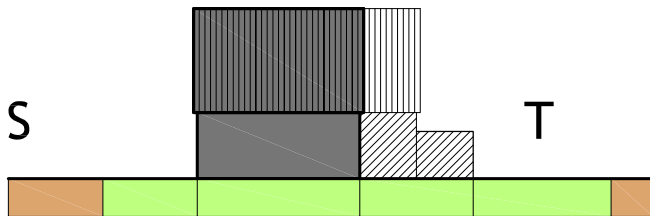
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) is, stedenbouwkundig gezien niet gewenst (en deels ook niet mogelijk), omdat hiermee het de stedenbouwkundige opzet met vrijstaande woningen en geschakelde woningen teniet wordt gedaan.

Het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goot en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorzijde worden ruimtelijk niet wenselijk geacht. Deze ingrepen geven een verrommeling van het straatbeeld, betekenen een te grote aantasting van de bouwvorm en hebben een grote invloed op de belendende percelen.

**BESTAANDE SITUATIE**



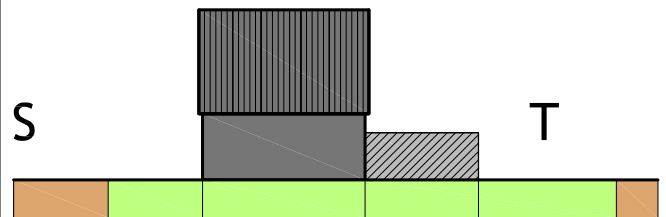
Type 5.1 - Hoofdvorm 1 bouwlaag met zadelkap haaks op de weg.



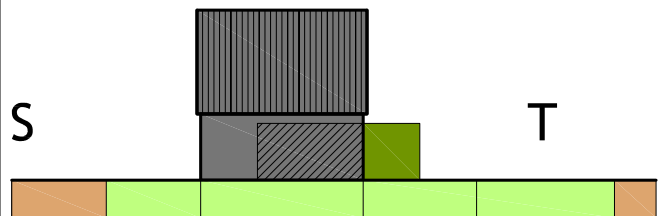
Vergroten hoofdvorm aan achterzijde.



**MOGELIJKHEDEN**



Aanbouw achtergevel.



Aanbouw zijgevel en achtergevel.

Voorwaarden

- Aan- en uitbouwen achter de achtergevel zijn alleen toegestaan tussen bestaande aanbouwen. De aan- of uitbouw heeft een plat dak en de hoogte is conform de bestaande aanbouw. De achtergevel van de nieuwe aan- of uitbouw sluit aan bij de bestaande aanbouw.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt 3 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd en minimaal 3 meter bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen.
- Vergroting van het hoofdgebouw is aan de achterzijde met maximaal 3 meter mogelijk. De afstand van de achtergevel van de nieuwe hoofdvorm tot een belendend perceel is minimaal 5 meter.

## 2.10 Bebouwingsmogelijkheden Type 5.1

Type 5.1 heeft een bouwvorm van één bouwlaag met een zadelkap en een nokrichting haaks op de weg. Deze bouwvorm komt voor in de vorm van geschakelde vrijstaande woningen.

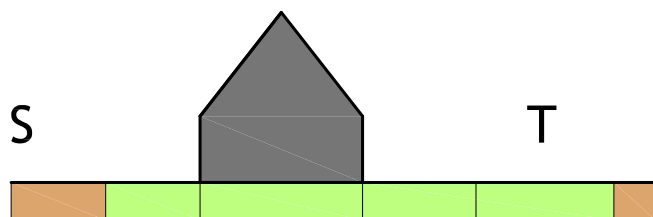
### Passende bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) wordt onder voorwaarden (zoals een maximale verlenging) aan de achterzijde mogelijk geacht, omdat de invloed op de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein is in deze specifieke situatie. Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zij- en achtergevel wordt onder voorwaarden mogelijk geacht. Een combinatie van het verlengen van de hoofdvorm en een aan- of uitbouw aan de achtergevel is onder voorwaarden mogelijk. Aan de zijgevel zijn in de meeste gevallen al aanbouwen gerealiseerd. Het toepassen van een kap op deze aanbouwen is niet gewenst. Een dergelijke kap betekent een sterkere massavorming, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet met relatief vrije geplaatste hoofdgebouwen.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de straatzijde zijn ruimtelijk niet gewenst. Deze ingrepen betekenen een verrommeling van het straatbeeld en hebben bij dit type een grote invloed op de stedenbouwkundige opzet en de belendende percelen.

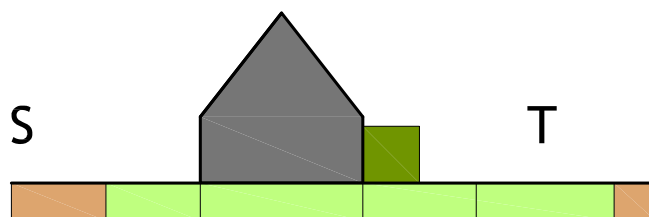
### BESTAANDE SITUATIE



Type 5.2 - Hoofdvorm 1 bouwlaag met zadelkap evenwijdig aan de weg.



### MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achtergevel.

#### Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.

## 2.11 Bebouwingsmogelijkheden Type 5.2

Type 5.2 heeft een bouwvorm van één bouwlaag met een zadelpak en een nokrichting evenwijdig aan de weg. Deze bouwvorm komt voor in de vorm van een cluster rijenwoningen.

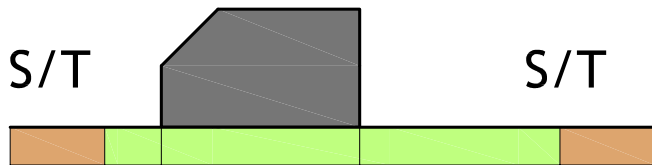
### Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij type 5.2 is het alleen mogelijk om een aanbouw aan de achterzijde te realiseren. De overige mogelijkheden zijn fysiek niet mogelijk of ruimtelijk gezien niet gewenst.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van een dakopbouw of het verhogen van de goothoogte betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de straatzijde betekenen een verrommeling van het straatbeeld.

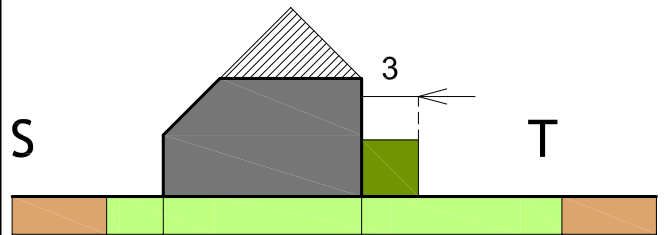
**BESTAANDE SITUATIE**



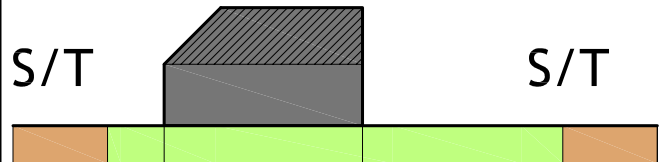
Type 6 - Hoofdvorm 1 bouwlaag met dakvlak evenwijdig aan bouwblok aan een zijde en 2 bouwlagen met een plat dak aan andere zijde.



**MOGELIJKHEDEN**



Aanbouw tuinzijde en dakopbouw (niet bij gestapelde bouw, bestemming "Wonen - 1").



Uitzondering - opbouw op garage bedrijfsbebouwing.

Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- De opbouw op de garages van het bedrijfsgebouw vormt een verlenging van de bestaande hoofdvorm.
- Bij het toepassen van een dakopbouw geldt de dakopbouw van Geijzenbreek 57 als trendsetter. Aansluiten op de dakvlakken en de noklijn van de naastgelegen woning is uitgangspunt.

## 2.12 Bebouwingsmogelijkheden Type 6

Type 6 is een bouwvorm die bestaat uit een zijde met een lage goothoogte van 1 bouwlaag met een dakvlak evenwijdig aan het bouwblok en hoge goothoogte van 2 bouwlagen en een plat dak aan de andere zijde. Deze bouwvorm komt voor bij één bedrijfspan en in de vorm van (ruimtelijk gezien) ondergeschikte ‘schakels’ tussen blokken rijenwoningen. In deze ‘schakels’ zijn woningen en appartementen/portiekwoningen gesitueerd. Dit type komt zowel met als zonder aanbouwen voor.

### Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij het bedrijfsgebouw (Kerkebreek 15-15a) is als uitzondering een opbouw op de bestaande garages mogelijk (zie onderste foto op pagina 46), omdat de invloed op de stedenbouwkundige structuur, het straatbeeld en de belendende percelen zeer gering is.

Indien sprake is van een grondgebonden woning met een verdieping (Geijzenbreek 3, 5, 11, 13, 23, 24, 25, 26, 41, 43, 45, 47, 55 & 57), wordt een aanbouw aan de tuinzijde en een dakopbouw mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. De dakopbouw volgens het principe van de trendsetter Geijzenbreek 57. De dakvlakken en de noklijn sluiten aan op de naastgelegen woning.

### Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen vormt bij de gestapelde bouw is niet mogelijk, omdat deze een aantasting vormen van de woonkwaliteit (schaduw) van de bewoners van de benedenwoningen.

Aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn bij dit type, met uitzondering van de bij ‘Passende bebouwingsmogelijkheden’ genoemde woningen, door de beschikbare ruimte fysiek niet wenselijk of vormen een te grote aantasting van de woonkwaliteit (schaduw) van de belendende percelen. Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de straatzijde is niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld oplevert en een aantasting van de hoofdvorm van de bebouwing betekent.

Het verhogen van de goothoogte is bij dit type tevens niet gewenst, omdat dit in verhouding tot de belendende percelen een te forse bouwmassa oplevert en tevens een verrommeling van het straatbeeld betekent.