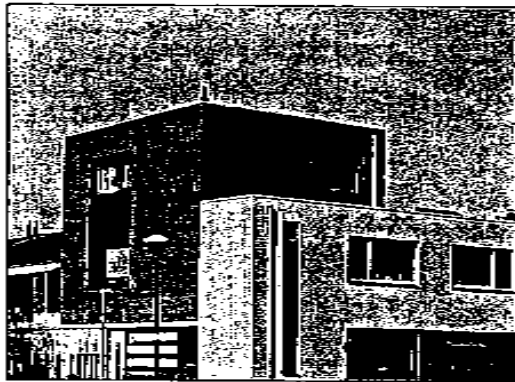
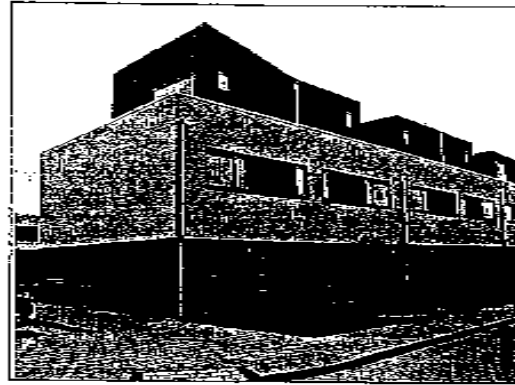


WERKEXEMPLAAR 103  
AANGEPAST AAN BESLUIT  
GEM. RAAD WOERDEN 22-12-04



# Quickscan Dakopbouwen

Snel en Planen

Gemeente Woerden



10u.171124

augustus 2004  
nummer: 370.495.A1

Gemeente Woerden  
KuiperCompagnons

ЧЕНКОВАД МОЕРОВЕН 33-13-04

ЧАНДЕРБАТ БАН ДЕСТИЛ

ЧЕНКОВЕН ЧЕНКОВ

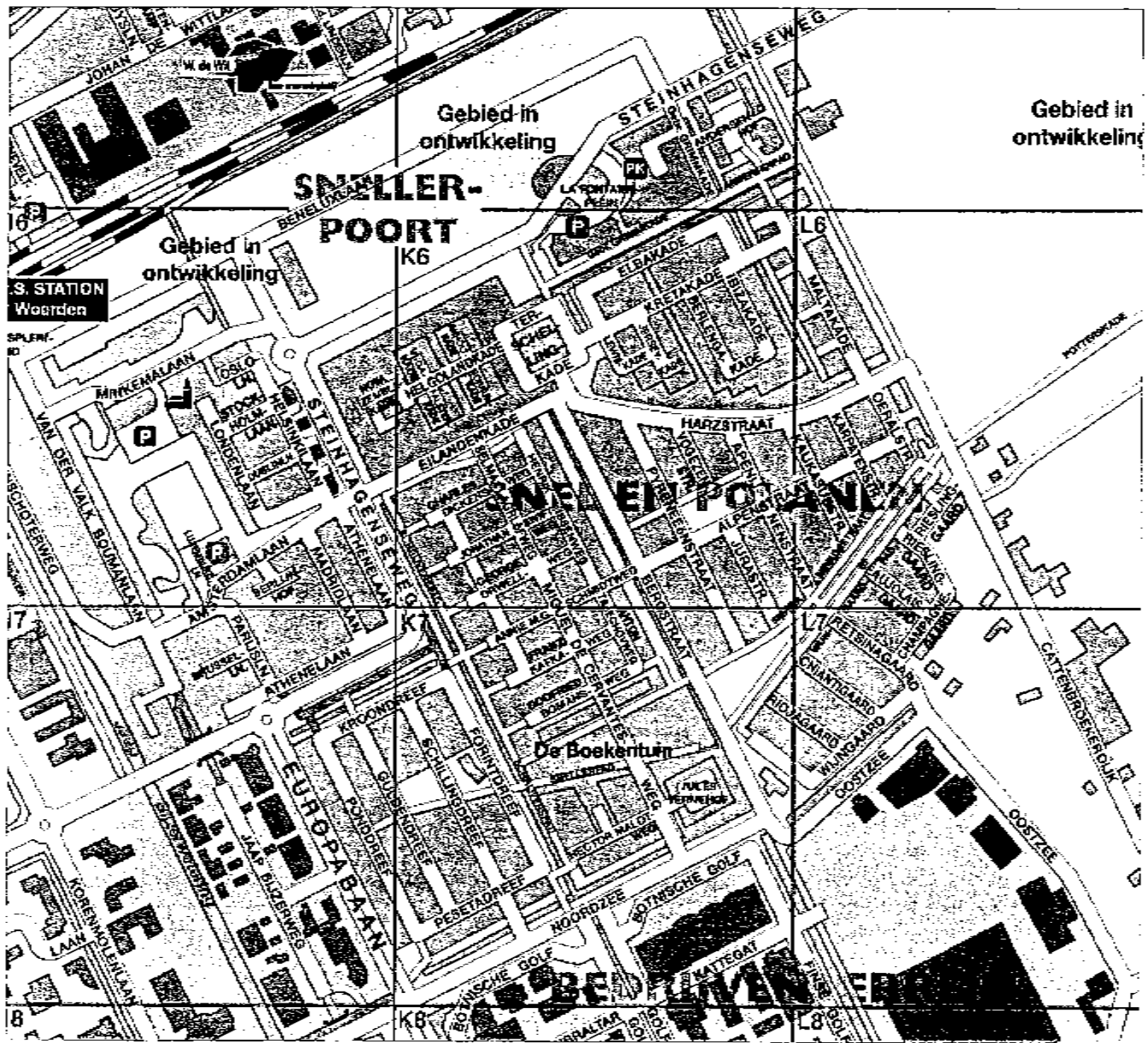
## INHOUDSOPGAVE

### DEEL 1 Toelichting

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Leeswijzer	1
2.	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	3
2.1.	Stedenbouwkundige opzet	3
2.2.	Beschrijving van de buurten	5
3.	BELEIDSKADER	6
3.1.	Inleiding	6
3.2.	Bestemmingsplan en uitwerkingsplannen	6
3.2.	Welstandsnota	7
4.	MOTIVATIE	8
4.1.	Inleiding	8
4.2.	Overwegingen	8
5.	CONCLUSIE	11
5.1.	Inleiding	11
5.2.	Uitbreidingscategorieën	11
5.3.	Architectonische aanbevelingen	12
5.4.	<i>Dakterassen</i>	12
DEEL 2	Concrete bouwmogelijkheden per buurt per woningtype	

*12 gew. vaststellen  
raadsbesluit  
22 dec. 2004.*

Deel 1



Gebied in ontwikkeling

Gebied in ontwikkeling

# SNELLER- POORT

Gebied in ontwikkeling

S. STATION  
Woerden

K6

L6

SPLER-  
RD

L7

De Boekentun

L8

K6

L8

GOTISCHE GOLF

KATTEGAT

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

In de woonwijk Snel en Polanen worden 'veelvuldig' beginseaanvragen en bouwaanvragen ingediend voor een extra bouwlaag op woningen. Het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen voor dit gebied laten dit echter veelal niet toe; deze plannen zijn nagenoeg naadloos overeenkomstig de oorspronkelijke bouwplannen opgesteld.

Deze Quickscan is een zoektocht naar de mogelijkheden om aan de wensen van de bewoners: een uitbreiding van de woning ter vergroting van het woongenot, mee te werken. De Quickscan doet een uitspraak over de vraag wel of geen medewerking aan deze uitbreiding te verlenen. De Quickscan is er ook om duidelijkheid te verschaffen aan burgers, met betrekking tot het gemeentelijk beleid en om ad-hoc beoordeling van bouwaanvragen zoveel mogelijk te vermijden.

Hoewel de Quickscan in de eerste plaats gericht is op dakopbouwen op hoofdgebouwen, is ook de mogelijkheid van opbouwen op garages/zijkantgebouwen onderzocht. Tevens zijn uitbreidingen van reeds aanwezige dakopbouwen en toepassingen van dakkapellen beoordeeld.

### 1.2. Leeswijzer

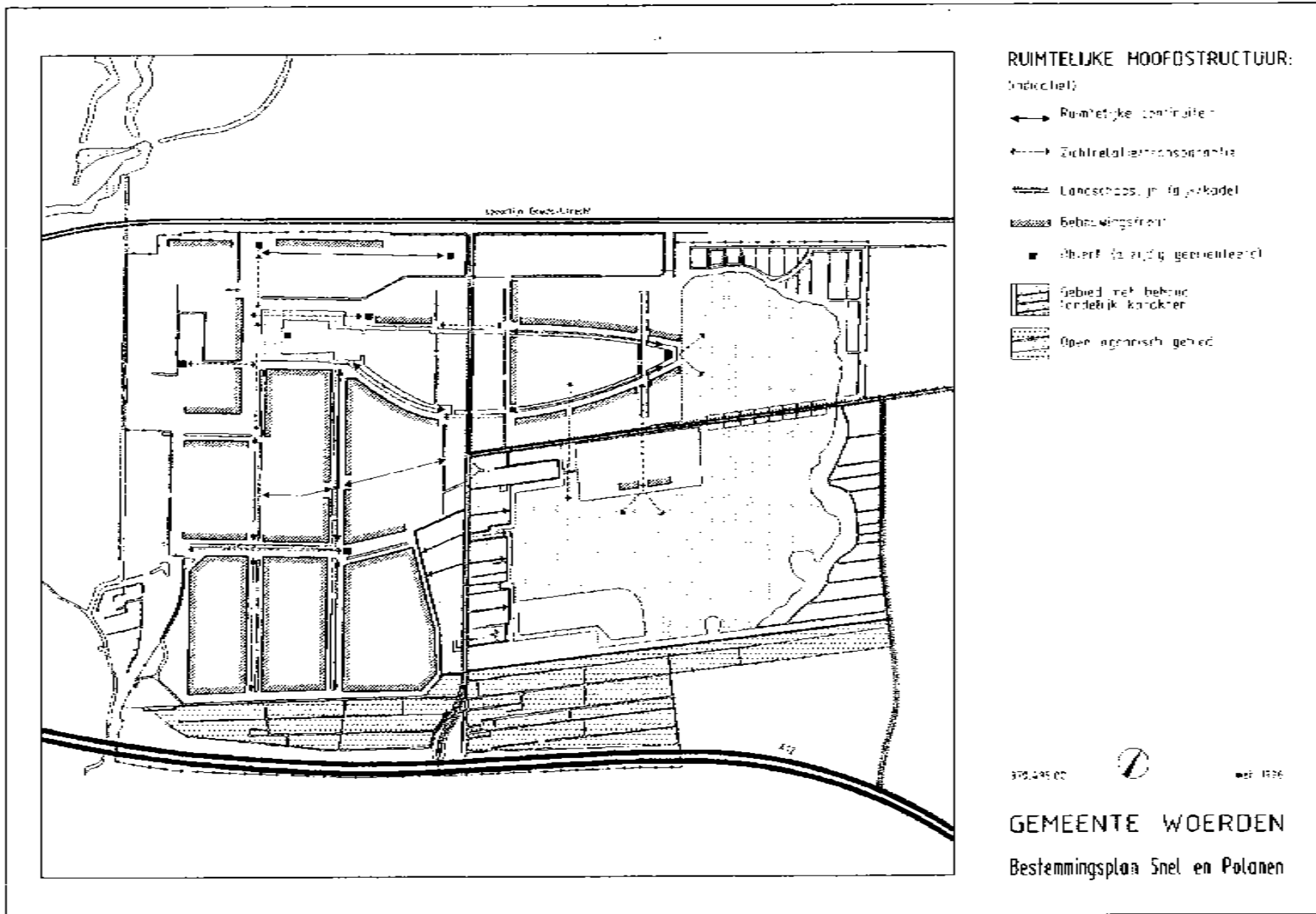
In deel 1 van de Quickscan komt het nieuwe beleid ten aanzien van dakopbouwen aan bod. Na het inleidende hoofdstuk 1, waarin de aanleiding voor deze notitie staat, volgt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische opzet van Snel en Polanen.

In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. De beperkingen en mogelijkheden van het bestemmingsplan en de criteria uit de Welstandsnota worden uiteengezet.

Hoofdstuk 4 gaat in op de overwegingen en uitgangspunten die gehanteerd zijn voor de criteria voor dakopbouwen.

Hoofdstuk 5 bevat een samenvattende conclusie. Hierin is per uitbreidingscategorie aangegeven wat er is toegestaan. Tevens worden een aantal aanbevelingen gedaan op het gebied van architectuur.

In deel 2 van de Quickscan is per buurt en per woningtype een overzicht gegeven van de concrete bouw mogelijkheden per woningtype.



Ruimtelijke hoofdstructuur (bestemmingsplan 1990)

## 2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

### 2.1. Stedenbouwkundige opzet

Snel en Polanen is een zorgvuldig ontworpen wijk met een eigen karakter en identiteit. De nadruk ligt op eenheid en collectiviteit boven individualiteit en verscheidenheid. De woonbuurten onderling kennen duidelijke verschillen maar tegelijkertijd een grote onderlinge samenhang.

In de structuurschets (1989) en structuurvisie (1990) is een aantal belangrijke elementen geïntroduceerd die tezamen de ruimtelijke hoofdstructuur vormen. De onderlegger voor deze hoofdstructuur is de oorspronkelijke kavelstructuur, waarvan de Potterskade en Cattenbroekerdijk als structuurbepalende elementen zijn gehandhaafd. Daarnaast vormen de noord-zuidlijnen met lange zichtlijnen en de continuïteit in de groenstructuur uitgangspunten voor de hoofdstructuur.

In de structuurschets wordt het woongebied gekenschetst als een door bebouwing omsloten gebied met daarin een plas met eilanden. Het woongebied wordt aan de noordzijde door een strook met kantoren van het spoor en in het zuiden door een bedrijventerrein van de Rijksweg A12 gescheiden. In het oosten sluit de wijk aan op de zandwinningsplas, waardoor er een aantrekkelijke, landschappelijke rand wordt gevormd. De Europabaan en bestaande bebouwing aan de Van der Valk Bouwmanweg vormen de westelijke begrenzing. De Steinhagenseweg vormt de belangrijkste verkeersader door de wijk.

De belangrijkste structuurlijnen en -elementen zijn:

- een noord-zuid gerichte singelstructuur;
- een binnenplas met eiland;
- de (verlengde) Potterskade en de daar aan grenzende groenzone;
- de Cattenbroekerdijk;
- de verkeersstructuur met als voornaamste route de Steinhagenseweg.

De structuurlijnen kenmerken zich door:

- ruimtelijke continuïteit: eenheid van profiel en (bebouwings)karakter;
- zichtlijnen en transparantie: zichtrelaties binnen de hoofdstructuur of naar buiten;
- objecten los in de ruimte (bebouwing metzijdige oriëntatie);
- fronten (bebouwing georiënteerd op de openbare ruimte).

Deze elementen bepalen de verschillende woonbuurten. De randen van deze buurten sluiten nauw aan op de hoofdstructuur. De singelstructuur en Steinhagenseweg worden begeleid en versterkt door de aanwezigheid van lange gavelfronten. Bijzondere woningtypen begeleiden de Cattenbroekerdijk en (verlengde) Potterskade.

Snel en Polanen is opgedeeld in verschillende woonbuurten. Hoewel deze buurten alle een eigen karakter en identiteit hebben, worden ze door de ruimtelijke hoofdstructuur en langzaamverkeersroutes aan elkaar gekoppeld waardoor de wijk als geheel toch een eenheid vormt. De woonbuurten hebben een eigen ontsluiting voor auto's en veelal een eigen bebouwingsthema of woningtypologie. In de volgende paragraaf volgt een korte typering van de verschillende buurten die op bijgaande afbeelding zijn weergegeven.





Ligging verschillende buurten

## 2.1. Beschrijving verschillende buurten

### 1. Stedenbuurt

De stedenbuurt sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Van der Valk Bouwmanlaan. De woningen aan de Atheneaan vormen een gevelfront langs de Steinhagenseweg. Binnen in de buurt liggen veelal rijtjeswoningen in twee lagen met kap. De bebouwing aan de Amsterdamlaan vormt een wand langs de buurtontsluitingsweg. Verscholen in de wijk ligt de Berlijnhof.

### 2. Muntenbuurt

Tussen de Steinhagenseweg, de Europabaan, de Noordzee en één van de singels ligt de Muntenbuurt. De wijk heeft drie duidelijke randen, met gevelfronten in drie lagen. Tegen de Europabaan zijn geluidswalwoningen gerealiseerd. Binnen in de wijk liggen bouwblokken in twee lagen met platte afdekking. Op een aantal plaatsen zijn accenten in de vorm van dakopbouwen aanwezig. In de centrale groene ruimte staat een appartementencomplex. Dit is de beëindiging van de begeleidende bebouwing langs de (verlengde) Potterskade. De woningen aan de Forintdreef hebben een derde bouwlaag in de vorm van een dakopbouw, waardoor een gevelfront langs de singel ontstaat.

### 3. Schrijversbuurt

De Schrijversbuurt ligt tussen de twee belangrijkste noord-zuidsingels. De woningen aan het Schrijverspad worden gekenmerkt door een gevelfront in drie lagen, terwijl de woningen aan de andere singel een meer informeel karakter hebben. De woningen in het binnengebied en aan de singel wijken sterk af van de gangbare woningtypen in Snel en Polanen en bestaan gedeeltelijk uit vrijstaande woningen en gedeeltelijk uit twee-order-een koopwoningen. Beide typen zijn zorgvuldig vormgegeven.

### 4. Wijnenbuurt

De Wijnenbuurt bestaat voor het grootste deel uit woningen in twee lagen met kap en voor een klein deel uit woningen in 3 lagen met plat dak. In het westelijke deel in rijtjes en in het oostelijke deel vrijstaand. Kenmerkend voor de structuur zijn de dubbele kopwoningen langs de Wijngaard. Deze woningen bestaan drie volledige bouwlagen en grenzen met de kopse kant aan de groenzone langs de verlengde Potterskade. Hierdoor horen de woningen duidelijk tot de rest van de buurt, maar vormen ze tevens een schakel met de groene zone.

### 5. Bergenbuurt

De Bergenbuurt heeft drie zeer duidelijke randen die aansluiten op de hoofdstructuur. In de buurt is een aantal verschillende woningtypen te vinden die vrijwel allemaal "familie" van elkaar zijn. Dit uit zich in de aanwezige dakopbouwen en in het materiaal- en kleurgebruik van de woningen. Centraal in de buurt ligt een schoolgebouw.

### 6. Eilandenbuurt

De Eilandenbuurt wordt gevormd door een aantal eilanden in de binnenplas. De woningen zijn veelal naar binnen toe georiënteerd, waardoor de buurt informele randen met achterkanten heeft. In het oosten en westen van de buurt staan vrijstaande (geschakelde) woningen en in het middengebied staan de woningen in rijtjes van drie of meer. In het noorden vormt de Elbakade, door de gevelfronten en de kademuur, een harde rand. De Gebr. Grimmkade aan de overkant sluit hierop aan met een bebouwing in drie tot vier lagen. In het uiterste noordoosten ligt de meer besloten en naar binnen gekeerde Andersenhof.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is aangegeven welke kaders op dit moment gelden voor de toetsing van bouwplannen. Het bestemmingsplan is het formeel juridisch kader, dat onder andere bedoeld is voor de toetsing van de maatvoering en situering van een bouwwerk. De welstandsnota vormt het kader voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand en heeft met name betrekking op de (architectonische) omgeving van het bouwwerk. Volgens het geldende bestemmingsplan en de welstandsnota is het nu op de meeste plaatsen niet mogelijk dakopbouwen aan te brengen. In deze quickscan is onderzocht waar het mogelijk is dakopbouwen aan te brengen, zonder dat dit ten koste gaat van de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk. De uitkomst van deze quickscan zal dan ook integraal worden opgenomen bij de eerstvolgende bijstelling van het bestemmingsplan en de welstandsnota.

#### 3.2. Bestemmingsplan en uitwerkingsplannen

In 1996 is het bestemmingsplan Snel en Polanen door de gemeenteraad vastgesteld. De ruimtelijke uitgangspunten uit de structuurschets zijn vertaald naar een juridisch kader. Het betreft een globaal bestemmingsplan, met diverse door Burgemeester en Wethouders uit te werken bestemmingen, en legt de hoofduitgangspunten van het gebied vast. De verschillende bestemmingen zijn in een later stadium uitgewerkt en in uitwerkingsplannen vastgesteld.

De standaardgoothoogte in het bestemmingsplan bedraagt 6 meter. De maximale (nok)hoogte bedraagt 9 meter. Deze maten gelden, tenzij op de kaart andere aanduidingen staan, iets wat met name in de latere uitwerkingsplannen is gebeurd. Veelal is per woningtype/bouwblok een bebouwingsprofiel aangegeven.

In veel gevallen sluit de maatvoering van het bestemmingsplan aan op de gebouwde woningen, waardoor de uitbreiding van de woning wordt beperkt. In een aantal gevallen is er binnen het bestemmingsplan wel ruimte voor verdere uitbreiding van de woning. Deze ruimte kan uiteraard zonder verdere beperkingen worden ingevuld.

#### Vrijstellingsbepaling

Uitbreiding van de woning is ook mogelijk door toepassing van de vrijstellingsbepaling uit art. 11.3 lid 11.b van het bestemmingsplan. Daarin is geregeld dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor:

- het verhogen of verlagen van de goothoogte/hoogte met ten hoogste 1,5 meter;
- het wijzigen van de voorgeschreven dakhelling, voor zover geen pfaite afdekking is voorgeschreven:
  - Maximale dakhelling vergroten tot 60°: voorwaarde is dat de maximale hoogte niet wordt overschreden;
  - Minimale dakhelling verlagen tot ten minste 20°;
- geheel of gedeeltelijk plat afdekken van hoofdgebouwen.

De bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn in een aantal situaties ruimer dan de werkelijk gebouwde woningen. In het geval het college besluit medewerking te verlenen aan deze vrijstelling, kan door het verhogen van de bouwhoogtes met 1,5 meter een derde laag worden gerealiseerd. Voor het verlenen van vrijstelling is toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid door de afdeling ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk.

### 3.3. Welstandsnota

In de nieuwe Woningwet zijn dakopbouwen op woningen *regulier vergunningplichtig*. Reguliere bouwaanvragen worden getoetst aan de *gebiedsgerichte* welstandscriteria uit de Welstandsnota.

De wijk Snel en Polanen is in de Welstandsnota aangemerkt als een gebied waarvoor een PLUS-niveau geldt. Het PLUS-niveau geldt voor gebieden of structuren die vanwege hun specifieke ruimtelijke of stedenbouwkundige opbouw extra aandacht behoeven. In PLUS-gebieden wordt zwaarder getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria dan in gebieden met een regulier welstandsregime. Deze strengere welstandstoetsing betekent overigens niet dat Snel en Polanen geen dynamiek kan verdragen. Snel en Polanen heeft een PLUS-niveau vanwege de samenhang in de vormgeving en gaafheid van de woonbuurten.

In de gebiedsgerichte criteria wordt een aantal specifieke criteria ten aanzien van dakopbouwen genoemd. In de wijk Snel en Polanen zijn dakopbouwen (zowel op platte daken, als op kappen) niet toegestaan. Ook zijn nok- en gootverhogingen niet toegestaan.

#### Dakkapellen

Dakopbouwen zijn regulier vergunningplichtig. Dakkapellen daarentegen zijn *licht-vergunningplichtig* en in een aantal gevallen zelfs *vergunningsvrij*. Of dakkapellen licht-vergunningplichtig dan wel vergunningsvrij zijn, is in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) aangegeven. Aan *vergunningsvrije* dakkapellen zijn *geen aanvullende welstandseisen* of beperkingen gesteld. *Licht-vergunningplichtige* dakkapellen worden getoetst aan de *sneltoetscriteria* uit de Welstandsnota.

In het kort is een dakkapel vergunningsvrij indien deze geplaatst wordt op het achterdakvlak of op het zijdakvlak van de woning, indien dat dakvlak niet is gekeerd naar het openbaar gebied en daarnaast aan een aantal plaatsings- en maatvoeringseisen voldoet. Indien de dakkapel niet aan die eisen voldoet, of geplaatst wordt op het voordakvlak, of zijdakvlak dat wel gekeerd is naar het openbaar gebied, dan is de dakkapel licht-vergunningplichtig en gelden de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de Welstandsnota en het Bblb.

## 4. MOTIVATIE

### 4.1. Inleiding

Aangezien een door de bewoners gewenste uitbreiding van de woning het woongenot vergroot, heeft de gemeente een positieve grondhouding ten opzichte van aanvragen. Anderzijds moet de gemeente de bestaande stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit van Snel en Polanen koesteren. Binnen dit spanningsveld zijn de volgende algemene gedachten en overwegingen opgesteld. Deze vormen de basis voor het wel of geen medewerking verlenen aan een bouwaanvraag voor een dakopbouw, dakkapel of opbouw op garage/zijaanbouw.

### 4.2. Overwegingen

#### Algemene overwegingen

- **positieve grondhouding (vergroting woongenot)**  
De gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover aanvragen voor dakopbouwen. In principe is "vergroting van het woongenot" een goed argument om mee te werken aan de vergunningaanvraag. Alleen indien de aanpassing of toevoeging leidt tot een ernstige aantasting van de woning of het stedenbouwkundig beeld, of als er andere mogelijkheden tot vergroting van het woongenot bestaan (dakkapel) wordt geen medewerking verleend.
- **volkshuisvestingsmotief is geen motief**  
Tijdens de ontwikkeling van Snel en Polanen is gekozen voor relatief veel kleinere woningen (twee lagen met plat dak) om te voldoen aan de vraag naar relatief kleine (starters-) woningen. Dit volkshuisvestingsmotief is in deze Quicksan niet meer relevant. Hoewel destijds is gebouwd voor een

specifieke doelgroep is er geen instandhoudingsbeleid en is het vergroten van het woongenot van diezelfde doelgroep juist wenselijk. Daarnaast gaat het in deze Quicksan om een stedenbouwkundige en architectonische toetsing en niet om volkshuisvesting.

- **ambitieuw/weloverwogen ontwerp; voorzichtig mee omgaan**

De karakteristiek van Snel en Polanen is de collectieve eenheid. Deze gaat boven de individualiteit en verscheidenheid. Het plaatsen van dakopbouwen kan deze collectiviteit aantasten en tot te veel individualiteit leiden. Gezien de karakteristiek van de wijk is het wenselijk hier zorgvuldig mee om te gaan.

- **in een aantal gevallen zijn de woningen "af"**

Bij woningen die "af" zijn is uitbreiding niet wenselijk, omdat dit de kenmerkende architectuur of hoofdvorm van de woning te veel zou aantasten. Ook woningen die reeds in drie lagen gebouwd zijn, vallen in de categorie "af".

- **huidige rechten bestemmingsplan niet verminderen**

De huidige rechten uit het bestemmingsplan mogen door deze Quicksan niet worden beperkt. In een aantal gevallen is uitbreiding van de woning altijd mogelijk omdat het bestemmingsplan dit toestaat. Van de bewoners wordt verwacht dat ze (indien gewenst) deze ruimte zullen gebruiken. Uitbreidingen, die verder gaan dan het bestemmingsplan mogelijk maakt, worden in die gevallen niet toegestaan.

- **bestaande (vergunde) opbouw maatgevend**

Indien er reeds een dakopbouw of dakkapel is gerealiseerd op het

betreffende bouwblok, of op een vergelijkbare woning, is die bestaande opbouw maatgevend. De dakopbouw of dakkapel fungeert dan als trendsetter. Hierdoor ontstaat de gewenste collectiviteit in maatvoering, vormgeving en materialisatie.

#### Overwegingen voor dakopbouwen

##### - dakopbouwen alleen op tweelaagse bebouwing

Dakopbouwen worden alleen toegestaan indien ze, terugliggend, worden geplaatst op bestaande tweelaagse bebouwing. Deze terugliggende laag tast het bebouwingsbeeld relatief weinig aan en leidt niet tot ernstige schaduw hinder. Uitgangspunt is dat de dakopbouwen 2 meter terugliggen ten opzichte van de voor- en achtergevel, óf inspelen op de bestaande rooilijnen van de reeds aanwezige dakopbouw.

##### - vierde laag nergens toestaan

Een vierde laag is veelal te massaal en staat niet in verhouding tot de omliggende bebouwing en de openbare ruimte. Vierlaagse bebouwing komt in Snel en Polanen weinig voor en dient in die gevallen ter ondersteuning van de ruimtelijke hoofdstructuur. Indien op andere plaatsen ook tot vier bouwlagen hoog gebouwd wordt verdwijnt deze ondersteuning

##### - uitbreiding van bestaande dakopbouwen mogelijk

Op veel woningen zijn (oorspronkelijk) dakopbouwen gerealiseerd. In een aantal situaties kunnen deze dakopbouwen worden uitgebreid. Uitgangspunt is dat de dakopbouwen 2 meter terugliggen ten opzichte van de voor- en achtergevel, óf inspelen op de bestaande rooilijnen van de reeds aanwezige dakopbouw.

##### - dakopbouwen mogen als er maar een collectieve gootlijn blijft bestaan en bij collectieve vormgeving/materialisatie

Dakopbouwen mogen niet leiden tot een aantasting van de eenheid en collectiviteit in Snel en Polanen. Door de dakopbouwen terug te leggen ten opzichte van de voorgevel blijft de collectieve gootlijn van een bouwblok in stand. Ook door het eisen van een collectieve vormgeving en materialisatie (trendsetter), gaat de collectiviteit boven de individualiteit.

##### - Indien een dakkapel niet mogelijk is, is medewerking voor dakopbouw afhankelijk van de specifieke situatie.

Bepaalde woningen (met een samengestelde of flauw hellende kap) zijn niet geschikt voor dakkapellen. Of een dakopbouw mogelijk is, is dan afhankelijk van de specifieke vorm van het bouwblok en de ligging van het bouwblok ten opzichte van andere bouwblokken in de wijk.

### Overwegingen voor dakkapellen

#### - Op woningen met kap alleen uitbreiding met een dakkapel

Een dakopbouw op een woning met een kap leidt tot aanzienlijke van de kapconstructie en het uiterlijk van de woning. In veel gevallen verdwijnt de karakteristieke kapvorm. Plaatsing van een dakkapel biedt prima mogelijkheden om het woongenot te vergroten en vergt een minder ingrijpende aanpassing. De voorkeur gaat uit naar een dakkapel aan de achterkant of zijkant, al dan niet vergunningsvrij. Een dakkapel aan de voorkant is eveneens toegestaan, maar deze is altijd licht vergunningsplichtig en moet daarom voldoen aan de sneltoetscriteria, die gesteld zijn in de welstandsnota. De eerste bouwaanvraag bij een bepaald woningtype wordt extra kritisch bekeken en heeft een voorbeeldfunctie. De daarop volgende aanvragen moeten gelijk zijn aan deze trendsetter.

### Overwegingen voor dakopbouwen op oorspronkelijke garages / zijaanbouwen

- **Dakopbouw gaat niet ten koste van de geleiding van het straatbeeld.** Dakopbouwen op oorspronkelijke, dus niet na oplevering aangebouwde, garages of zijaanbouwen zijn alleen toegestaan bij geschakelde woningen. Bij vrijstaande woningen tast een opbouw het straatbeeld en de hoofdvorm van de woning te veel aan. Ook op zijaanbouwen van rijwoningen is een extra bouwlaag niet mogelijk, omdat deze te dominant aanwezig zijn in het straatbeeld. Voor geschakelde woningen geldt dat de garage of zijaanbouw minimaal 3 meter terug moet liggen ten opzichte van de voorgevel van de woning en de voorgevels van de naastgelegen woningen. De naastgelegen woningen liggen met de zijgevel van het hoofdgebouw op maximaal 6 meter afstand ten opzichte van de zijgevel van het hoofdgebouw van de woning, waarvoor de dakopbouw is aangevraagd. Dit geldt niet indien de oorspronkelijke garage/zijaanbouw op een hoek ligt.

Aangepaste  
tekst gewijz  
vaststelling  
raadsbesluit  
22 dec 2004  
gemeenteraad  
Woerden

## 5. CONCLUSIE

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke mogelijkheden er per woningtype zijn voor het al dan niet meewerken aan een dakopbouw. Deze indeling is vervolgens op de kaart per woningtype nader uitgewerkt. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen voor de vormgeving van de dakopbouwen.

### 5.2 Uitbreidingscategorieën

Rekening houdend met de verschillende mogelijkheden volgens het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen, de Welstandsnota, de algemene gedachten en overwegingen en afhankelijk van de verschillende woningtypen, zijn er <sup>div.</sup> categorieën:

#### A. Dakopbouw:

De woningen die bestaan uit twee lagen zonder kap of in een aantal gevallen woningen met flauwhellende kap (waarop uitbreiding met een dakkapel niet mogelijk is), kunnen worden uitgebreid met een dakopbouw. De opbouw moet 2 meter terugliggen ten opzichte van de voor- en achtergevel of inspelen op de bestaande rooilijnen van reeds aanwezige dakopbouwen. Van belang is dat het silhouet van de woning in stand blijft.

#### B. Uitbreiding dakopbouw:

De bestaande dakopbouwen kunnen worden uitgebreid, mits de uitbouw 2 meter terugligt ten opzichte van de voor- achter- en zijgevellijn, of inspeelt op de rooilijnen van bestaande dakopbouwen.

#### C. Bestemmingsplan en uitwerkingsplannen:

Binnen deze plannen is nog ruimte om de woningen uit te breiden.

#### D. Dakkapel:

De woningen waar uitbreiding mogelijk is door middel van een dakkapel aan de voor- achter- of zijkant. Bouw van dakkapellen is geregeld in het bestemmingsplan of via het Besluit bouwvergunningvrije en licht- bouwvergunningplichtige bouwwerken.

#### E. Geen mogelijkheden.

Er zijn geen mogelijkheden tot uitbreiding indien de woning 'af' is. Dat houdt in dat de woning reeds bestaat uit drie bouwlagen of dat de woning een uitgesproken architectuur of hoofdvorm heeft, waarvan aantasting niet wenselijk is.

#### \* Opbouw op oorspronkelijke garage of zijaanbouw (zie kaart):

De woningen waar uitbreiding mogelijk is op een oorspronkelijke garage of zijaanbouw. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.

In deel 2 en op bijgevoegde kaart is meer specifiek ingegaan op de mogelijkheden per bouwlok/woningtype. Er is aangegeven voor welke uitbreidingscategorie de woningen in aanmerking komen.

De mogelijkheden voor uitbreiding van een dakopbouw zijn gebaseerd op stedenbouwkundige en architectonische overwegingen. Beperkingen als gevolg van technische of constructieve mogelijkheden zijn niet onderzocht en zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor de gevolgen van de dakopbouw voor de interne indeling van de woning en de mogelijke bouwtechnische gevolgen voor de direct aangrenzende woning.

Fangepaste  
tekst gewijz  
vaststelling  
raadsbesluit  
22 dec 2004  
gemeenteraad  
Woerden

Toegevoegde  
tekst gewijz  
vaststelling  
raadsbesluit  
22 dec 2004  
gemeenteraad  
Woerden



### 5.3 Architectonische aanbevelingen

In alle gevallen (met uitzondering van bouwvergunningvrije dakkapellen) geldt dat een dakkapel moet voldoen aan de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota. Indien er een trendsetter is voor een dakkapel, dient die als uitgangspunt.

Voor de vormgeving van dakopbouwen op hoofdgebouwen of garages/zijaanbouwen zijn de volgende aanbevelingen opgesteld.

- De dakopbouw wordt bij voorkeur ontworpen door de oorspronkelijke architect van de woning.
- Bij een eerste aanvraag van een dakopbouw bij een bepaald woningtype wordt gevraagd een ontwerp te maken dat zowel in een individuele situatie als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.
- Bij een latere aanvraag van een dakopbouw bij een identiek woningtype is de eerder ontworpen dakopbouw *trendsetter*. Dat houdt in dat het goedgekeurde ontwerp van de eerste aanvrager overgenomen moet worden, tenzij er een afwijkende dakopbouw als trendsetter is aangewezen.
- De materialisering van de dakopbouw sluit, conform de bepalingen in de Welstandsnota, aan op de het materiaalgebruik van de woning. Als de dakopbouw qua materiaalgebruik moet contrasteren met het hoofdgebouw is dit bij de beschrijving per woningtype (in deel 2 van de Quickscan) aangegeven.

### 5.4 Dakterrassen

Het is niet toegestaan om dakterrassen aan te brengen bij te realiseren dakopbouwen van de woningen.

### NB

#### Planschade

Voor bouwaanvragen voor dakopbouwen geldt de planschadevergoedingsmethode zoals deze door de Raad van de gemeente Woerden is vastgesteld.

De methode is van toepassing in het geval medewerking is vereist aan een bestemmingsplanherziening of een –wijziging krachtens artikel 19, lid 3, mits de te verwachten planschade substantieel is, of krachtens artikel 19, lid 2, dan wel krachtens artikel 19, lid 1 van de wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor de dakopbouwen gaat in de meeste gevallen om een artikel 19, lid 3 WRO procedure. Afhankelijk van de te verwachten planschade kan de gemeente van de initiatiefnemer eisen dat zij een planschaderisico-analyse laat uitvoeren. Op basis van de resultaten daarvan zullen afspraken worden gemaakt over de afwenteling van de planschade op de initiatiefnemer van de bouwaanvraag.

Toegevoegde  
tekst gewijz.  
vaststelling  
raadsbesluit  
22 dec 2004  
gemeenteraad  
Woerden

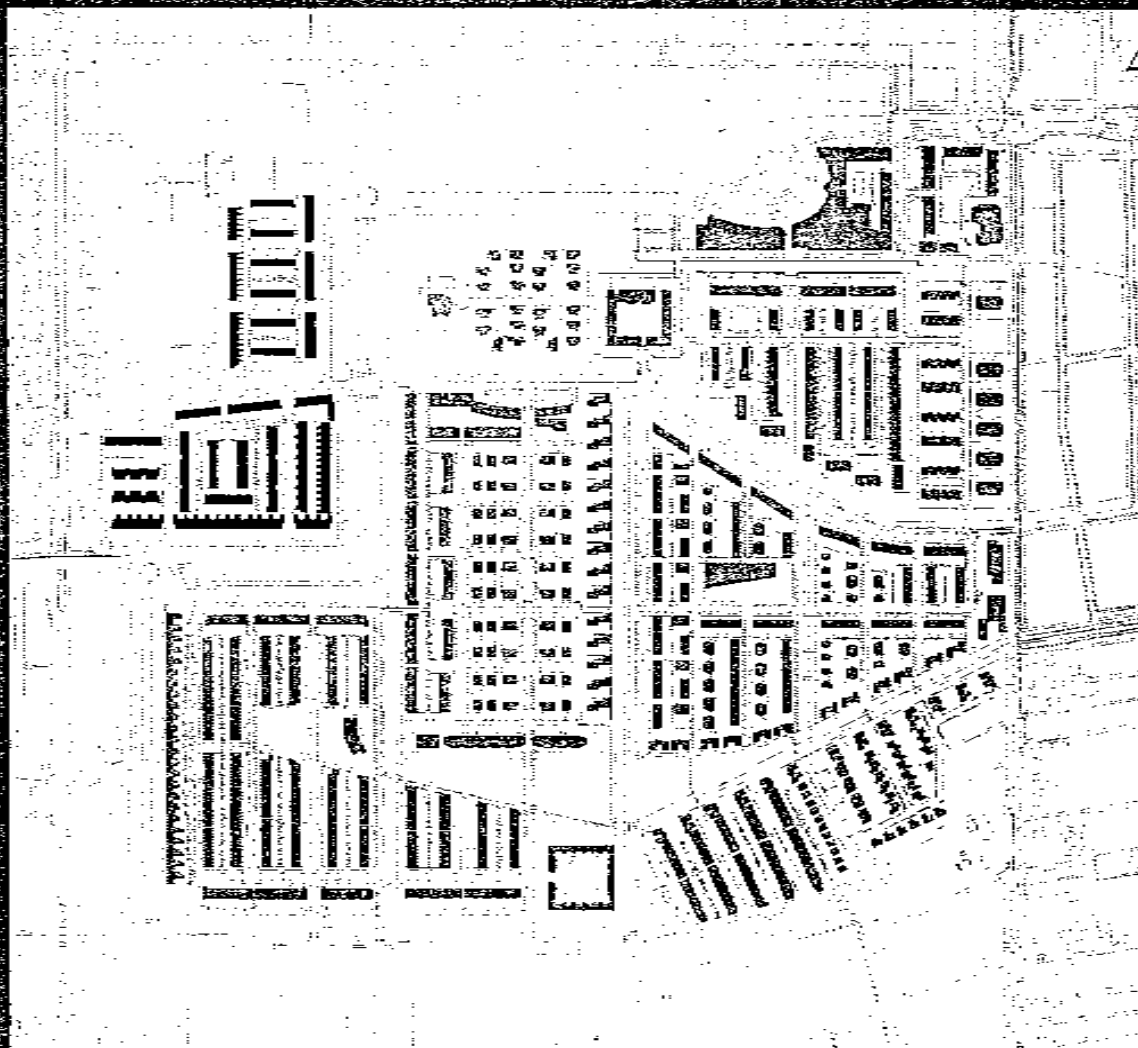
Toegevoegde  
tekst gewijz.  
vaststelling  
raadsbesluit  
22 dec 2004  
gemeenteraad  
Woerden

Deel 2

## INHOUDSOPGAVE

<b>Stedenbuurt</b>	<b>1</b>	Rieslinggaard, Beaujolaisgaard	63
Athenelaan	3	Retsinagaard west	65
Parijslaan, Madridlaan, Hetsinkilaan	7	Retsinagaard oost	67
Brusselaan	9	Chiantigaard, Riejagaard, Wijngaard	69
Amsterdamlaan	11		
Berlijnhoef	13	<b>Bergenbuurt</b>	<b>71</b>
Madridlaan oost	15	Harzstraat	73
Londonlaan west	17	Oeralstraat, Karpatenstraat	75
Londonlaan zuid, Osloalaan, Dublinlaan, Stockholmalaan	21	Kaukasus-, Apenijnen-, Vogezen-, Jura-, Pyreneeën-, deel Karpatenstraat	77
		Alpenstraat	79
<b>Muntenbuurt</b>	<b>23</b>	Apenijnenstraat, Jurastraat, Vogezenstraat	81
Forintdreef, Schillingdreef	27	Pyreneeënstraat	83
Kroondreef	29	Bergstraat	85
Guldendreef	33	Sierra Nevadastraat	87
Ponddreef oost	35		
Ponddreef west	37	<b>Eilandenbuurt</b>	<b>89</b>
		Helgolanokade, Anholtkade, Borkumkade, Vegakade,	
<b>Schrijversbuurt</b>	<b>39</b>	Faisterkade	91
Schrijverspad zuid, H. Malotweg	41	Elbakade, Kretakade	93
Schrijverspad noord	43	Elbakade noord	95
H. Malotweg zuid	45	Lewiskade, Jerseykade, Berlangakade, Ibizakade	97
G. Bomansweg, J. Swiftweg	47	Jerseykade, Berlangakade, Ibizakade	99
G. Orwellweg, F. Kalkaweg, C. Dickensweg	49	Maltakade west	103
F. Kalkaweg, A.M.G. Schmidweg, G. Orwellweg,		Maltakade oost	107
J. Swiftweg, C. Dickensweg	51	Andersenhol	109
A. Tjechofweg, H. Ibsenweg	55	Andersenpad	111
		Gebr. Grimmkade	113
<b>Wijnenbuurt</b>	<b>57</b>		
Wijngaardpad	59		
Champagnegaard	61		

# Stedenbuurt



# Athenelaan



# Athenelaan

<b>Athenelaan</b>	
De woningen aan de Athenelaan vormen de rand van de stedenbuurt en begeleiden de Steinhagenseweg. De woningen zijn 1 meter opgetild en tellen twee bouwlagen, waarbij de zwarte uitbouw een meter boven het bouwvolume uitsteekt.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m, goothoogte voor 8m, achter 6m.
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen.
<b>Vergunningvrij:</b>	Vergunningvrij bouwen is niet van toepassing
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Dakopbouwen op het hoofdgebouw zijn mogelijk. De dakopbouw dient tenminste 2 meter uit de voor-, en achtergevel te blijven. [REDACTED]</p> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p> <p><b>Categorie A</b></p>

*vervalentekst  
gew. vaststelling  
Raadsbesluit 22 dec '04.*

# Parijslaan



# Helsinki





# Madridlaan



# Parijslaan, Madridlaan, Helsinki

<b>Parijslaan, Madridlaan, Helsinki</b>	
Woningen in 2 lagen met kap met aan de voorzijde deels twee lagen met een plat dak. Op een aantal woningen zijn reeds dakkapellen gebouwd	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Weistandsnota:</b>	Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria. Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Een dakopbouw is niet mogelijk. Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan voor- of achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>

# Brussellaan

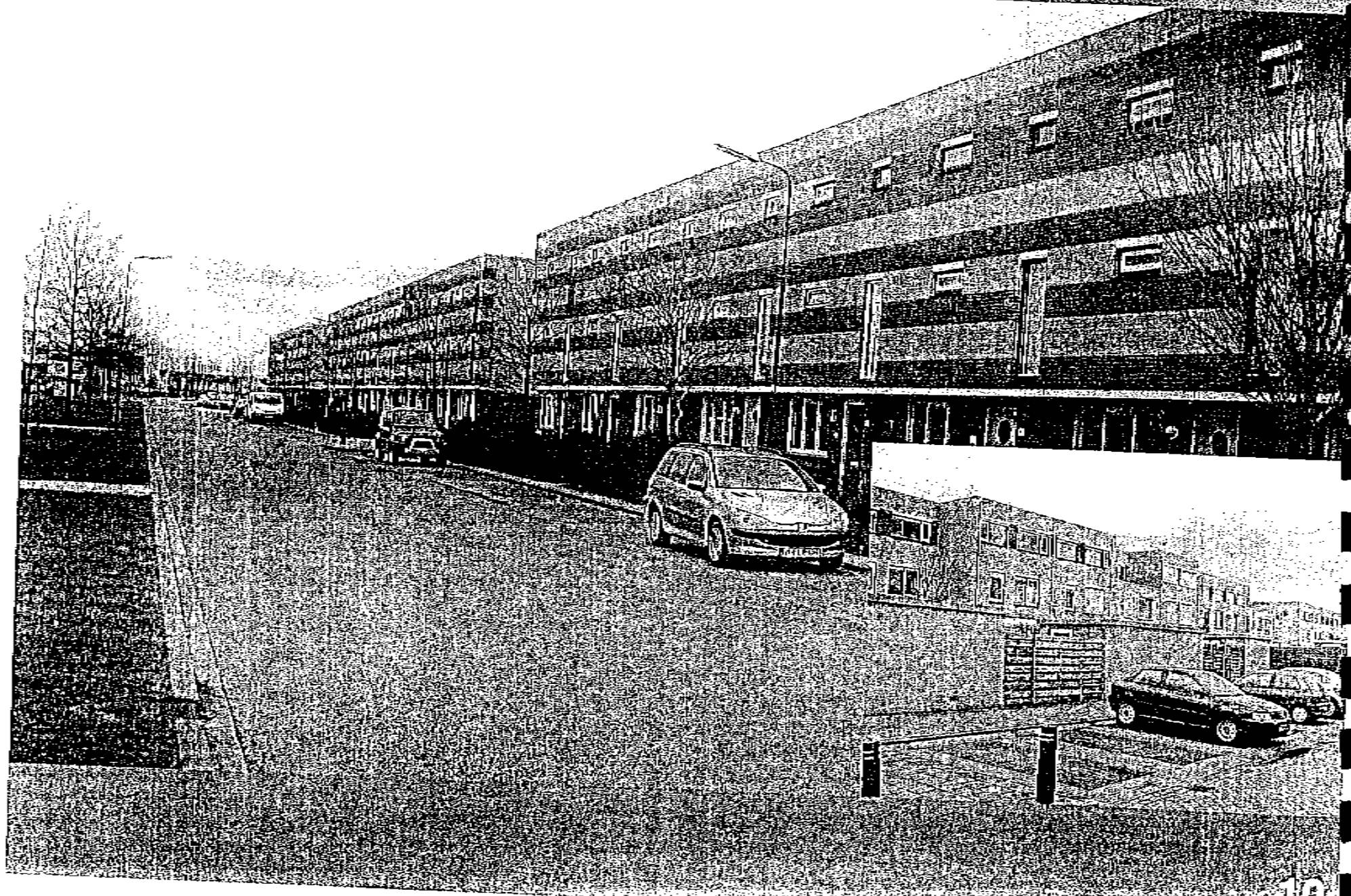


<b>Brussellaan</b>	
Woningen qua architectuur gelijk aan de Athenelaan	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m, goothoogte voor 8m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	Vergunningvrij bouwen is niet van toepassing
<b>Mogelijkheden:</b>	Dakopbouwen op het hoofdgebouw zijn mogelijk. De dakopbouw dient tenminste 2 meter uit de voor-, en achtergevel te blijven. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px 0;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px 0;"></div> <p><b>Categorie A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een opbouw op de zijaanbouw is mogelijk. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.</li> </ul> <p>Voor beide mogelijkheden voor dakopbouwen geldt als aanbeveling, dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p>

Gew. zigt vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 22 december 2004

*vervallen lijst  
gew. raadsbesluit  
d.d. 22 dec. 2004*

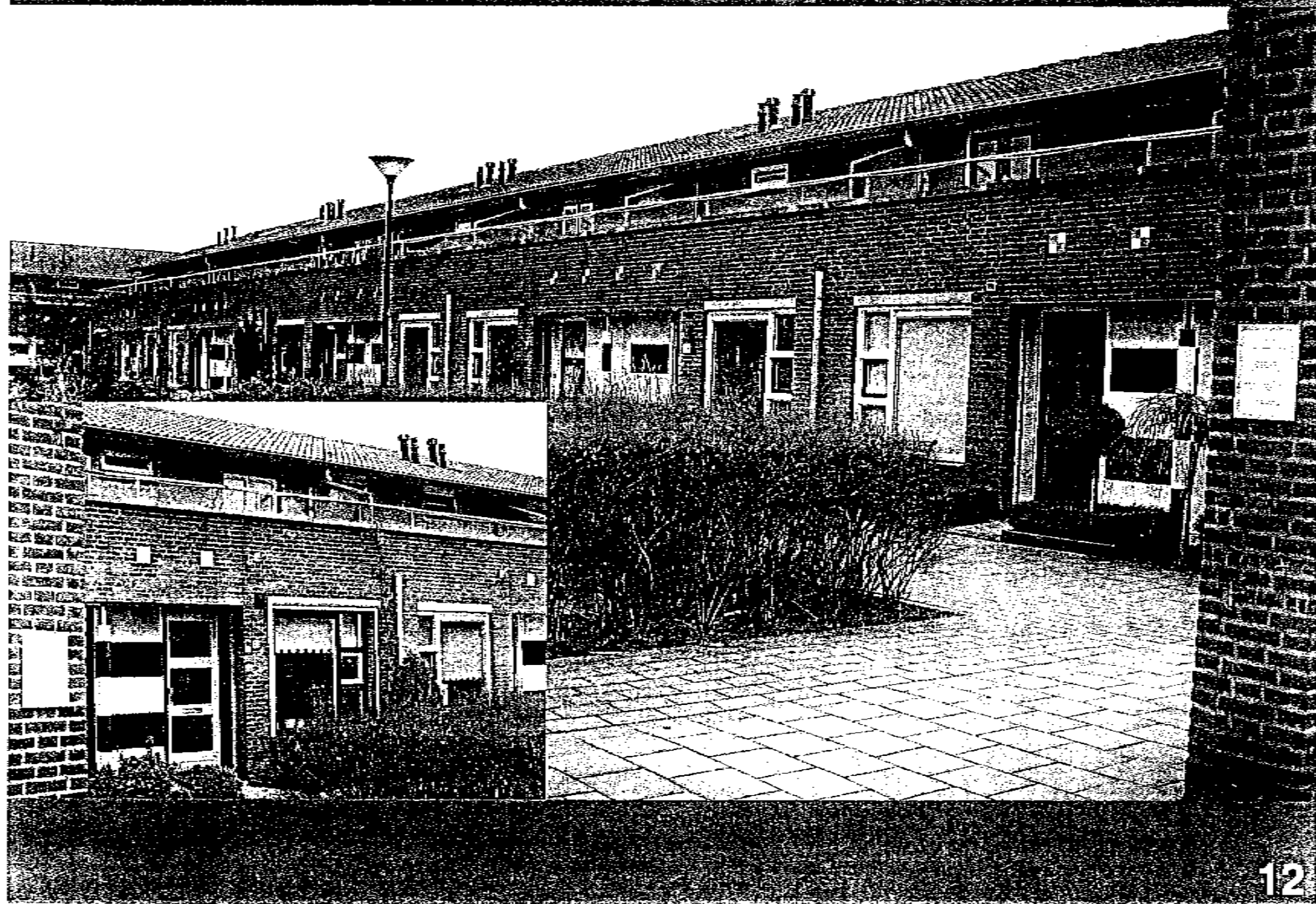
# Amsterdamlaan



# Amsterdamlaan

<b>Amsterdamlaan</b>	
Woningen in 3 lagen, gevelfront langs een buurtonsluitingsweg.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	Vergunningvrij bouwen is niet van toepassing
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Binnen het bestemmingsplan is er nog ruimte voor uitbreiding van de woning aan de achterzijde over maximaal drie lagen (voor zover deze ruimte nog niet benut is).</p> <p>Buiten het bestemmingsplan zijn er geen extra uitbreidingsmogelijkheden.</p> <p><b>Categorie C</b></p>

# Berlijnhof



<b>Berlijnhof</b>	
Woningen in een hofje, verscholen in de wijk. 2 lagen met een kleine kap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8 meter, goothoogte voor 6m, achter 3m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen (met kap) Dakkapel niet mogelijk vanwege de kleine kap
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel niet mogelijk vanwege de kleine kap.
<b>Mogelijkheden:</b>	Dakopbouwen zijn niet mogelijk. Zij tasten zowel de hoofdvorm van de woning als het kleinschalige karakter van de hof aan.  Categorie E

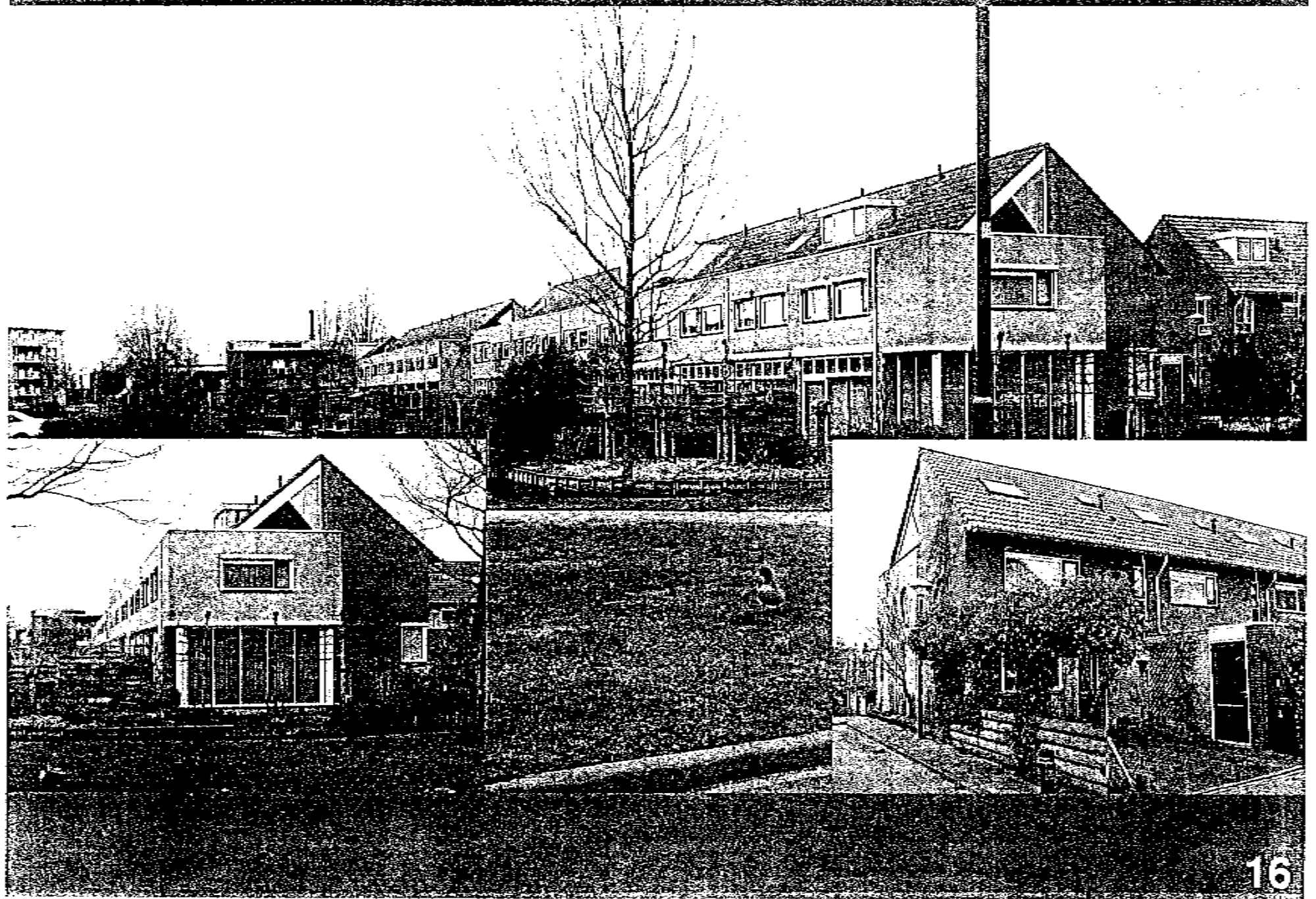


# Madridlaan øst



<b>Madridlaan – oost</b>	
Woningen in twee lagen met kap. De gevel is op een aantal plekken doorgetrokken zodat een soort dakkapel is ontstaan.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Een dakopbouw is niet mogelijk. Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan voor- of achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>

# Londonlaan west



# Londonlaan west

<b>Londonlaan – west</b>	
Woningen in twee lagen met kap. Aan de achterzijde in 2 lagen uitgebouwd. Op een aantal plaatsen dakkapellen op het achterdakvlak aanwezig	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Een dakopbouw is niet mogelijk. Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan voor- of achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet evrgunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>

# Londonlaan zuid



# Dublinlaan en Stockholmlaan



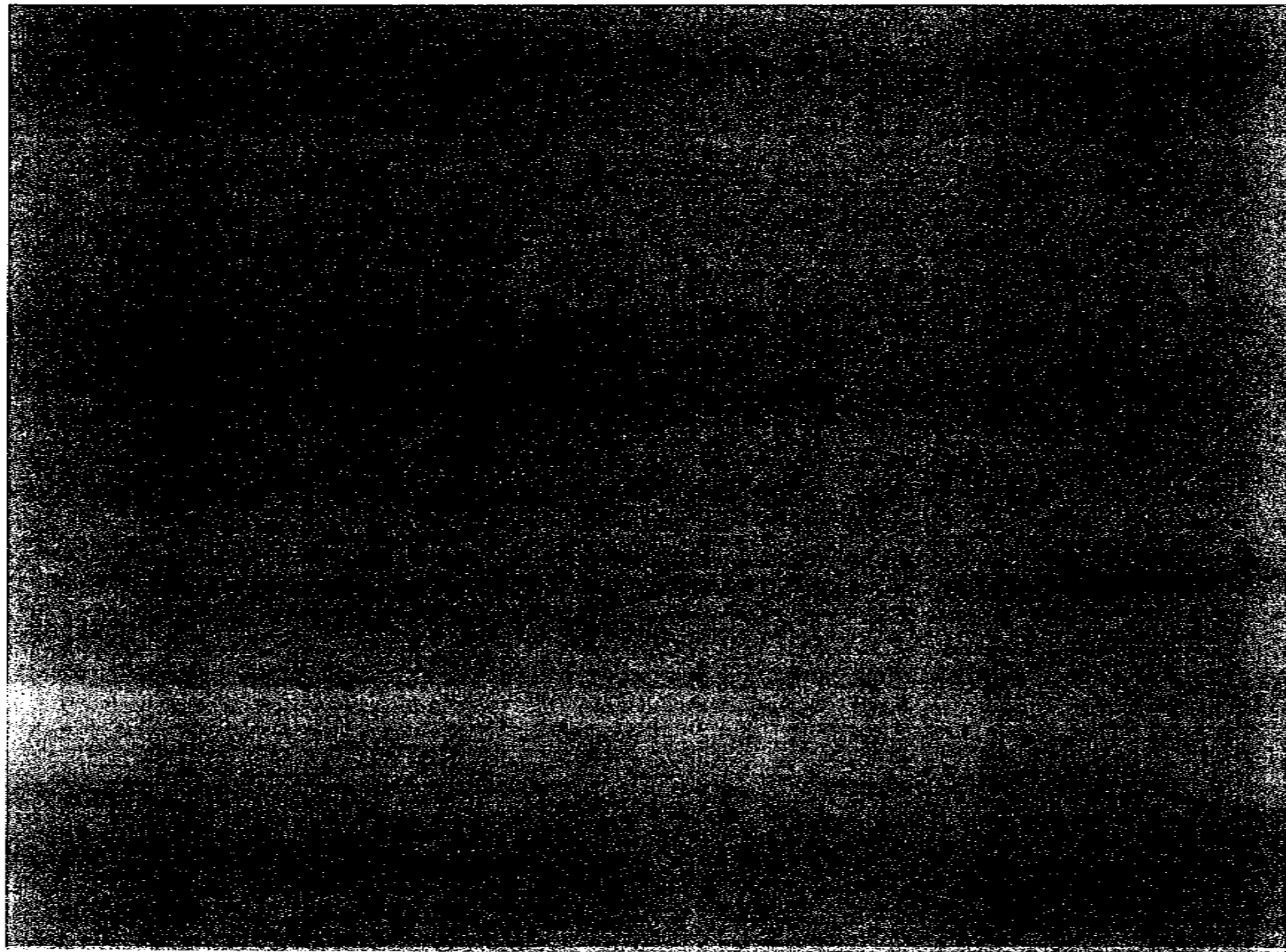
# Olsolaan



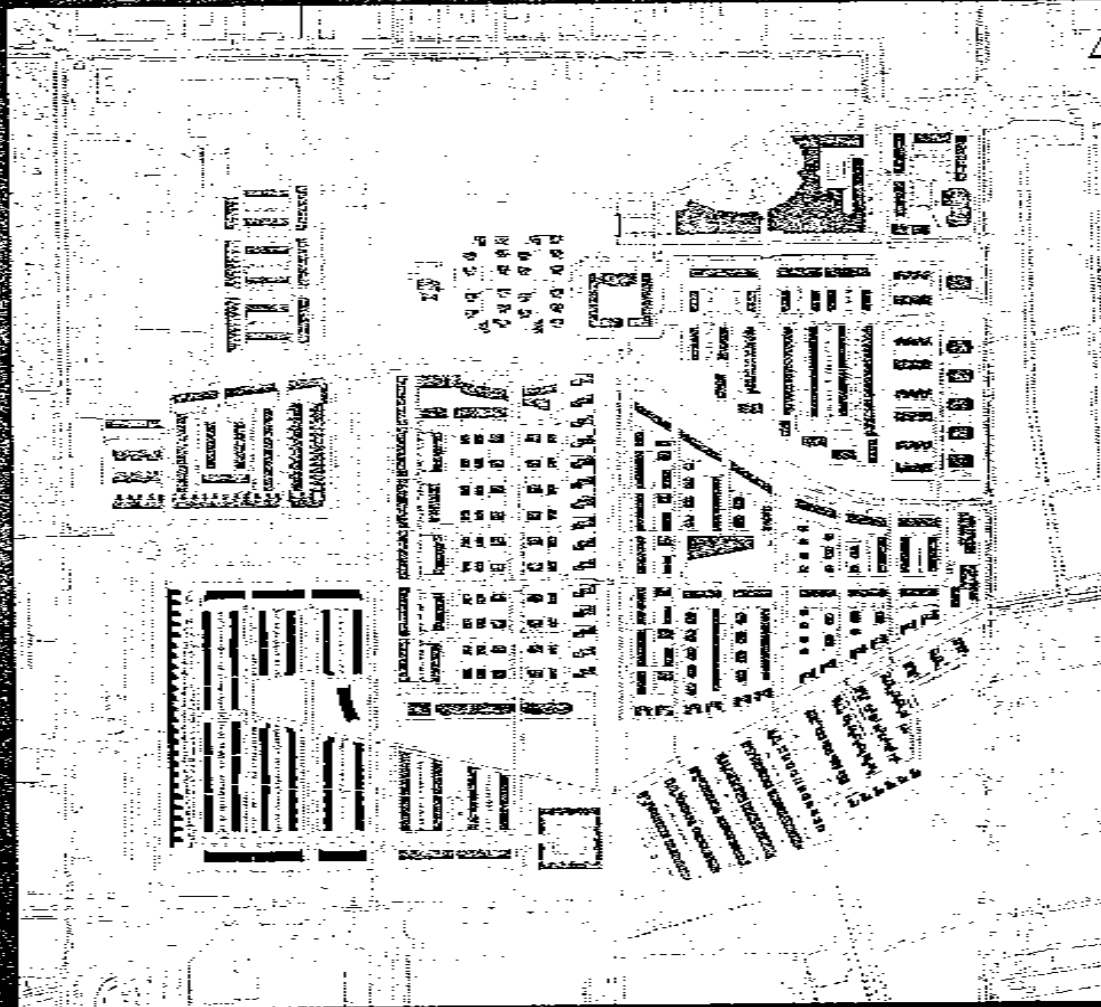
# Londonlaan – zuid, Oslolaan, Dublinlaan, Stockholmlaan

<b>Londonlaan – zuid, Oslolaan, Dublinlaan, Stockholmlaan</b>	
Rijteswoningen in twee lagen met kap. Op verschillende woningen reeds dakkapellen.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen, Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Een dakopbouw is niet mogelijk. Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan voor- of achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>

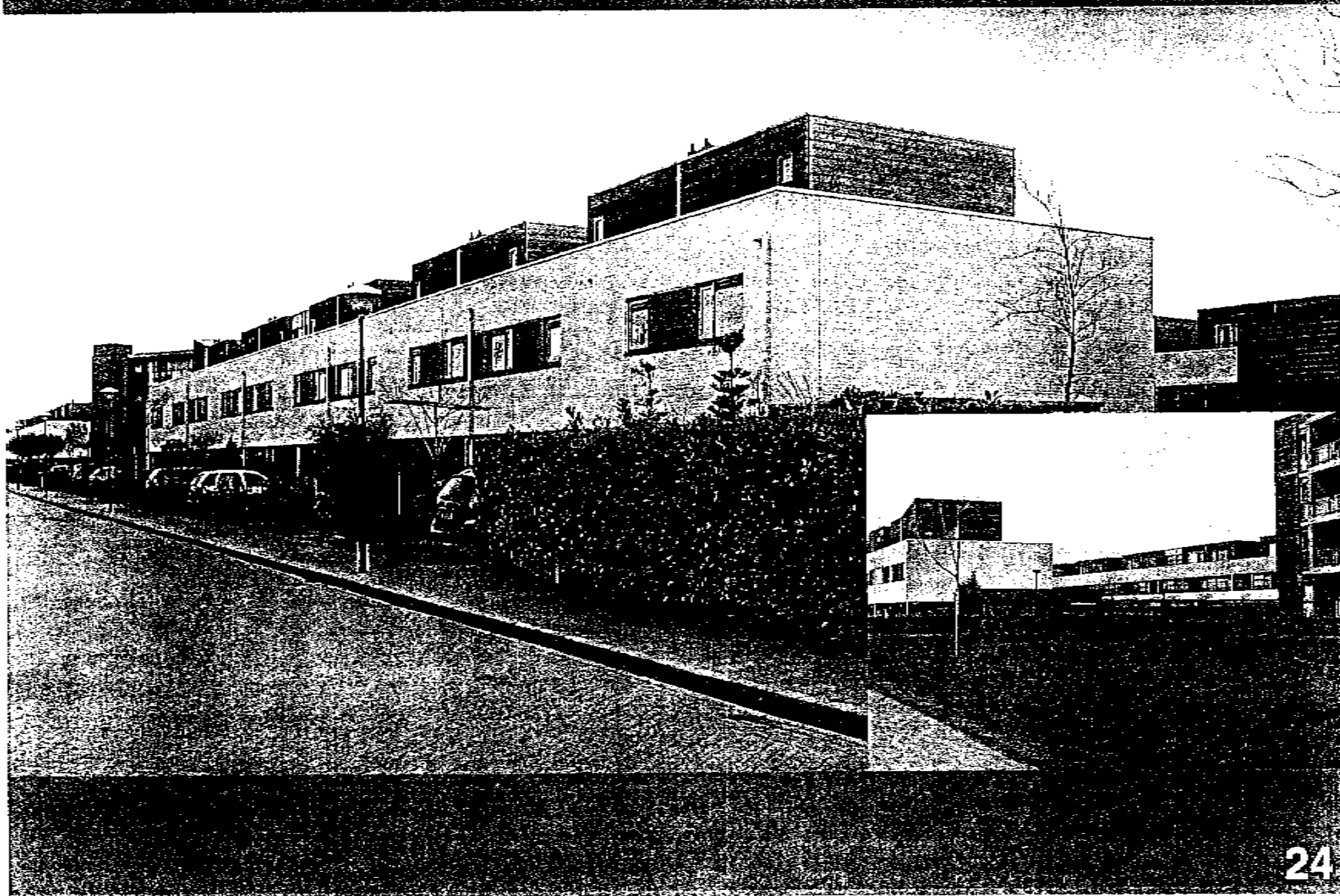




# Muntenbuurt



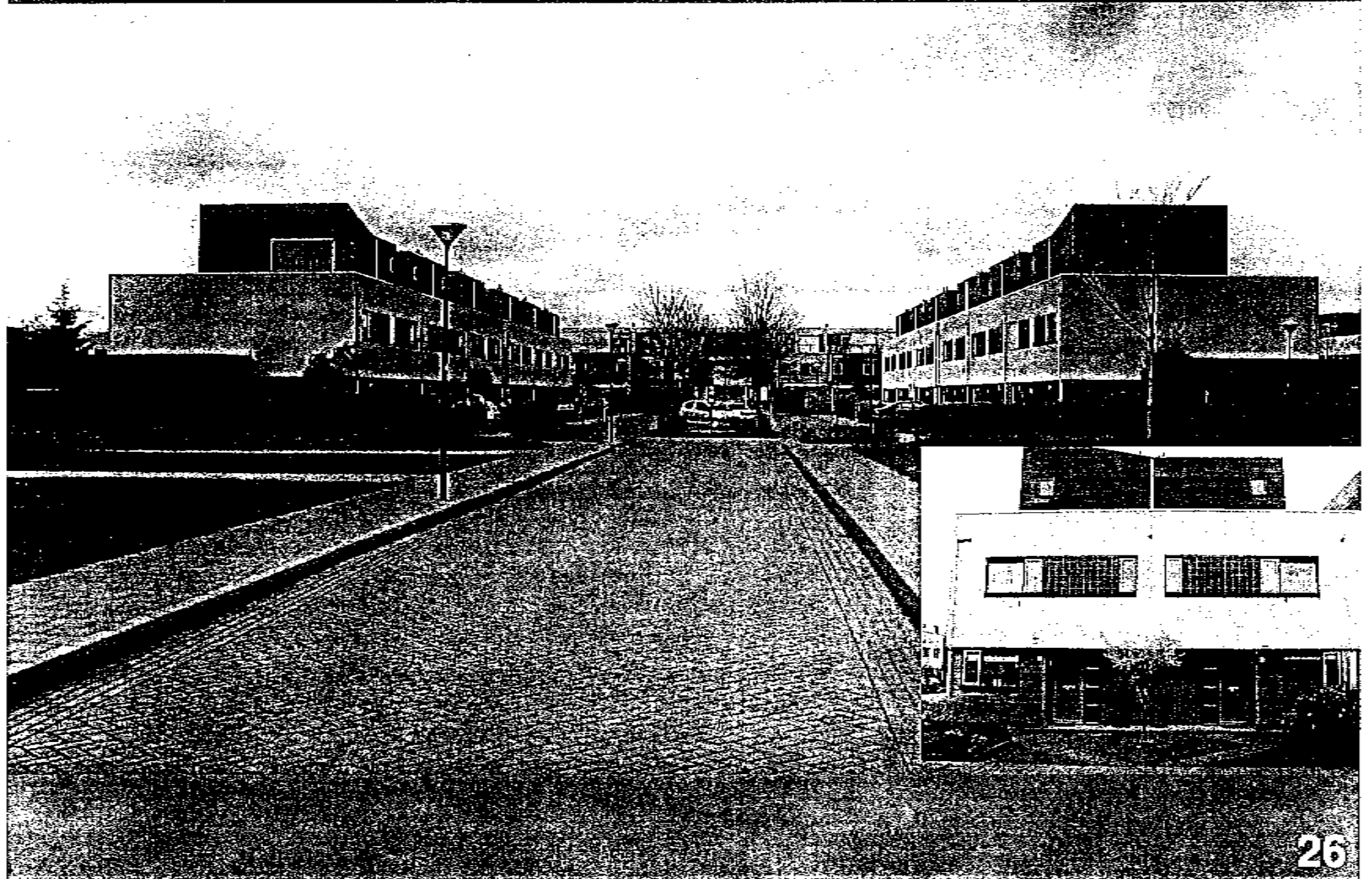
# Forintdreef



# Schillingdreef



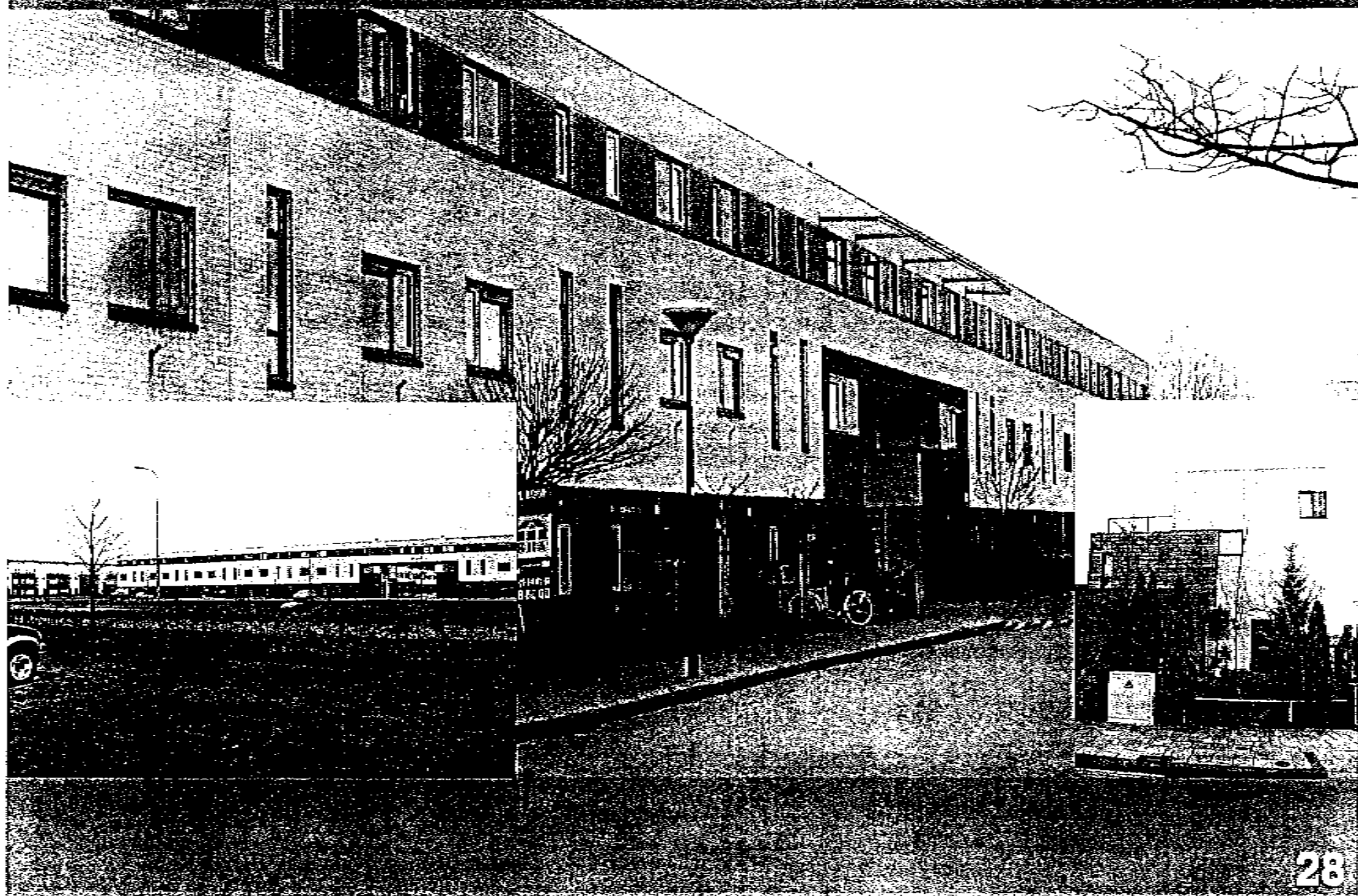
# Schillingdreef



# Forintdreef Schillingdreef

Forintdreef, Schillingdreef	
<p>Woningen in twee lagen met daarop (standaard) dakopbouwen langs een singel. De dakopbouwen liggen zowel aan de voor als aan de achterzijde terug ten opzichte van de gevel. De ruimte tussen de dakopbouwen is in enkele gevallen opgevuld met een uitbouw, uitgevoerd in een afwijkend materiaal.</p>	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 6m, over 60% van het bouwvlak een hoogte van 9m.
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>De dakopbouwen aan de Forintdreef kunnen worden uitgebreid. De reeds gerealiseerde uitbreiding is de trendsetter in zowel situering, maatvoering als materialisering. Voor de uitbreiding van de dakopbouwen die grenzen aan de kopgevels, zal nog een trendsetter moeten worden ontworpen.</p> <p><b>Categorie B</b></p>

# Kroondreef



# Kroondreef

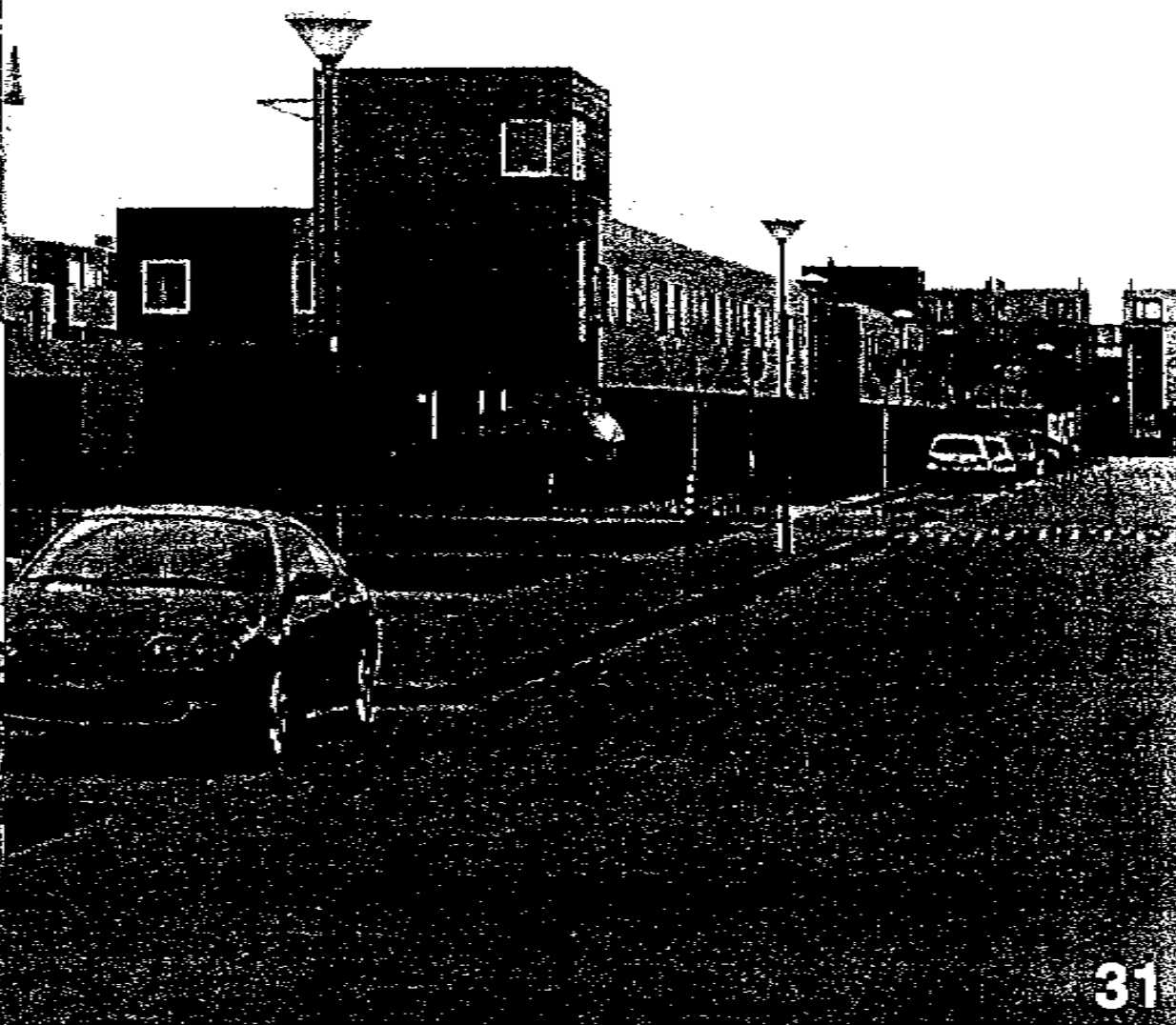
<b>Kroondreef</b>	
De woningen aan de Kroondreef vormen een gevelfront langs de Steinhagenseweg en zijn gebouwd in drie lagen. De 3e laag ligt aan de achterzijde terug, waardoor een dakterras aanwezig is. De woningen aan de Kroondreef vormen een gevelfront langs de Steinhagenseweg en zijn gebouwd in drie lagen. De 3e laag ligt aan de achterzijde terug, waardoor een dakterras aanwezig is.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte voor 9m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen,
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>De 3e laag aan de Kroondreef kan aan de achterzijde worden uitgebreid. De uitbreiding moet tenminste 2 meter terugliggen t.o.v. de achtergevel, zodat het dakterras in stand blijft.</p> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p> <p><b>Categorie B</b></p>



# Guldendreef noord



# Guldendreef midden



# Guldendreef zuid



<b>Guldendreef</b>	
De woningen aan de Guldendreef zijn over het algemeen 2 lagen met plat dak. De hoekwoningen hebben een accent in de vorm van een 3e laag. Het bouwblok dat tegenover de groene open ruimte is gelegen, is geheel in drie lagen uitgevoerd.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 6m Hoekwoningen en blok tegenover de groene zone 9m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	Op de 2-laagse woningen aan de Guldendreef is een dakopbouw mogelijk. De reeds gerealiseerde dakopbouwen zijn trendsetter in zowel situering, maatvoering als materialisering.  <b>Categorie A</b>  Een deel van de woningen bestaat reeds uit 3lagen en is niet verder uit te breiden.  <b>Categorie E</b>

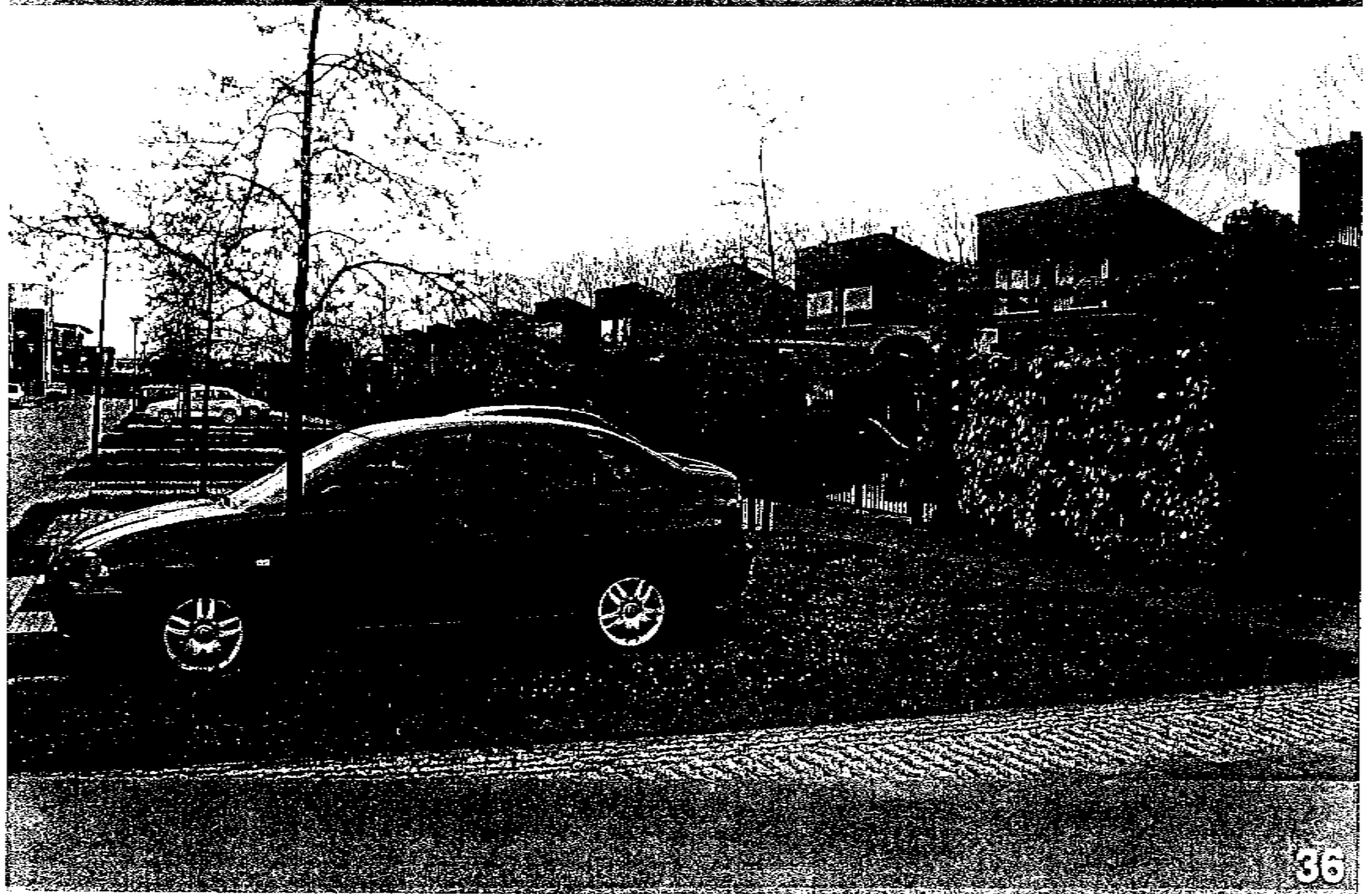
# Ponddreef oost



# Ponddreef oost

<b>Ponddreef - oost</b>	
De woningen aan de oostzijde van de Ponddreef vormen een gevelfront van drie lagen hoog (voorzijde). De woningen hebben lessenaarskap en zijn aan de achterzijde 2 lagen hoog.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte voor 9m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen, Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding van de woning is alleen mogelijk door middel van een dakkapel aan de achterzijde van de woning.</p> <p>De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.</p> <p><b>Categorie D</b></p>

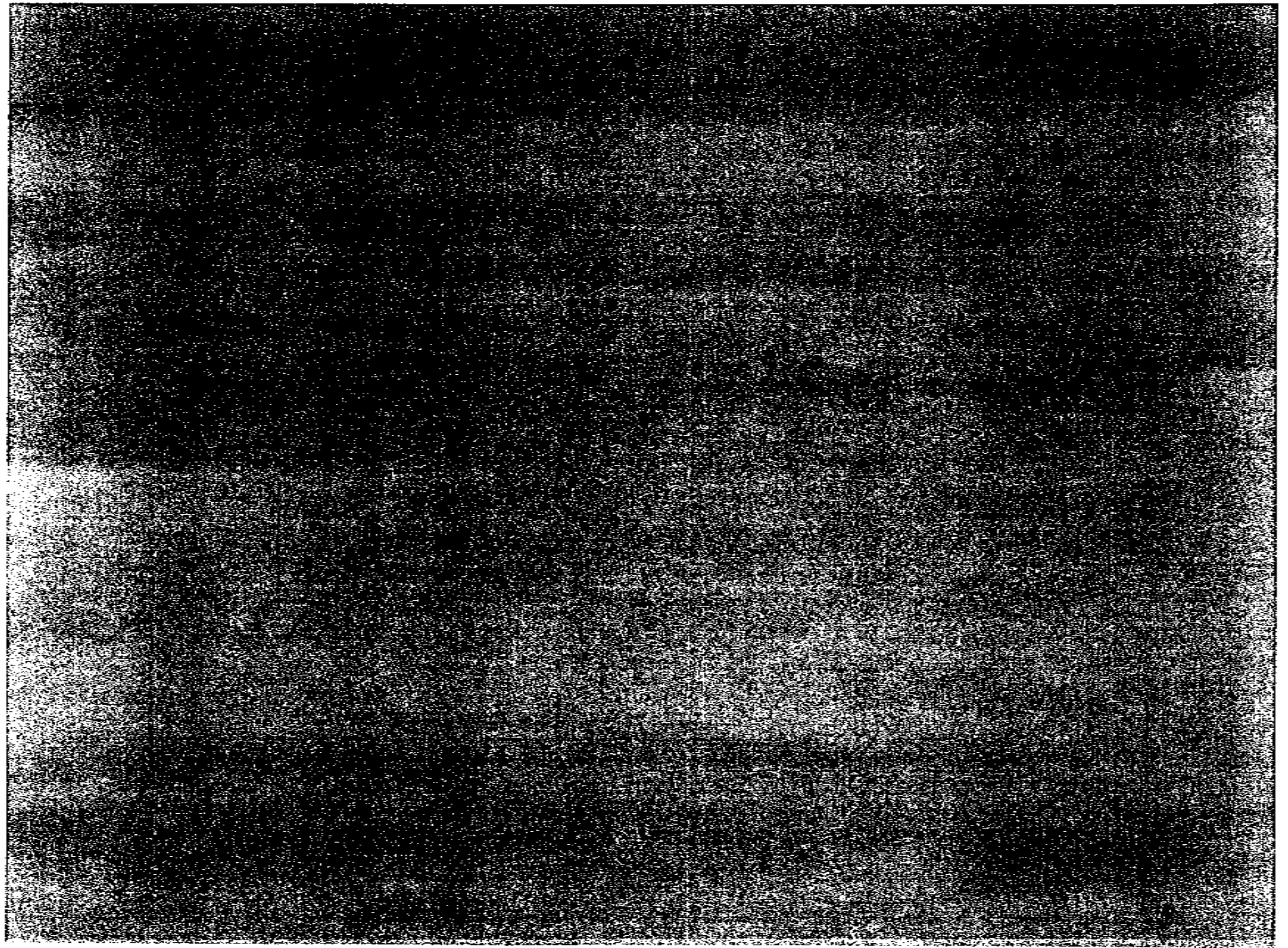
# Ponddreef west



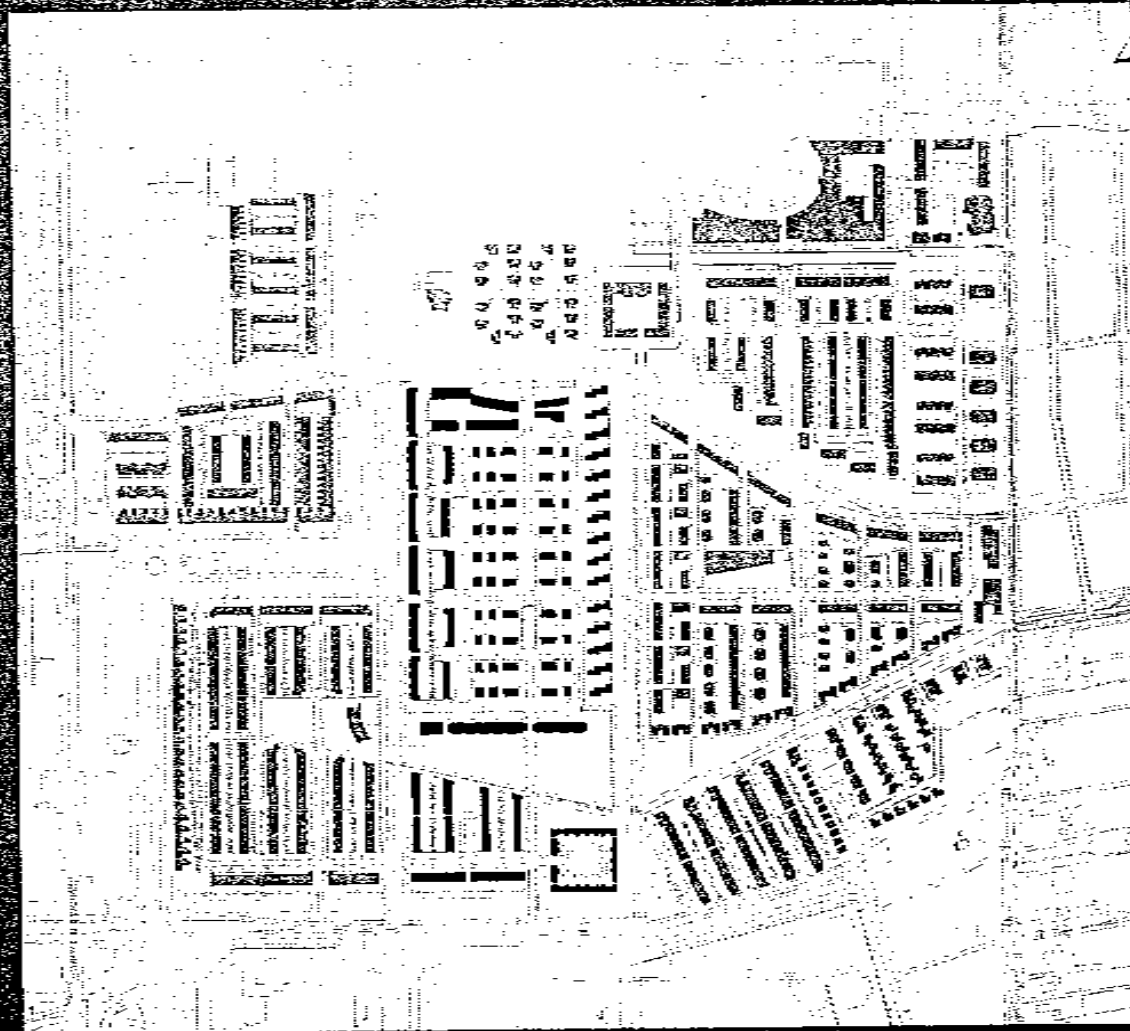
# Ponddreef west

Ponddreef – west	
Geluidwalwoningen in 2 lagen, waarbij de tweede laag een kap heeft.	
Bestemmingsplan:	Hoogte 7m, goothoogte voor 7m, achter 5m Uitbouw aan voorzijde 3m hoog
Welstandsnota:	Geen opbouwen op woningen, Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
Vergunningvrij:	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
Mogelijkheden:	<p>Uitbreiding van de woning is mogelijk door middel van een dakkapel aan de achterzijde. NB: Hierbij is extra onderzoek nodig naar de mogelijkheden binnen de geldende geluidstechnische eisen.</p> <p>De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.</p> <p><b>Categorie D.</b></p> <p>Hier is geen dakopbouw mogelijk omdat dit de geldeing van de woning te veel aantast. De woningen zijn in architectonische zin af...</p>

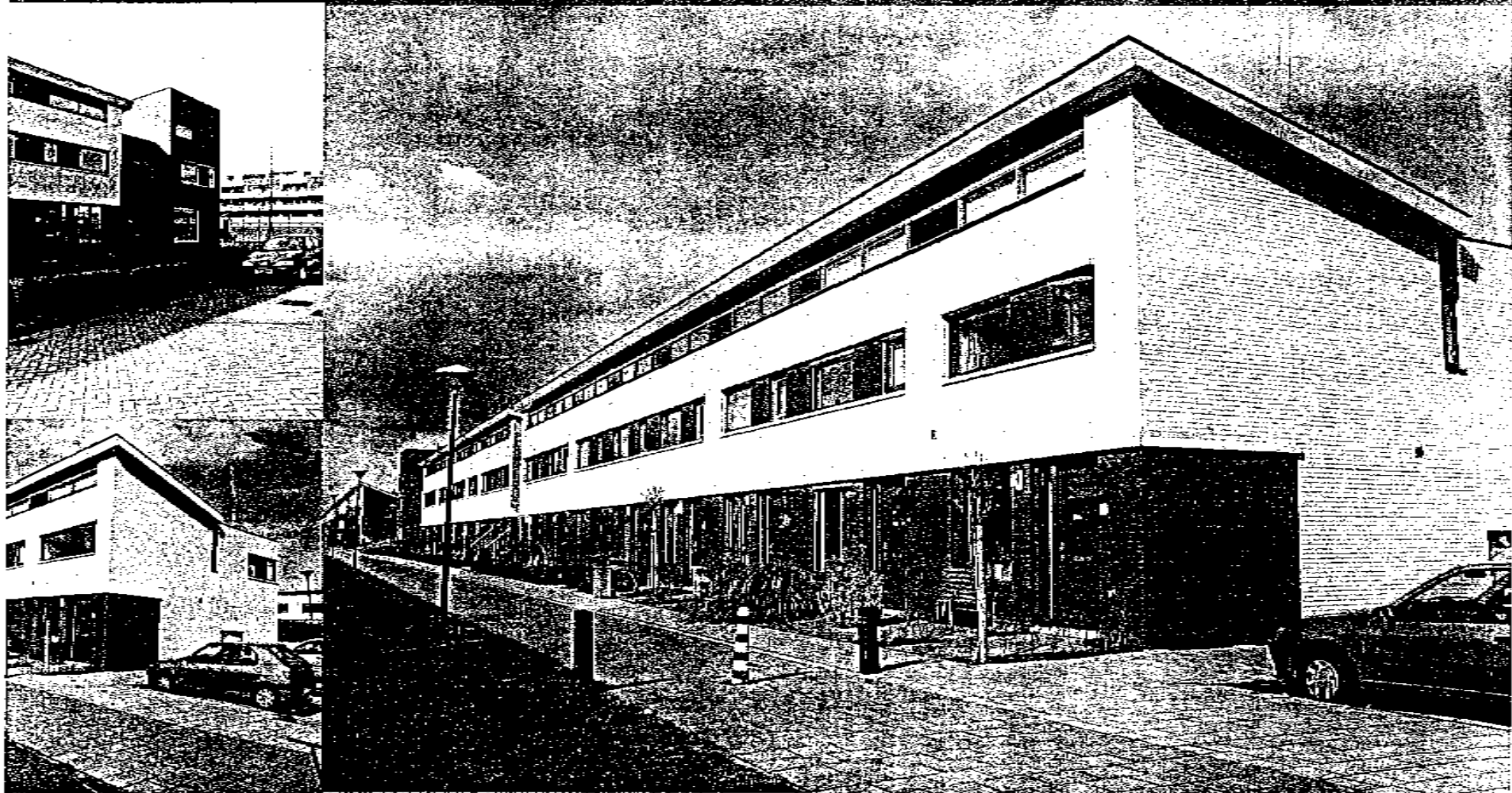




# Schrijversbuurt



# Schrijverspad zuid, H.Malotweg



## Schrijverspad zuid, H.Malotweg

### Schrijverspad – zuid, H. Malotweg

De woningen aan het Schrijverspad vormen een gevelfront langs de singel. Aan de voorkant is de verdieping een meter verhoogd. De woningen hebben een flauwe kap en zijn voor een deel plat afgedekt

**Bestemmingsplan:** Hoogte 7m, goothoogte voor 7m en achter 6m

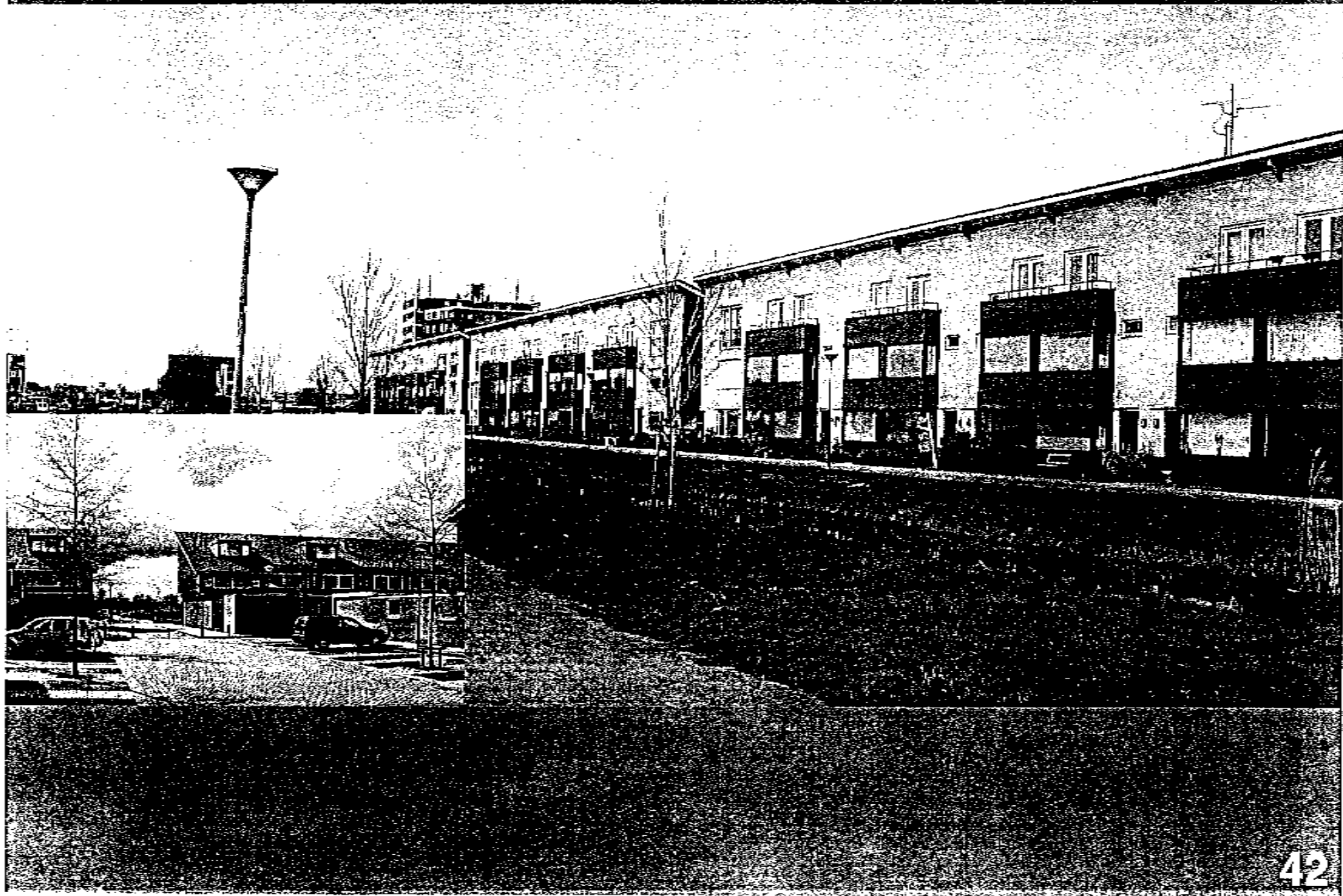
**Welstandsnota:** Geen opbouwen op woningen

**Vergunningvrij:** n.v.t. vanwege de flauwe kaphelling

**Mogelijkheden:** Een dakopbouw en dakkapel zijn niet mogelijk. Een dakopbouw tast de vorm van het bouwblok, die bestaat uit een combinatie van hellend en plat dak, aan en verandert het straatbeeld. De woningen zijn "af".

**Categorie E**

# Schrijverspad noord



# Schrijverspad noord

<b>Schrijverspad – noord</b>	
De woningen aan het Schrijverspad vormen een gevelfront langs de Singel. Aan de voorkant in drie lagen, achter in twee lagen. De woningen hebben een lessenaarskap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10, goothoogte voor 10, achter 6
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D

# H. Malotweg zuid



## H. Malotweg zuid

<b>H. Malotweg zuid</b>	
Woningen met lessenaarskap, aan de voorzijde in 3 lagen, waarbij de 3 <sup>e</sup> laag extra hoog is. De achterzijde is 2 lagen hoog.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte voor 10m, achter 7m.
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D



G. Bomansweg, J. Swiftweg



## G. Bomansweg, J. Swiftweg

<b>G. Bomansweg, J Swiftweg</b>	
De woningen bestaan uit twee lagen en hebben zadeldak met een flauwe kaphelling.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 7m, Goothoogte 5m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakkapel niet mogelijk Geen opbouwen op woningen met kap
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel niet mogelijk
<b>Mogelijkheden:</b>	Een dakopbouw is niet mogelijk. De dakopbouw tast de hoofdvorm van de woning te zeer aan.  <b>Categorie E</b>

# G. Orwellweg, F. Kafkaweg, C. Dickensweg



## G. Orwellweg, F. Kafkaweg, C. Dickensweg

<b>G. Orwellweg, F. Kafkaweg, C. Dickensweg</b>	
Woningen met lessenaarskap, aan de voorzijde in 3 lagen, waarbij de 3 <sup>e</sup> laag extra hoog is. De achterzijde is 2 lagen hoog.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte voor 10m, achter 7m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen. Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D

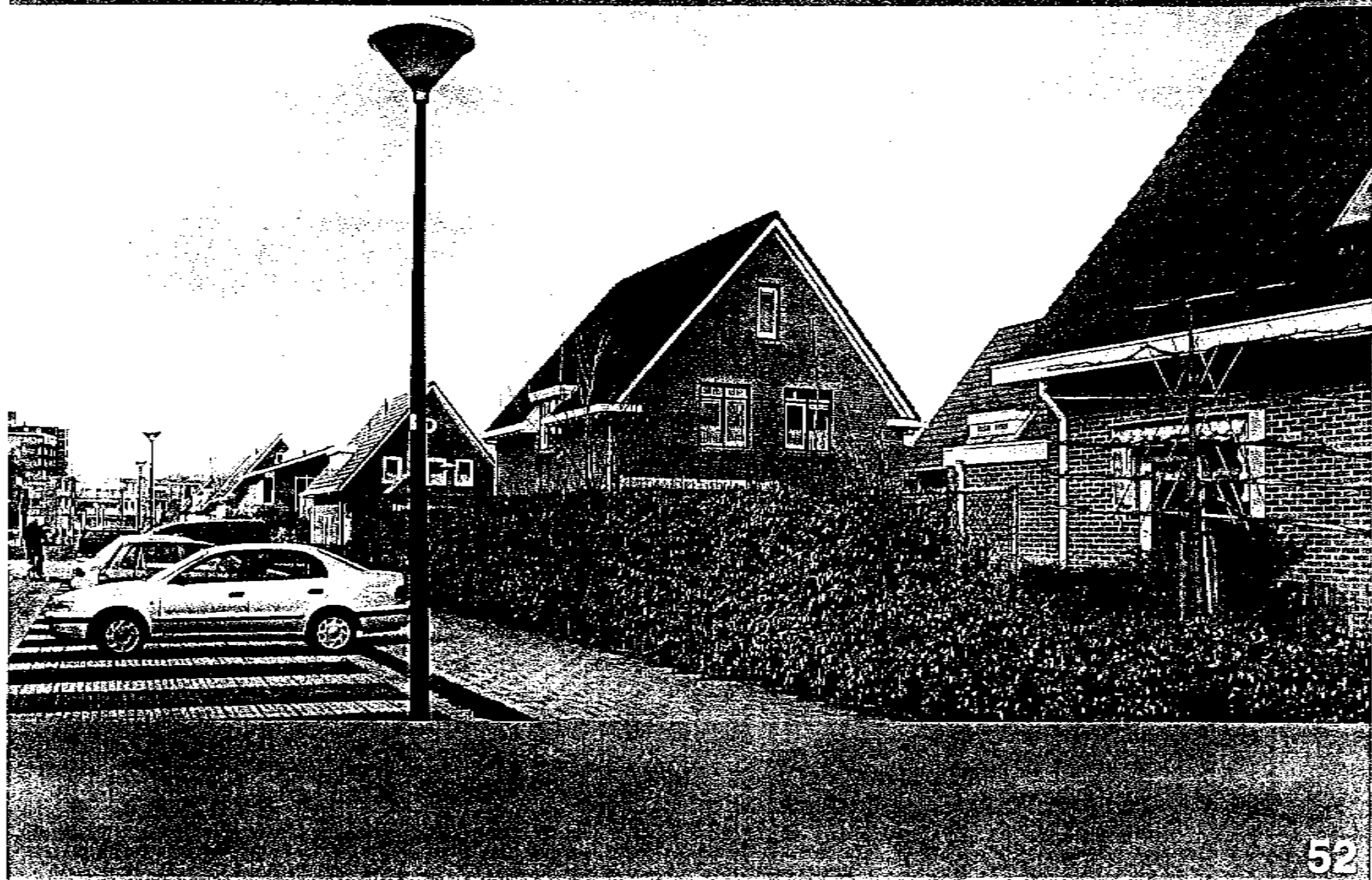
**F. Kafkaweg, A.M.G Schmidtweg, G. Orwellweg,  
J. Swiftweg, C. Dickensweg**



**F. Kafkaweg, A.M.G Schmidtweg, G. Orwellweg,  
J. Swiftweg, C. Dickensweg**

<b>Omgeving Selma Lagerweg, Miguel de Cervantesweg</b>	
Twee-onder-een kap woningen in twee lagen met een flauw zadeldak	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen met kap Dakkapel niet mogelijk
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel niet mogelijk
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding van de woningen is niet mogelijk. Een dakopbouw is niet mogelijk, de woningen zijn zorgvuldig vormgegeven en zijn in architectonische zin "af". Zij vormen samen een sterk ruimtelijk ensemble.  <b>Categorie E</b>

F. Kafkaweg, A.M.G Schmidtweg, G. Orwellweg,  
J. Swiftweg, C. Dickensweg



# F. Kafkaweg, A.M.G. Schmidtweg, G. Orwellweg, J. Swiftweg, C. Dickensweg

Vrijstaande woningen Schrijversbuurt	
Vrijstaande woningen in 1 of 1,5 laag met kap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Wisselende goothoogte, maximale hoogte 9m, Verplichte kaphelling 50°
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen. Dakkapel op zijdakvlak, gekeerd naar het openbaar gebied, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel op zijdakvlak, niet gekeerd naar het openbaar gebied conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel op het zijdakvlak. Voor deze dakkapel is geen trendsetter voorgeschreven, omdat elke woning een andere architectuur heeft.  Categorie D

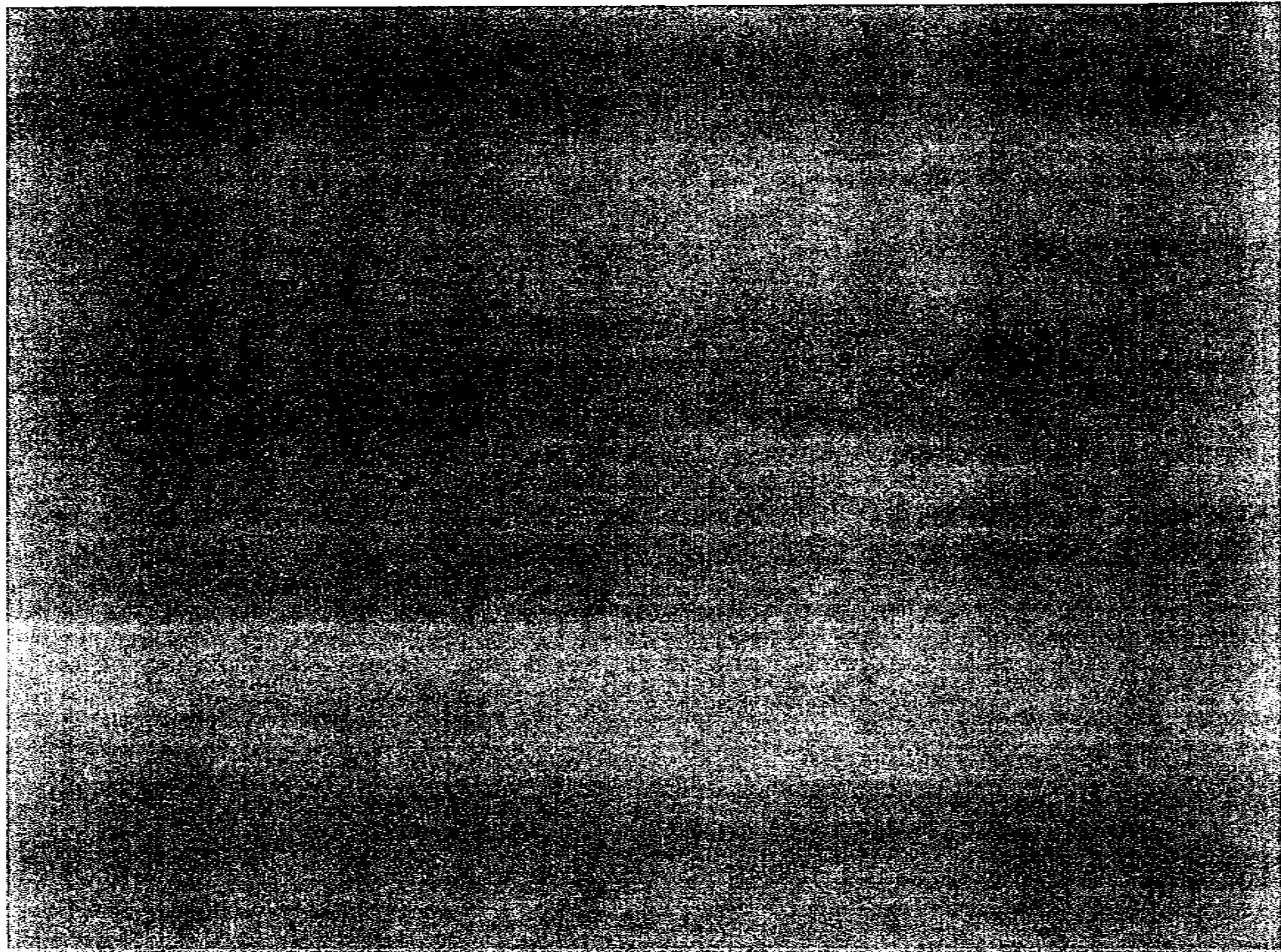


A. Tjechowweg, H. Ibsenweg

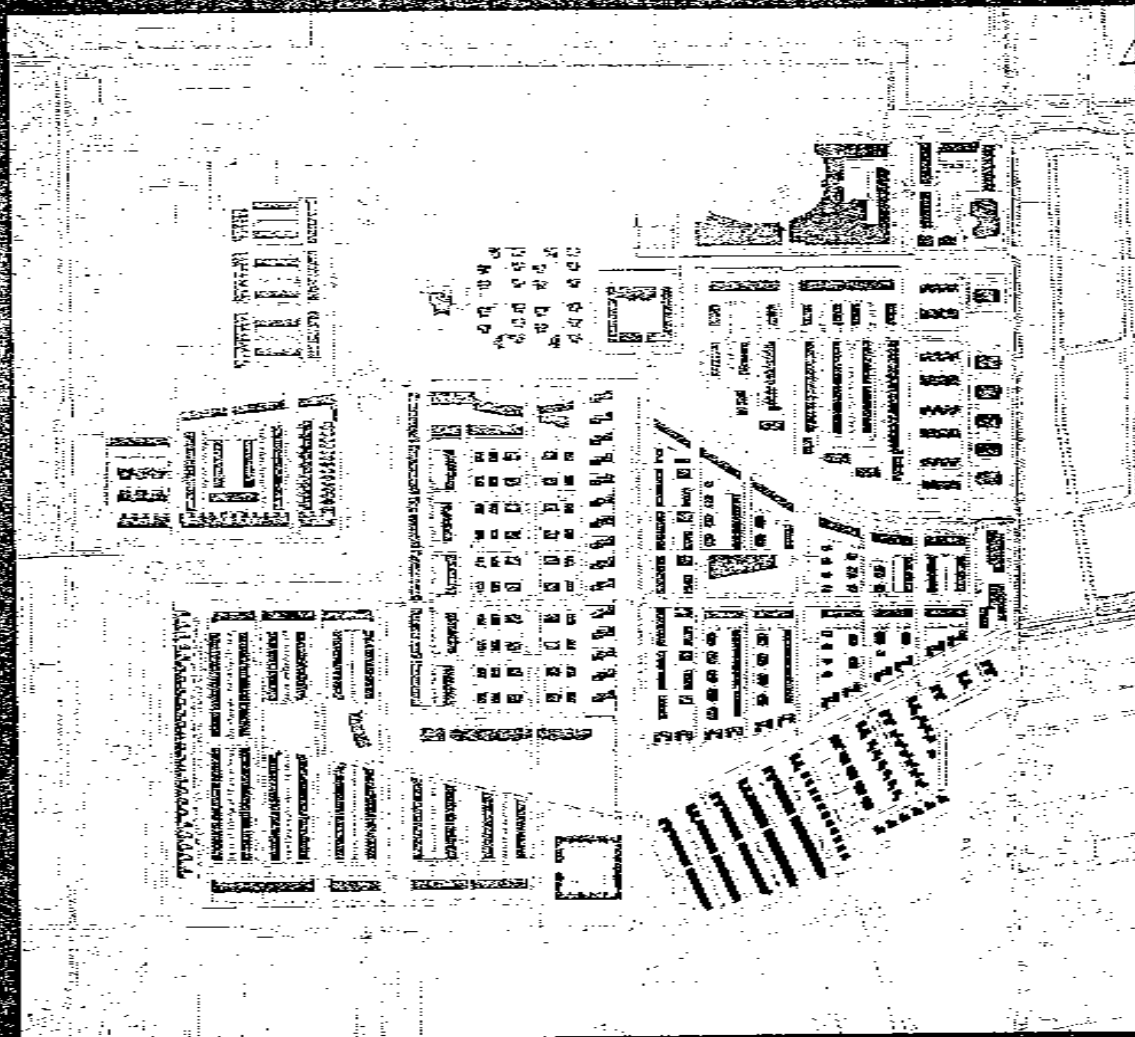


## A. Tjechovweg, H. Ibsenweg

<b>A. Tjechovweg, H. Ibsenweg</b>	
Geschakelde halfvrijstaande woningen in twee lagen met een lessenaarskap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m, goothoogte voor 8m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakkapel niet mogelijk Geen opbouwen op woningen met kap
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel niet mogelijk
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding van de woningen is niet mogelijk. Een dakopbouw is niet mogelijk, de woningen zijn zorgvuldig vormgegeven en zijn in architectonische zin "af". Zij vormen samen een sterk ruimtelijk ensemble.  <b>Categorie E</b>



# Wijnenbuurt



# Wijngaardpad



<b>Wijngaardpad</b>	
Dubbele kopwoningen, grenzend aan de naastgelegen groene zone. De woningen zijn over drie lagen bebouwd en hebben een plat dak	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen dakopbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>De woningen bestaan reeds uit drie lagen, waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. De woningen zijn "af" categorie E</p> <p>* Een kleine opbouw op de zijaanbouw is mogelijk. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.</p> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert</p>

Gewijzigd  
vastgesteld  
bij  
raadsbesluit  
d.d. 22  
december  
2004

# Champagnegaard



# Champagnegaard

<b>Champagnegaard</b>	
Vrijstaande woningen in twee lagen met kap. De kap staat dwars op de weg	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen. Dakkapel op zijdakvlak, gekeerd naar het openbaar gebied, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel op zijdakvlak, niet gekeerd naar het openbaar gebied conform vergunningvrije eisen Bblb.
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding is mogelijk door plaatsing van een dakkapel op het zijdakvlak.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>



# Rieslinggaard, Beaujolaisgaard



# Rieslinggaard, Beaujolaisgaard

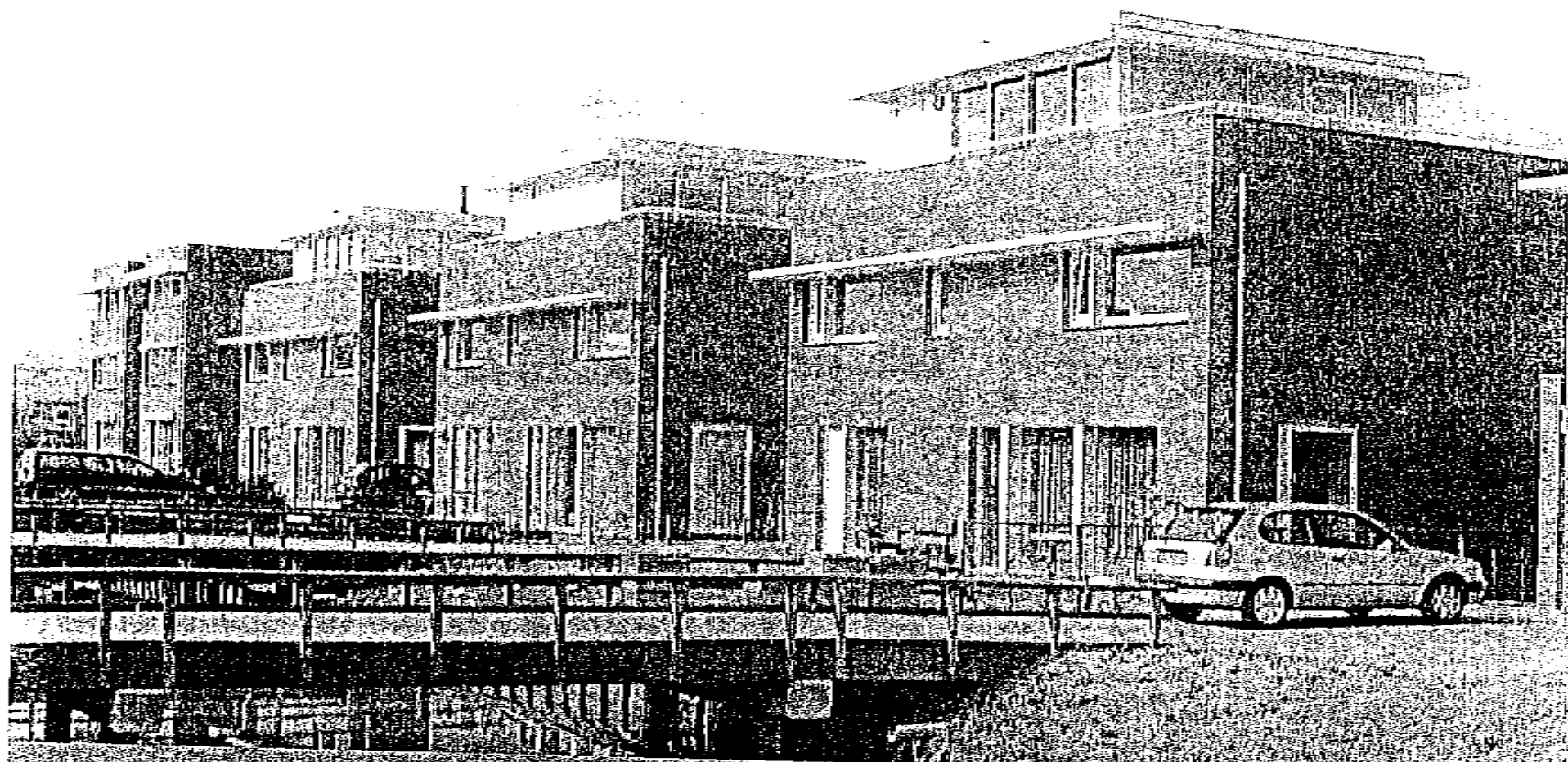
<b>Rieslinggaard</b>	
Vrijstaande woningen, drie lagen met plat dak, waarbij de bovenste laag iets terugligt t.o.v. de gevel	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel niet mogelijk
<b>Mogelijkheden:</b>	De woningen zijn reeds in drie lagen bebouwd. Uitbreiding van de woningen is niet mogelijk. De woningen zijn architectonische zin "af".  <b>Categorie E</b>
<small>Gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 22 december 2004</small>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Een opbouw op de zijaanbouw is mogelijk. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.</li></ul> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p>

# Retsinagaard west



<b>Beaujolaaisgaard</b>	
Vrijstaande woningen van twee lagen met kap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding van de woning door een dakkapel is mogelijk.  <b>Categorie D</b>
<p>Gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 22 december 2004</p>	<p>* Een opbouw op de zijaanbouw is mogelijk. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw. Aan het Wijngaardpad is géén opbouw op de zijaanbouw mogelijk.</p> <p>Voor beide geldt dat de reeds aanwezige dakkapellen of dakopbouw dienen als trendsetter. Ald deze er nog niet zijn is het aanbeveling dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p>

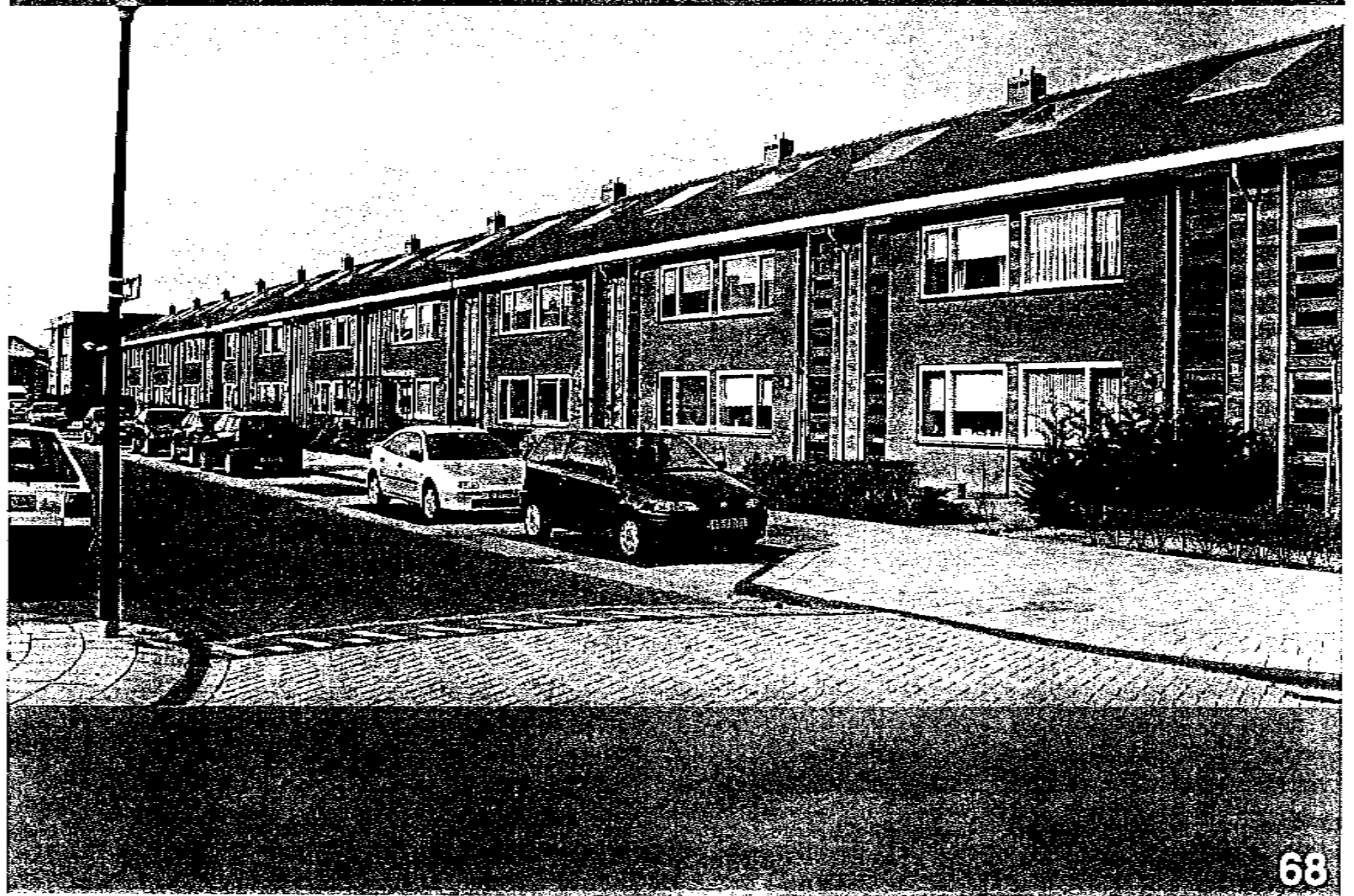
# Retsinagaard oost



# Retsinagaard oost

<b>Retsinagaard</b>	
Vrijstaande woningen in twee lagen, met een dakopbouw	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding van de bestaande dakopbouw is mogelijk, minimaal 2 meter terugliggend t.o.v. alle gevels. De uitbouw dient qua materiaalgebruik aan te sluiten op de bestaande dakopbouw.</p> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p> <p><b>Categorie B</b></p>

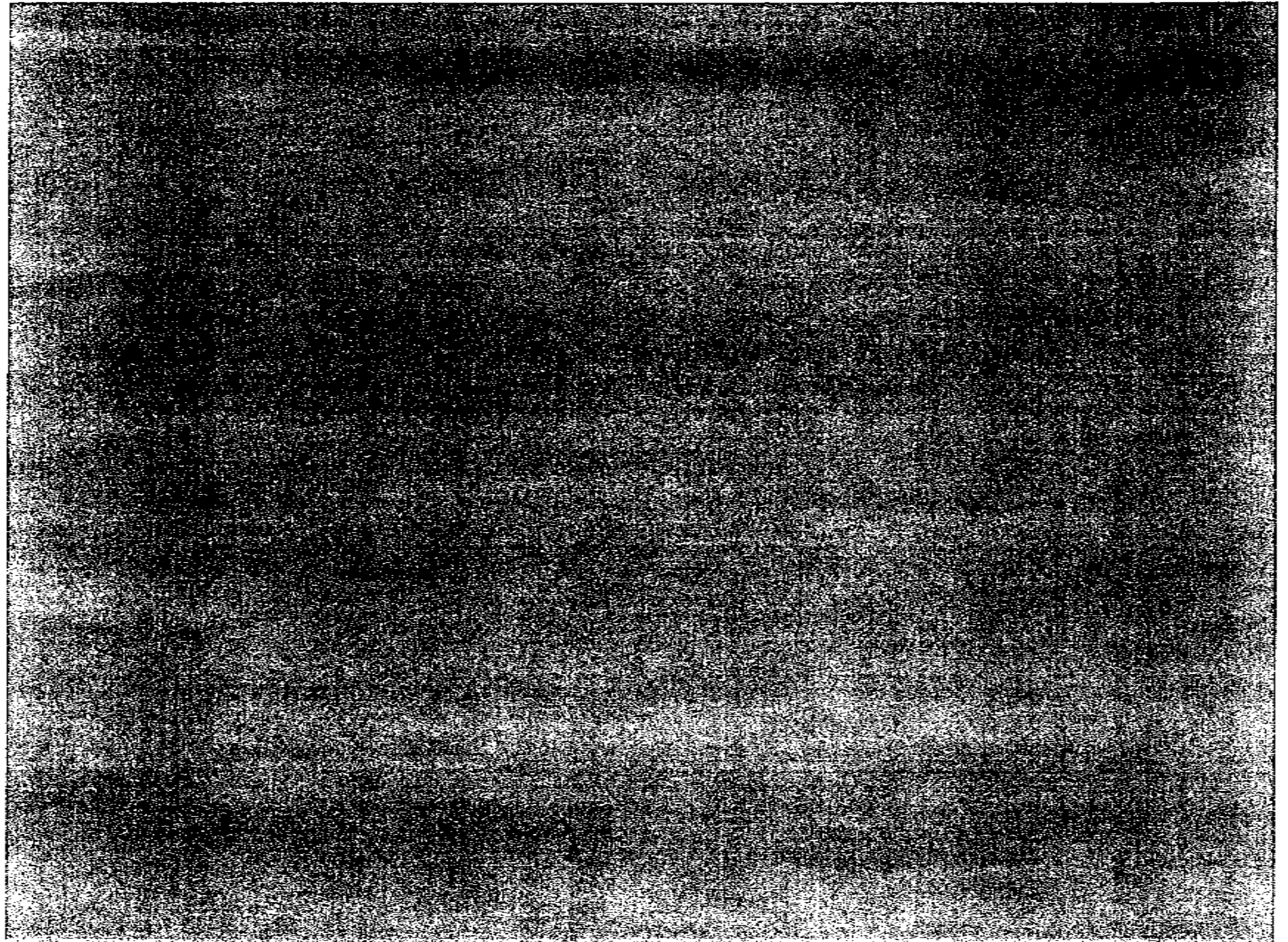
# Chiantigaard, Riojagaard en Wijngaard



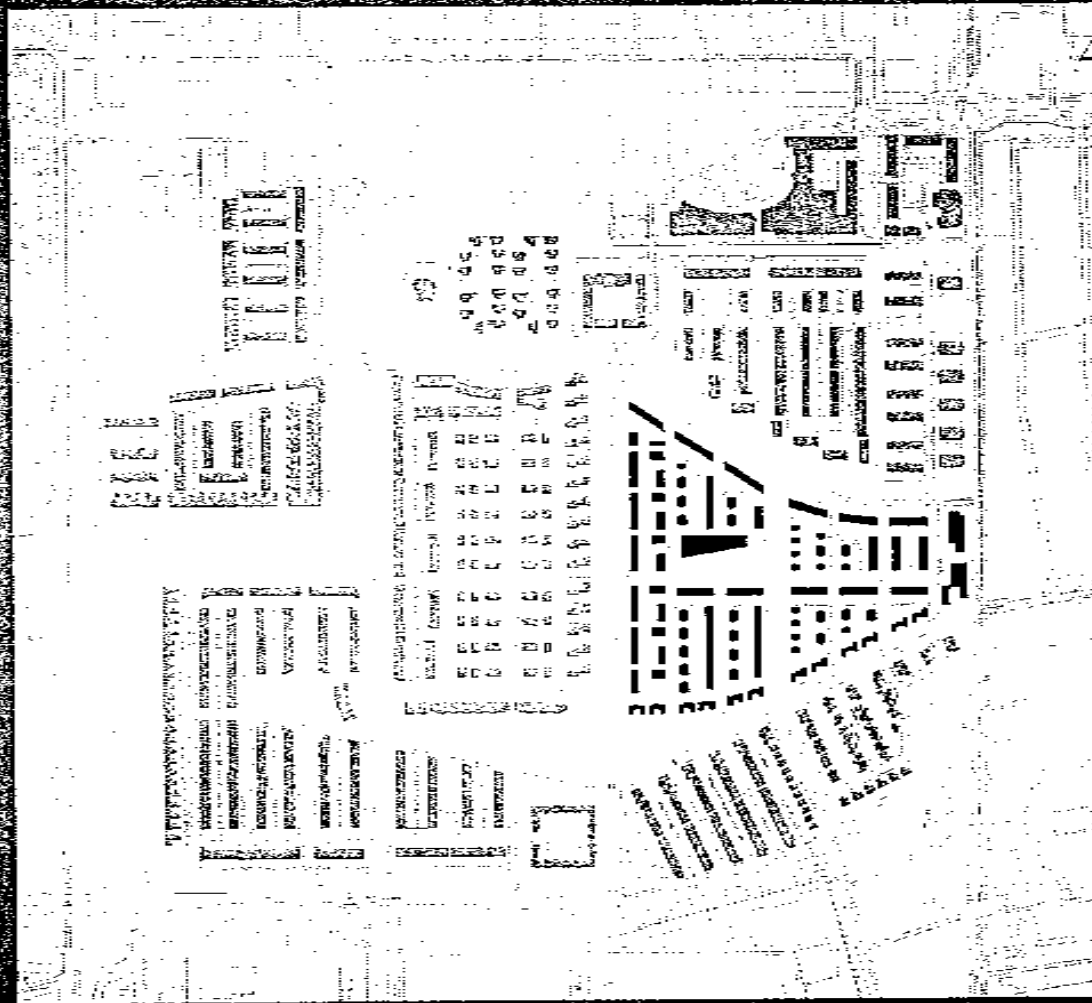
# Chiantigaard, Riojagaard en Wijngaard

<b>Chiantigaard, Riojagaard en Wijngaard</b>	
Rijteswoningen in twee lagen met kap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m; goothoogte 6m.
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan Dakkapel aan achterkant en voorkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan de voor- en achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet-vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D

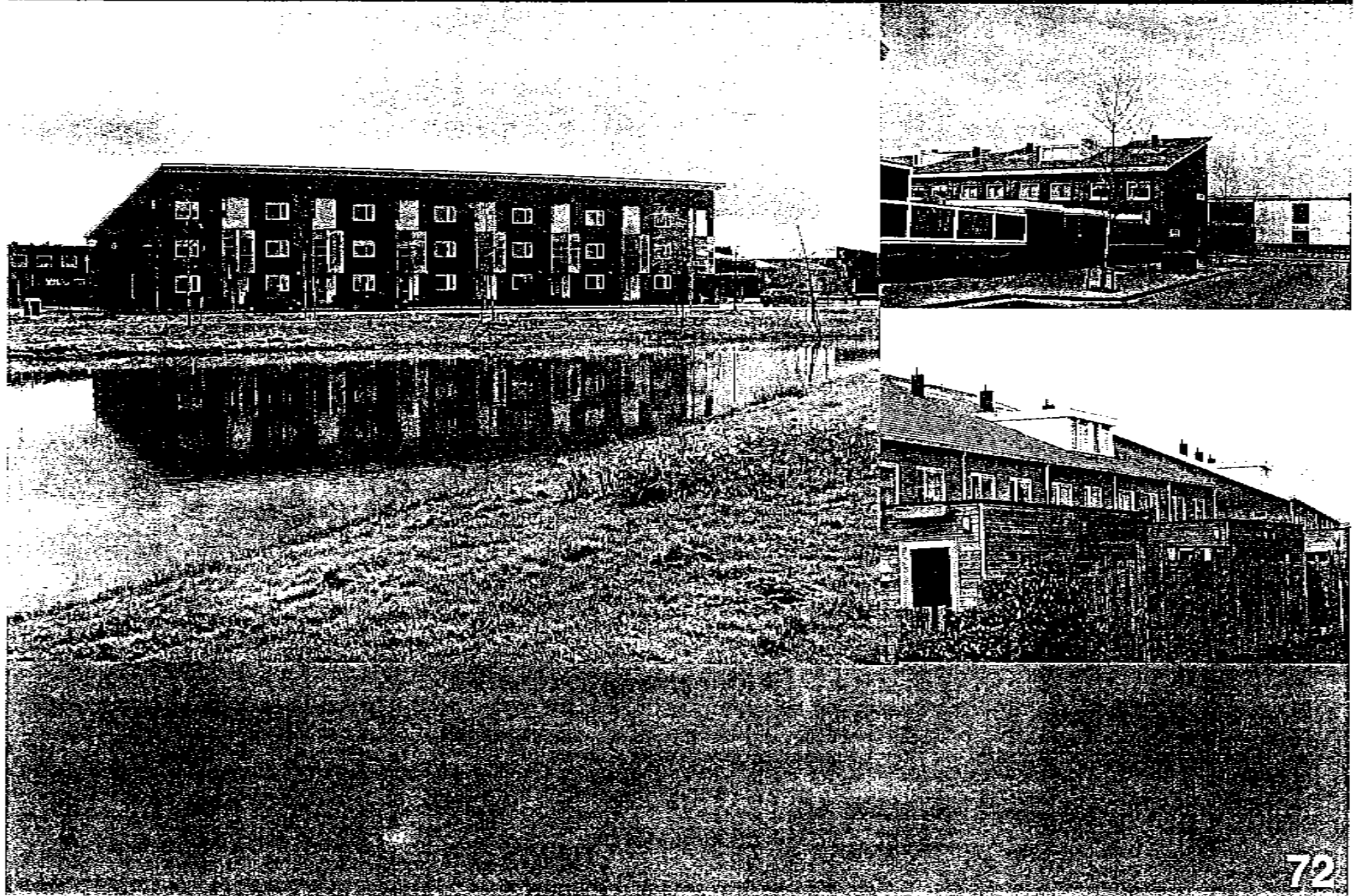




# Bergenbuurt



# Bergenbuurt- Harzstraat



# Bergenbuurt- Harzstraat

<b>Harzstraat</b>	
De woningen vormen een gevelfront langs een singel en vormen de rand van de Bergenbuurt. Lessenaarskap met 3 lagen aan de voorzijde, 2 aan de achterzijde.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte voor 10m, achter 6m.
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>

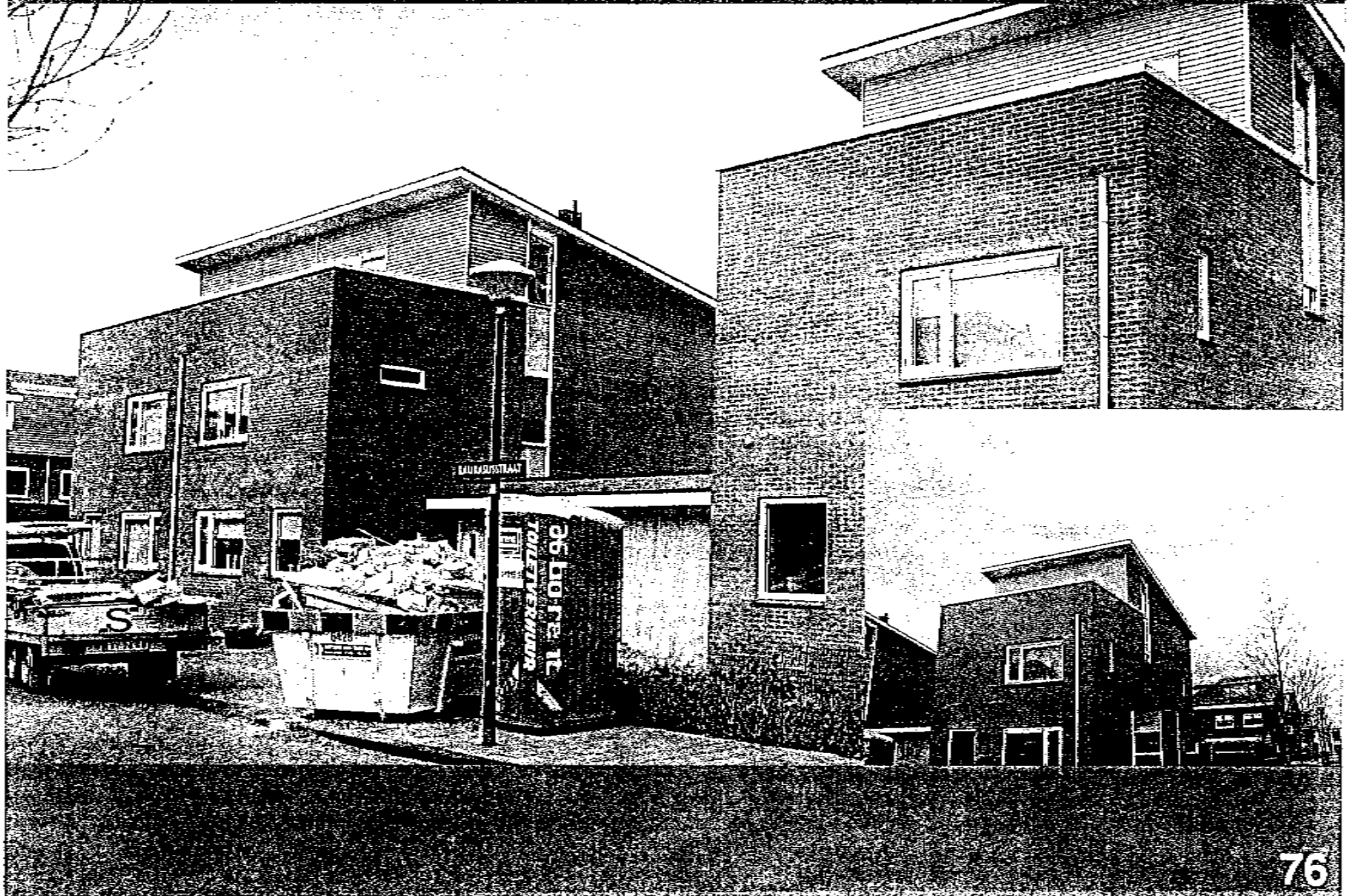
# Oeralstraat, Karpatenstraat



# Oeralstraat, Karpatenstraat

<b>Oeralstraat, Karpatenstraat</b>	
De woningen met lessenaarskap met 3 lagen aan de voorzijde, 2 aan de achterzijde. De 3 <sup>e</sup> laag van de woningen ligt om-en-om enkele meters terug	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte voor 10m, achter 6m Terugliggende 3 <sup>e</sup> laag exact vastgelegd
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bbl
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.</p> <p>De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.</p> <p>Uitbreiding van de 3<sup>e</sup> laag aan de voorzijde is niet mogelijk, omdat het bouwblok daardoor te massief wordt. De woning is aan de voorzijde "af".</p> <p>Categorie D</p>

Kaukasus-, Apenijnen-, Vogezen-, Jura-, Pyreneeën- en deel Karpatemstraat

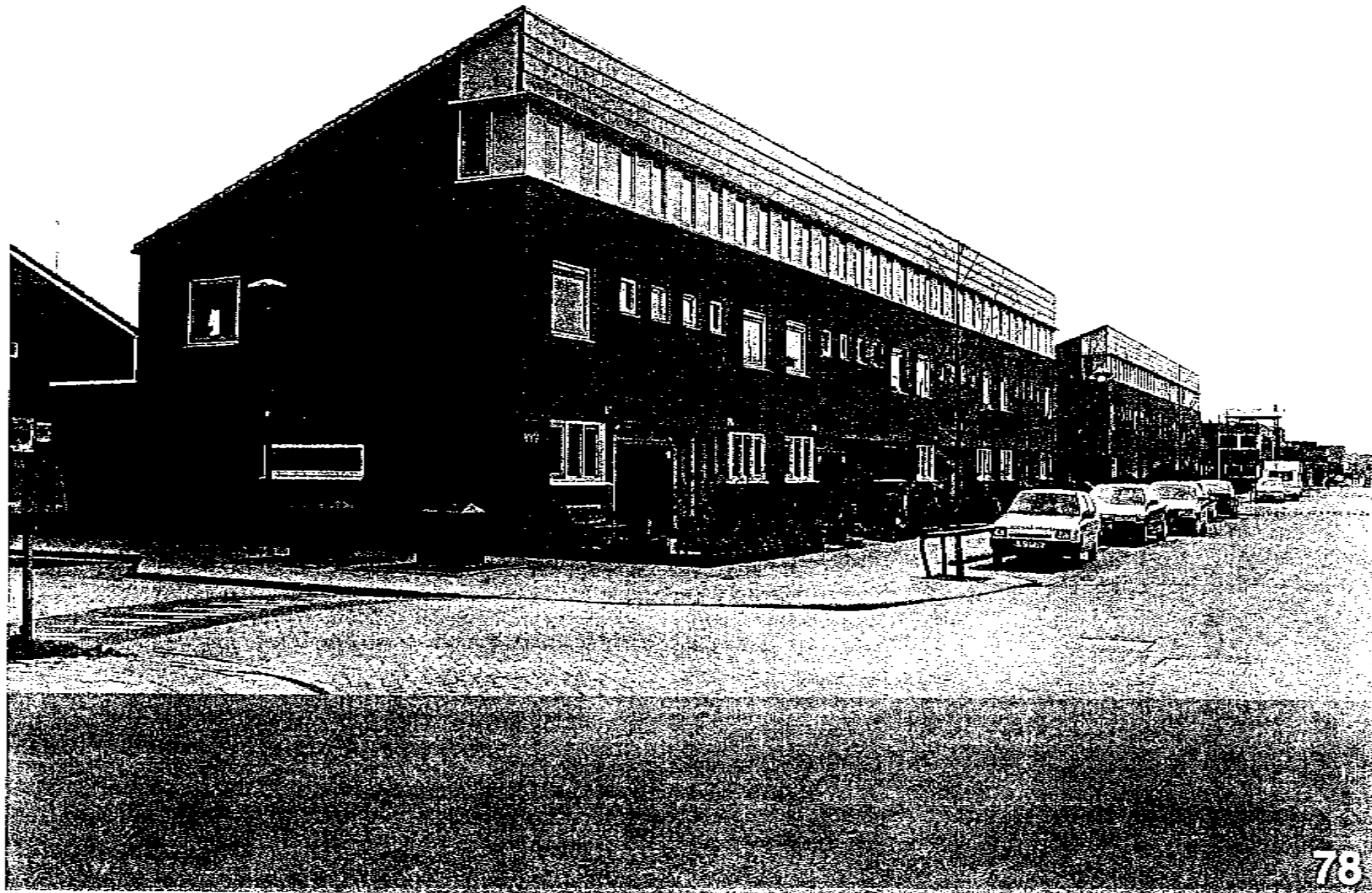


## Kaukasus-, Apenijnen-, Vogezen-, Jura-, Pyreneeën- en deel Karpatemstraat

<b>Kaukasus-, Apenijnen-, Vogezen-, Jura- en Pyreneeën- en deel Karpatenstraat</b>	
Vrijstaande en twee-onder-een kap woningen, al dan niet geschakeld	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte voor 7m, achter 7m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen (met kap) niet toegestaan Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.</p> <p>De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.</p> <p><b>Categorie D</b></p>



# Alpenstraat



# Alpenstraat

<b>Alpenstraat</b>	
De woningen vormen een gevelfront langs de doorgaande route door de Bergenbuurt. De woningen zijn aan de voorzijde 3 lagen hoog, aan de achterzijde 2 lagen.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte voor 10m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D

# Apenijnenstraat, Jurastraat en Vogezenstraat



# Apenijnenstraat, Jurastraat en Vogezenstraat

Apenijnenstraat, Jurastraat en Vogezenstraat	
Woningen in twee lagen met (samengestelde, "geknipte") kap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan. Dakkapel aan voorkant niet mogelijk Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  <b>Categorie D</b>

# Pyreneeënstraat



# Pyreneeënstraat

## Pyreneeënstraat

De woningen in twee lagen, met platte afdekking. De woningen staan evenwijdig of dwars op de straat.

**Bestemmingsplan:** Hoogte 6m

**Welstandsnota:** Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan

**Vergunningvrij:** n.v.t.

### Mogelijkheden:

Vervangende  
tekst gewijz  
vaststelling  
raadsbesluit  
22 dec 2004  
gemeenteraad  
Woerden

Uitbreiding van de woning door een dakopbouw. De dakopbouw ligt 2 meter terug ten opzichte van alle zuidelijk, oostelijk en westelijk georiënteerde gevels. Vanwege de bezonning moet voor de noordelijke gevels een afstand van 3 meter ten opzichte van de gevel worden aangehouden. De dakopbouwen dienen qua materiaalgebruik af te wijken van de bestaande bebouwing, waardoor een duidelijke (ondergeschikte) opbouw ontstaat en het bestaande silhouet duidelijk zichtbaar blijft.

Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.

## Categorie A

# Bergstraat

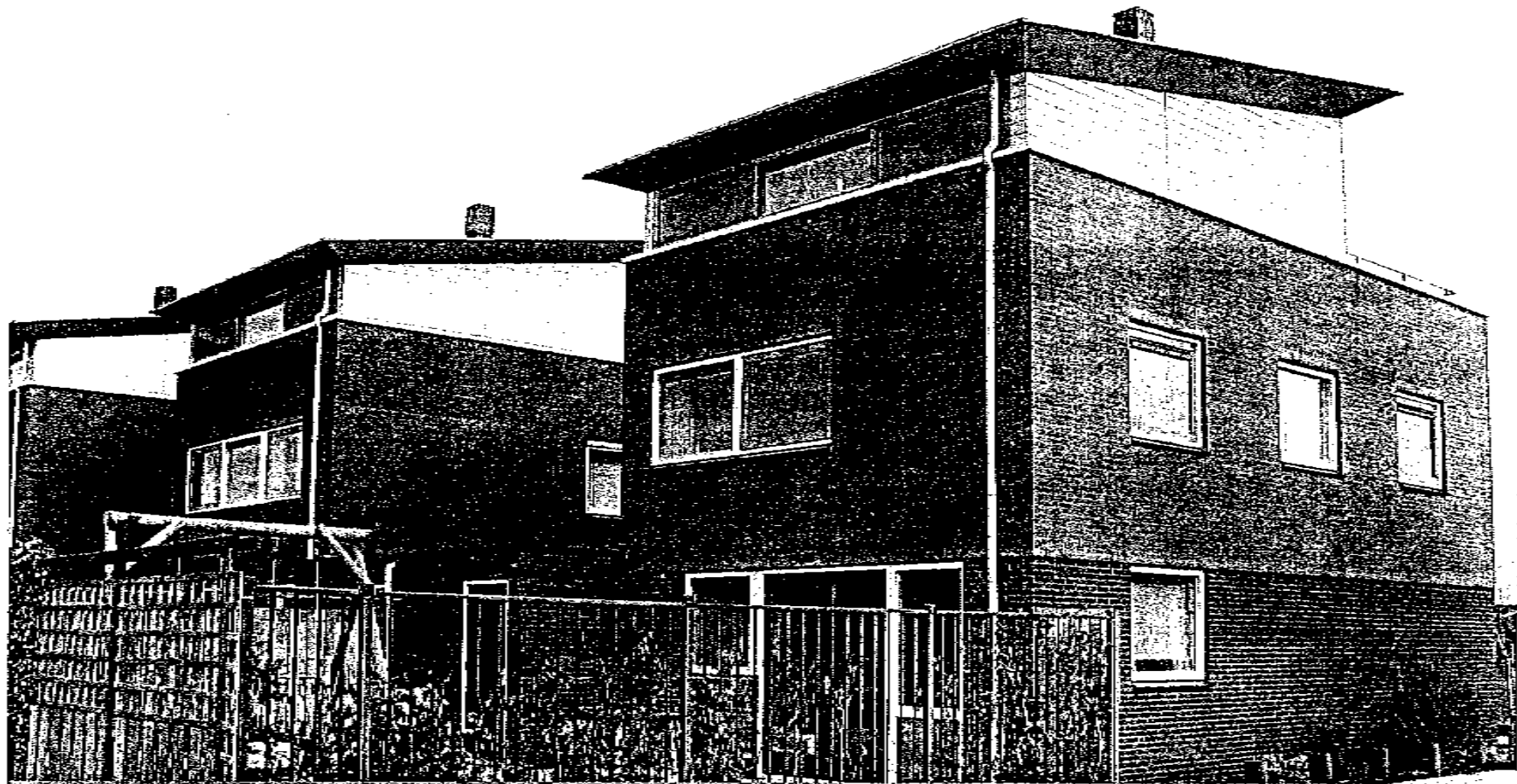


# Bergstraat

<b>Bergstraat</b>	
De woningen vormen een gevelfront langs een singel en vormen de rand van de Bergenbuurt. Een onderbouw in twee lagen met daarop dakopbouwen.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m, goothoogte voor 6.30m, voor (opbouw) 9m, achter 8m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding van de woning is mogelijk door het plaatsen van een dakopbouw. Dit past binnen het bestemmingsplan. De reeds gerealiseerde dakopbouwen fungeren als trendsetter.  <b>Categorie C</b>



# Sierra Nevadastraat



# Sierra Nevadastraat

## Sierra Nevadastraat

De vrijstaande (geschakelde) woningen staan per twee en verspringen onderling. De woningen liggen aan de groene zone langs de verlengde Potterskade. De woningen worden gekenmerkt door een onderbouw in twee lagen met daarop een dakopbouw.

**Bestemmingsplan:** Hoogte 10m, goothoogte voor 6,30m, achter 9m

**Welstandsnota:** Dakopbouwen op woningen niet toegestaan

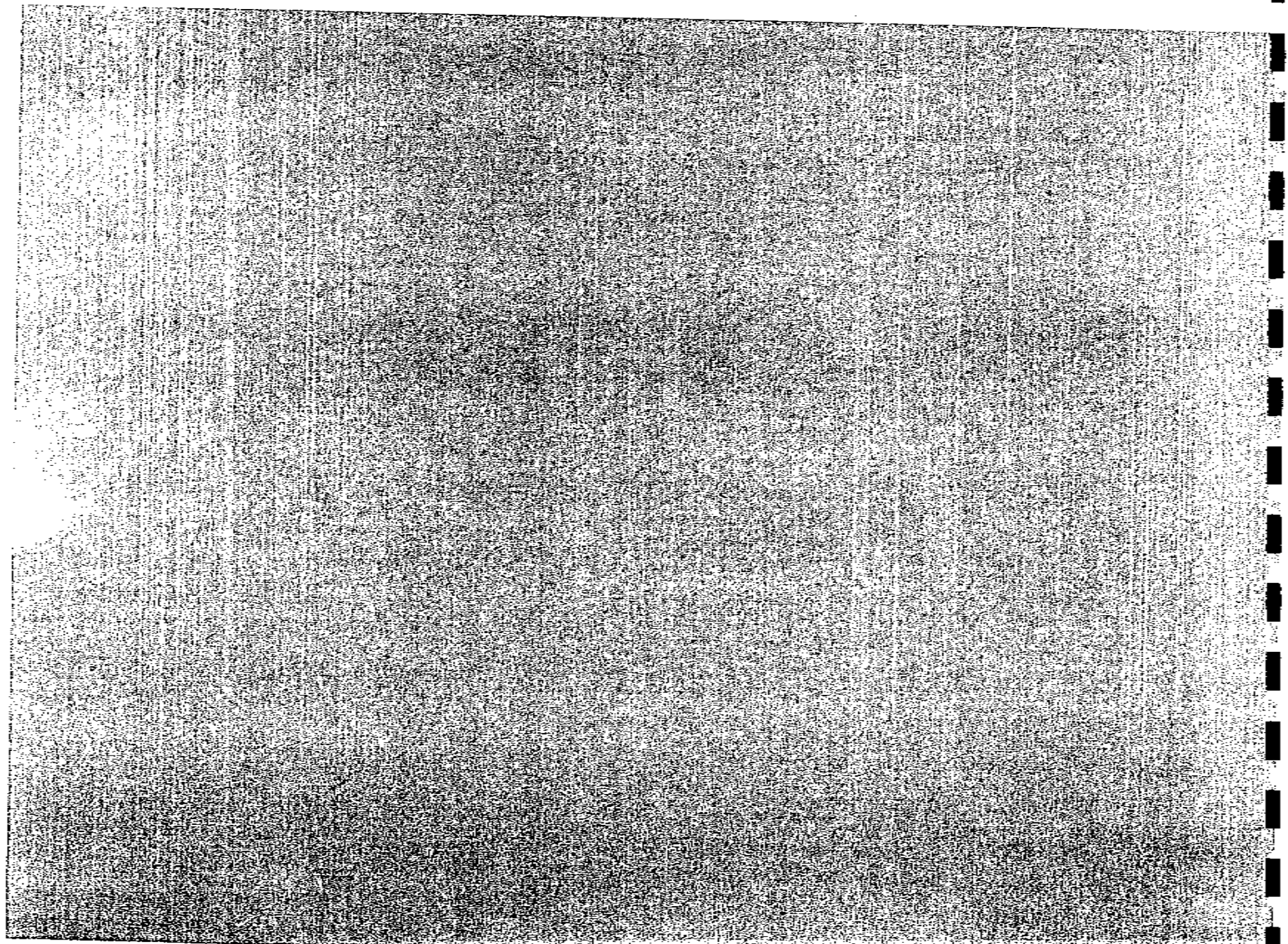
**Vergunningvrij:** n.v.t.

**Mogelijkheden:** Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. De woningen zijn "af".  
**Categorie E**

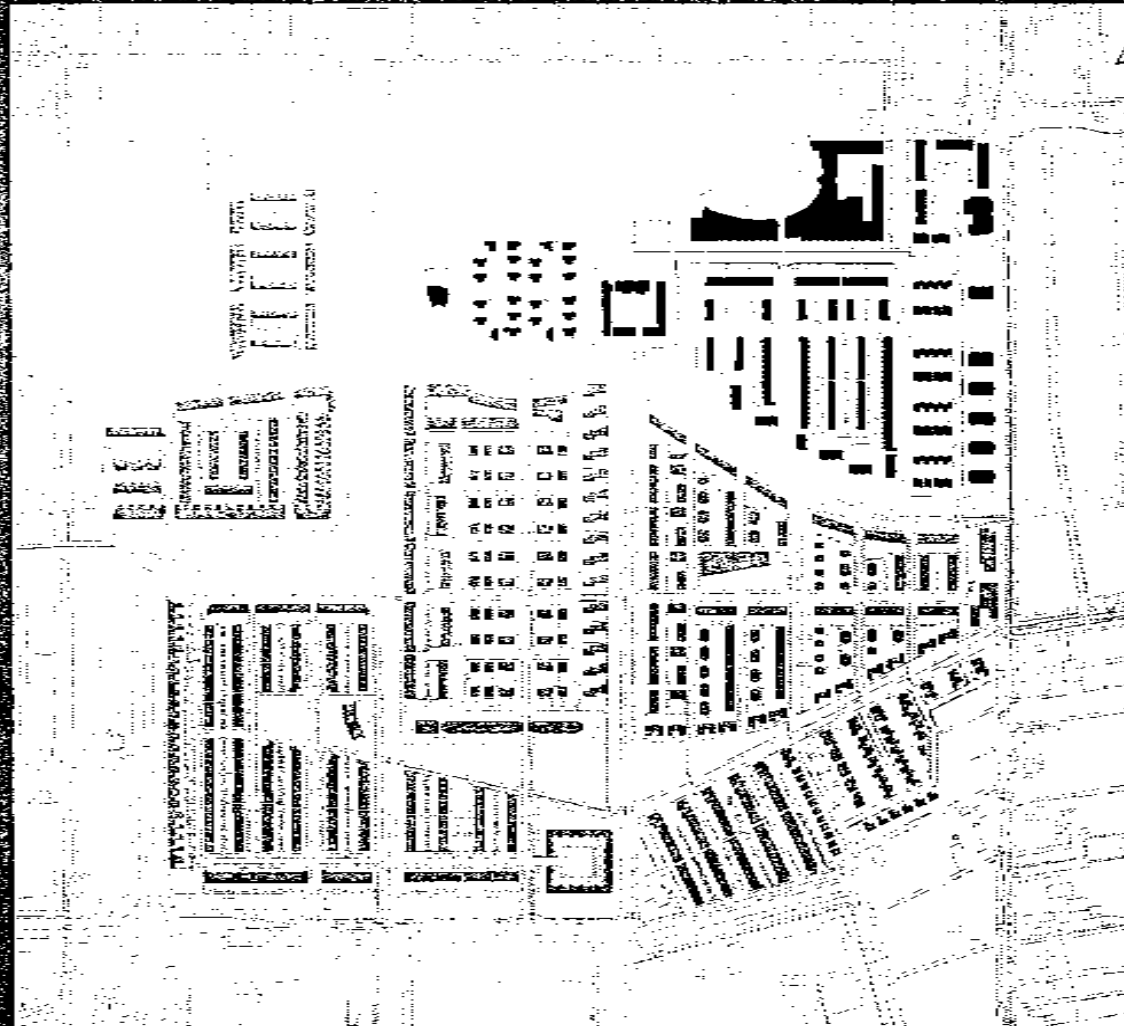
Gew. zigt  
vastgesteld  
bij  
raadsbesluit  
d.d. 22  
december  
2004

\* Een kleine opbouw op de zijaanbouw is mogelijk. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.

Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.



# Eilandenbuurt



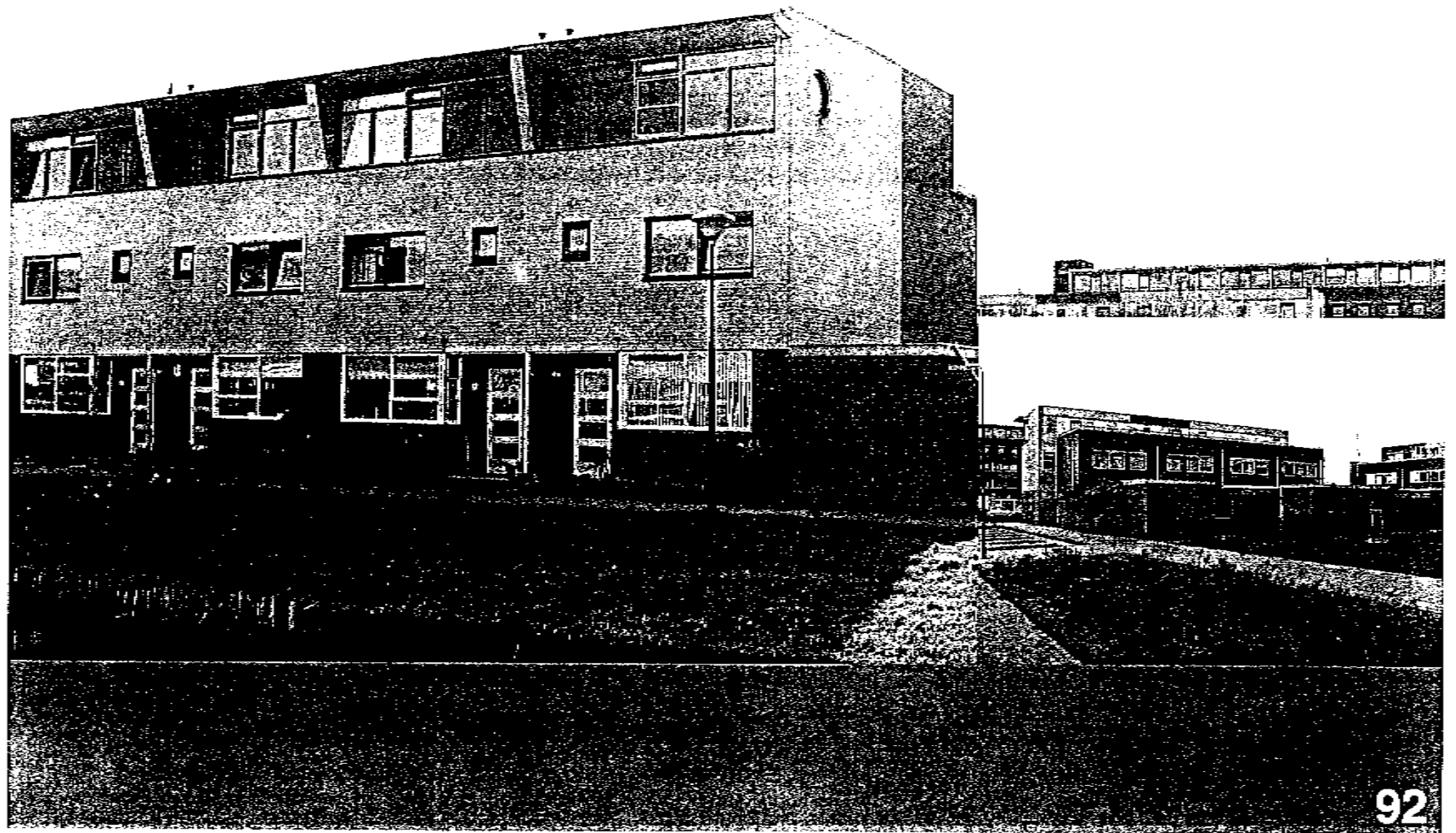
**Helgolandkade, Anholtkade, Borkumkade, Vegakade,  
Falsterkade**



# Helgolandkade, Anholtkade, Borkumkade, Vegakade, Falsterkade

<b>Vrijstaande woningen Eilandenbuurt-west</b>	
Vrijstaande (geschakelde) woningen op een aantal eilanden. De woningen bestaan uit een vierkante hoofdvorm, in twee lagen met een opbouw variërend van 25 tot 75% van het bebouwingsvlak. Op de begane grond een uitbouw.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	75m <sup>2</sup> : hoogte 10m Overig : hoogte 3m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	De dakopbouwen zijn binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan uit te breiden. De uitbreiding van de dakopbouw dient qua materiaalgebruik aan te sluiten op de bestaande opbouw.  <b>Categorie C</b>

# Elbakade, Kretakade



# Elbakade, Kretakade

<b>Elbakade, Kretakade</b>	
Woningen in drie lagen, met een terugspringende derde laag aan de achterkant.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte voor 9m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding mogelijk door het uitbreiden van de 3e laag. De afstand tot de achtergevel wordt bepaald door de maat van de reeds gerealiseerde uitbreidingen. De gerealiseerde uitbreiding is trendsetter.  <b>Categorie B</b>



# Elbakade noord



# Elbakade noord

<b>Elbakade noord</b>	
Woningen in drie lagen aan de Elbakade met afwisselende gevels.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 9m, goothoogte voor 9m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding mogelijk door uitbouwen van de 3e laag. De afstand tot de achtergevel wordt bepaald door de maat van de reeds gerealiseerde uitbreidingen. De gerealiseerde uitbreiding is trendsetter.</p> <p><b>Categorie B</b></p> <p>Een deel van de woningen bestaat reeds uit 3lagen en is niet verder uit te breiden.</p> <p><b>Categorie E</b></p>

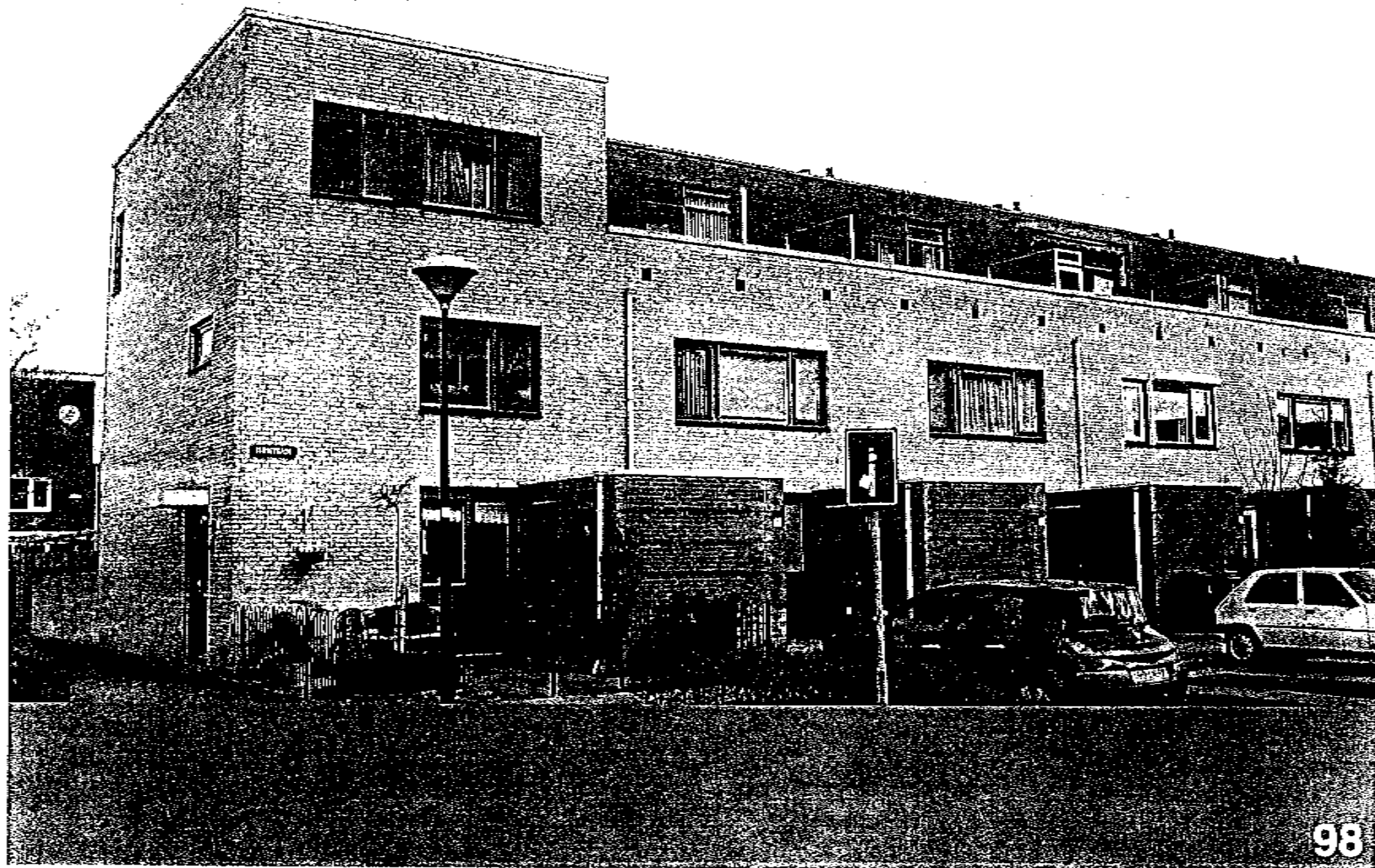
# Lewiskade, Jerseykade, Berlengakade en Ibizakade



# Lewiskade, Jerseykade, Berlengakade en Ibizakade

Lewiskade, Jerseykade, Berlengakade en Ibizakade	
Woningen in twee lagen met kap, op de kop drie volledige bouwlagen hoog.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Tussenwoningen hoogte 9m, goothoogte 6m Hoekwoningen hoogte 9m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen (met kap) niet toegestaan. Dakkapel aan voorkant en achterkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan de voor- en achterzijde.  De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D

# Jerseykade, Berlingakade en Ibizakade



# Jerseykade, Berlangakade en Ibizakade

Jerseykade, Berlangakade en Ibizakade	
Woningen in drie lagen met terugliggende derde laag aan de voorzijde en een kap aan de achterzijde, op de kop drie volledige bouwlagen hoog.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Tussenwoningen hoogte 9m, goothoogte 6m Hoekwoningen hoogte 9m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen (met kap) niet toegestaan.
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de achterzijde.</p> <p>De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.</p> <p>Uitbreiding van de 3<sup>e</sup> laag aan de voorzijde is ongewenst, omdat het bouwblok daardoor te massief wordt. De woning is aan de voorzijde "af".</p> <p><b>Categorie D</b></p> <p>Een deel van de woningen bestaat reeds uit 3lagen en is niet verder uit te breiden.</p> <p><b>Categorie E</b></p>

# Jerseykade, Berlengakade en Ibizakade

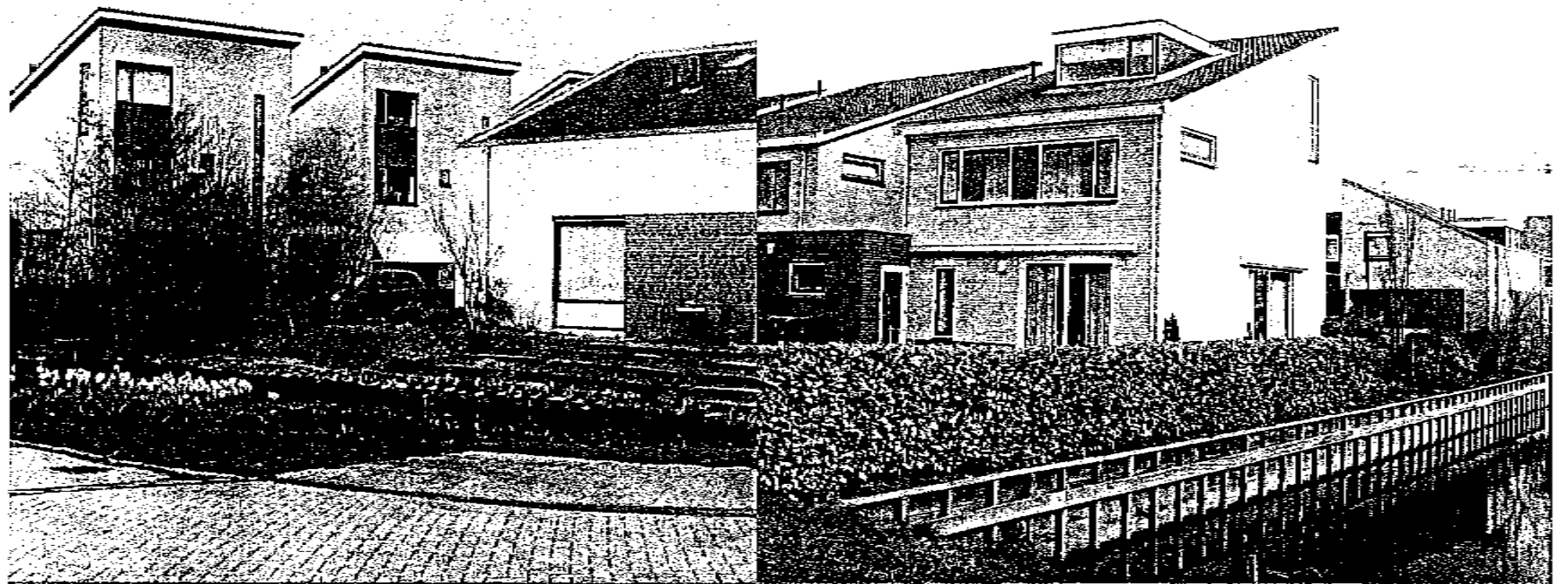


# Jerseykade, Berlengakade en Ibizakade

<b>Jerseykade, Berlengakade en Ibizakade</b>	
Woningen in drie lagen met terugliggende derde laag, en een zijuitbouw in een of twee lagen	
<b>Bestemmingsplan:</b>	hoogte 9m, goothoogte voor 9m, achter 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen (met kap) niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Voorstel:</b>	De woningen zijn binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan uit te breiden door het bouwen van de tweede en derde laag op de uitbouw, en kunnen tevens vergroot worden door de derde laag uit te breiden, mits deze 2 meter uit de achtergevel blijft.  Categorie C



# Maltakade west



# Maltakade west

## Maltakade west (noordzijde)

De (half) vrijstaande woningen liggen aan doodlopende straatjes langs de Cattenbroekerdijk. De woningen bestaan uit twee lagen met lessenaarskap,

**Bestemmingsplan:** hoogte 9m, goothoogte voor 9m, achter 6m

**Welstandsnota:** Dakopbouwen op woningen (met kap) niet toegestaan  
Dakkapel aan achterkant, conform sneltoetscriteria.

**Vergunningvrij:** Dakkapel aan de achterkant, conform vergunningvrije eisen Bblb

**Mogelijkheden:** Uitbreiding van de woning alleen door een dakkapel aan de achterzijde, waarbij de bestaande dakkapel als trendsetter geldt.

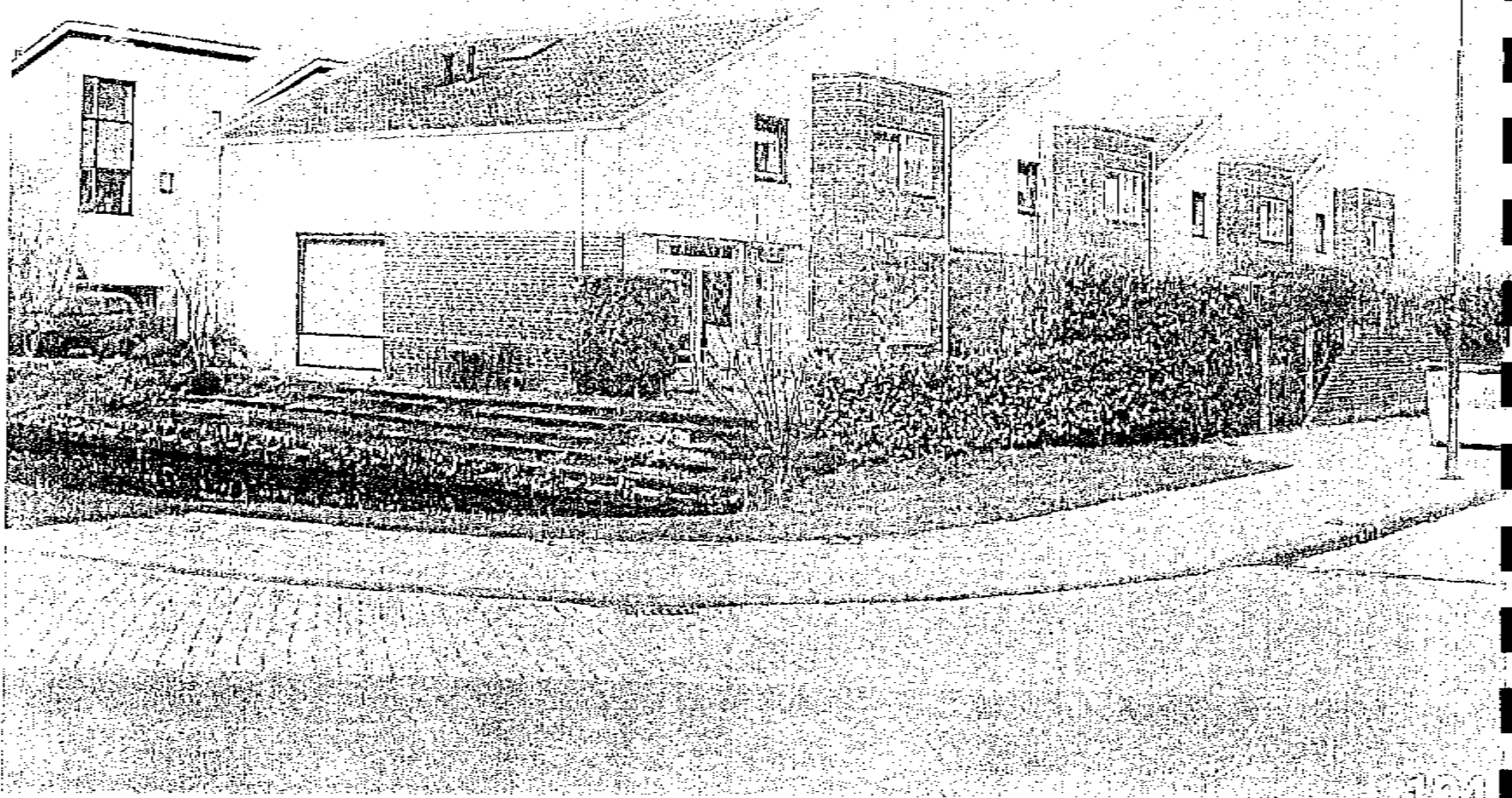
### Categorie D

Gewijzigd  
vastgesteld  
bij  
raadsbesluit  
d.d. 22  
december  
2004

\* Een opbouw op de zijaanbouw/garage is mogelijk. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.

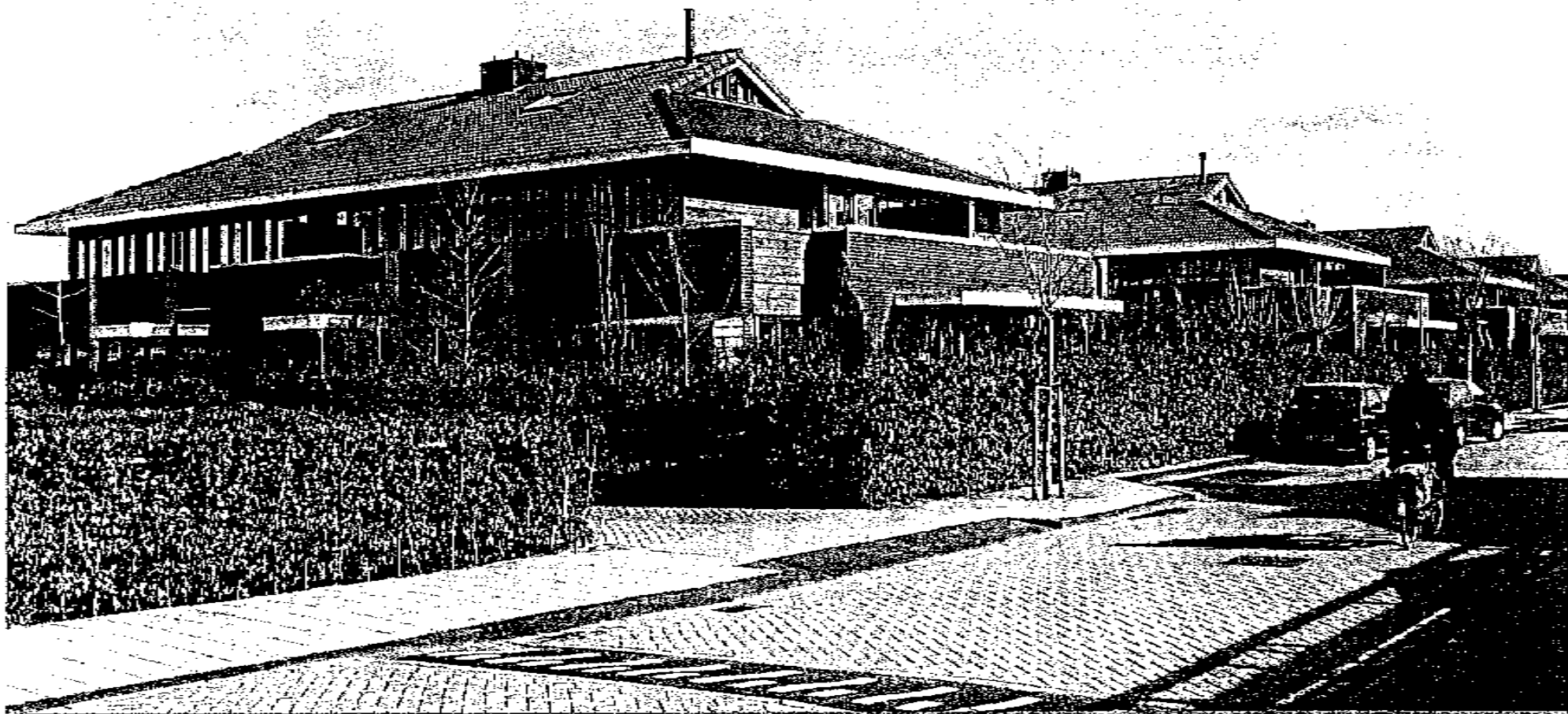
Voor beide geldt dat de reeds aanwezige dakkapellen of dakopbouwen dienen als trendsetter. Ald deze er nog niet zijn is het aanbeveling dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.

# Mallakade West



<b>Maltakade west (zuidzijde)</b>	
De woningen liggen aan doodlopende straatjes langs de Cattenbroekerdijk. De woningen hebben een samengestelde massa, deels met kap en deels met plat dak.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen (met kap) niet toegestaan Dakkapel aan zijkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de zijkant (niet naar het openbaar gebied), conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Uitbreiding van de woningen door een dakopbouw is niet mogelijk vanwege de kap en architectonische uitwerking; de woningen zijn "af".</p> <p>Een uitbreiding door middel van een dakkapel is mogelijk.</p> <p>De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.</p> <p><b>Categorie D</b></p>

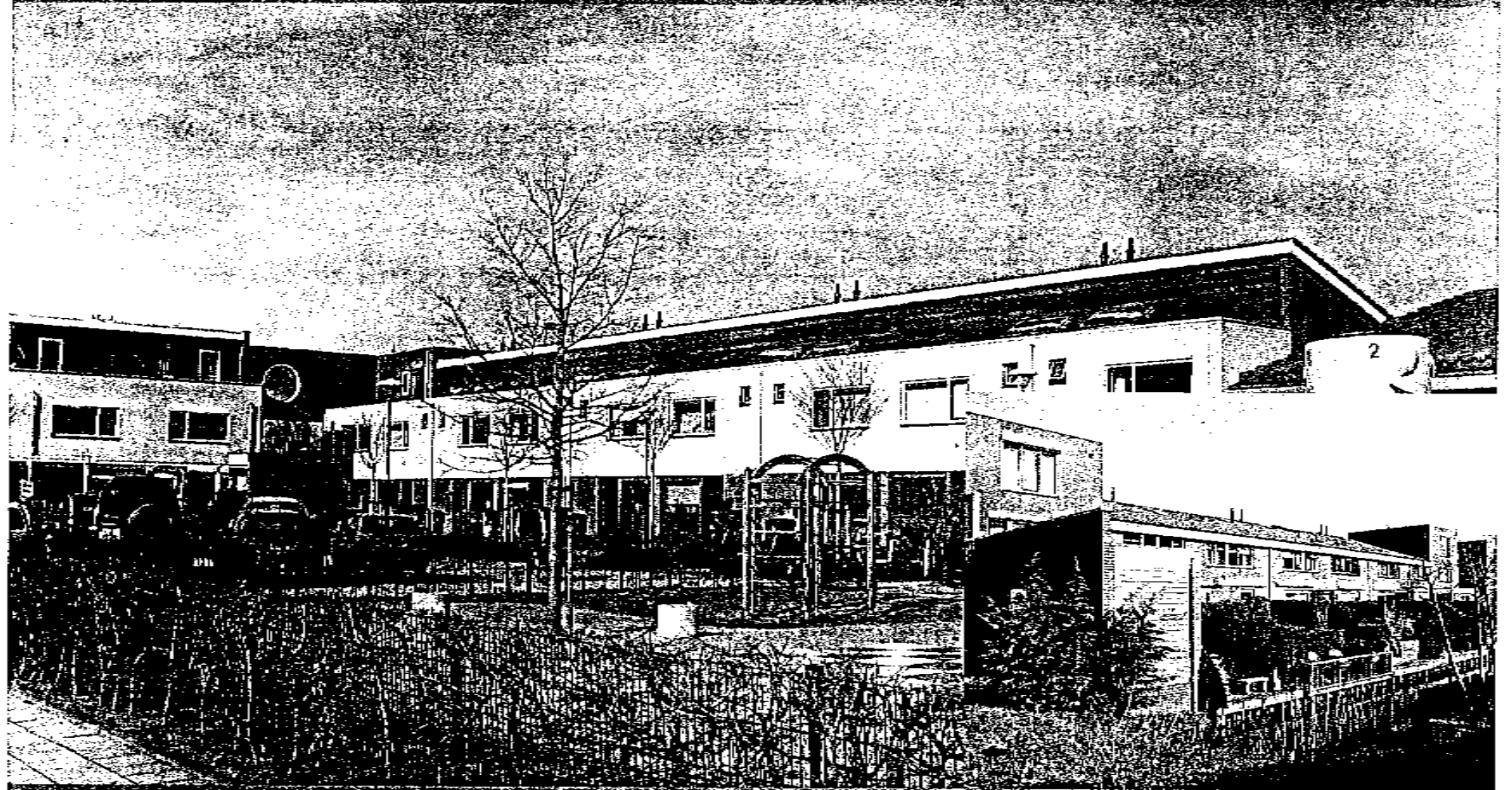
# Maltakade oost



# Maltakade oost

<b>Maltakade oost</b>	
Bijzondere 4-onder-een-kap woningen met samengestelde kap.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m, goothoogte 6m
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen met kap niet toegestaan. Dakkapel aan voorkant en zijkant, conform sneltoetscriteria.
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel aan de zijkant (niet naar het openbaar gebied), conform vergunningvrije eisen Bblb
<b>Mogelijkheden:</b>	Een uitbreiding door middel van een dakkapel is mogelijk. De reeds aanwezige dakkapellen dienen als trendsetter. Als er nog geen trendsetter aanwezig is, zullen de ontwerpen van (niet vergunningsvrije) dakkapellen getoetst worden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota.  Categorie D

# Andersenhof

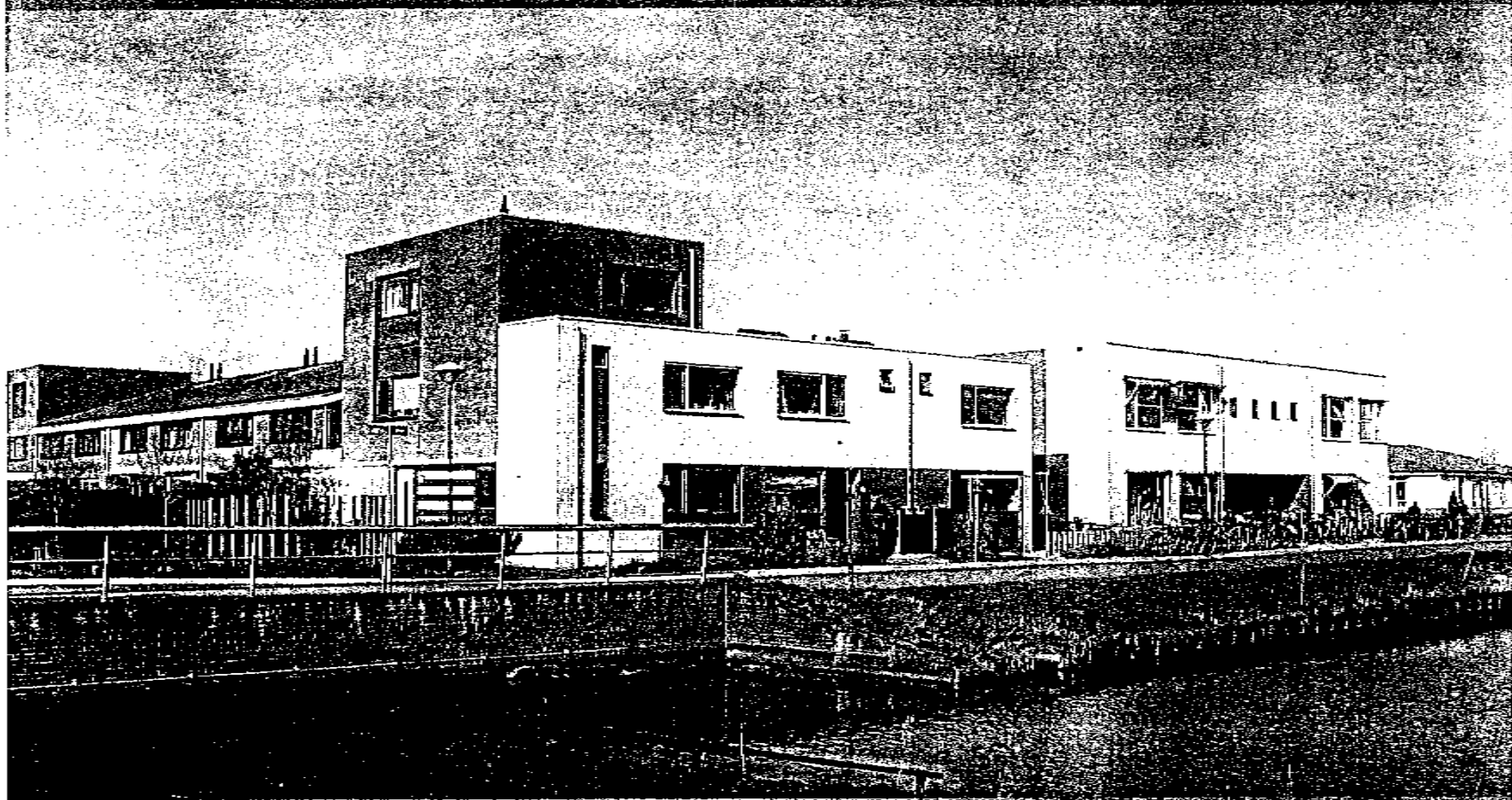


# Andersenhof

<b>Andersenhof</b>	
Woningen in een hofje, verscholen in de wijk. 2 lagen met een kleine kap met op de hoek accenten in 3 lagen.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8 meter
<b>Welstandsnota:</b>	Geen opbouwen op woningen (met kap) Dakkapel niet mogelijk vanwege de kleine kap
<b>Vergunningvrij:</b>	Dakkapel niet mogelijk vanwege de kleine kap.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Dakopbouwen op het hoofdgebouw zijn mogelijk. De dakopbouw dient tenminste 2 meter uit de voor-, en achtergevel te blijven of te liggen in de lijn van reeds aanwezige opbouw.</p> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p> <p><b>Categorie A</b></p>



# Andersenpad



# Andersenpad

<b>Andersenpad</b>	
Twee blokjes van drie (school-) woningen, waarbij al één dakopbouw als hoekaccent aanwezig is.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 8m, goothoogte 6m.
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Mogelijkheden:</b>	<p>Dakopbouwen op het hoofdgebouw zijn mogelijk. De dakopbouw dient tenminste 2 meter uit de voor-, en achtergevel te blijven of te liggen in de lijn van reeds aanwezige opbouw.</p> <p>Aanbeveling is dat de oorspronkelijke architect met een voorstel voor een trendsetter komt die zowel in een individuele als in een collectieve of aaneengesloten situatie een verantwoord architectonisch beeld oplevert.</p> <p><b>Categorie A</b></p>

# Gebr. Grimmkade



# Gebr. Grimmkade

<b>Gebr. Grimmkade</b>	
De woningen zijn gelegen langs het water en bestaan voor het grootste deel uit 3 lagen. Nabij de netree naar het winkelcentrum is de bebouwing hoger en bestaat deze uit 4 lagen.	
<b>Bestemmingsplan:</b>	Hoogte 10m – 12m.
<b>Welstandsnota:</b>	Dakopbouwen op woningen niet toegestaan
<b>Vergunningvrij:</b>	n.v.t.
<b>Voorstel:</b>	Geen uitbreiding mogelijk. De woningen zijn "af", omdat zij reeds bestaan uit drie lagen.  <b>Categorie E</b>

**Bijlage**

## B1. Begrippenlijst

**A** Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

**B** Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

**D** Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkape: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

**G** Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gootlijn: De horizontale snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak

**H** Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

**K** Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

**M** Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

**O** Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

**P** Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

**R** Rijtjeswoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

**S** Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

**T** Trendsetter: Een bouwwerk (bijv. dakopbouw of dakkape!) dat is aangewezen als voorbeeld dient voor nieuwe bouwwerken op of aan woningen op hetzelfde bouwblok of woningtype.

**U** Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

**V** Verdieping: bouwlaag

Vorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Vorgevelrooilijn: Vorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voor kant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

**W** Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

**Z** Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

#### 4 Wijzigingen in de beleidsnotitie

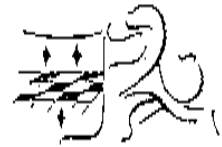
Op basis van de inspraakreacties worden enkele wijzigingen doorgevoerd in de 'Quickscan dakopbouwen Snel en Polanen'. Hieronder is aangegeven op welke wijze de beleidsnotitie zal wijzigen.

Pagina	Wijziging en aanvullingen in de beleidsnotitie
Pagina 10	<b>Overwegingen voor dakopbouwen op oorspronkelijke garages/zijaanbouwen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Dakopbouw gaat niet ten koste van de geleiding van het straatbeeld</b></li></ul> Dakopbouwen op oorspronkelijke, dus niet na oplevering aangebouwde, garages of zijaanbouwen zijn alleen toegestaan bij geschakelde woningen. Bij vrijstaande woningen tast een opbouw het straatbeeld en de hoofdvorm van de woning te veel aan. Ook op zijaanbouwen van rijwoningen is een extra bouwlaag niet mogelijk, omdat deze te dominant aanwezig zijn in het straatbeeld. Voor geschakelde woningen geldt dat de garage of zijaanbouw minimaal 3 meter terug moet liggen ten opzichte van de voorgevel van de woning en de voorgevels van de naastgelegen woningen. De naastgelegen woningen liggen met de zijgevel van het hoofdgebouw op maximaal 6 meter afstand ten opzichte van de zijgevel van het hoofdgebouw van de woning, waarvoor de dakopbouw is aangevraagd. Dit geldt niet indien de oorspronkelijke garage/zijaanbouw op een hoek ligt.
Pagina 11	*. <b>Opbouw op oorspronkelijke garage of zijaanbouw:</b> De woningen waar uitbreiding mogelijk is op een oorspronkelijke garage of zijaanbouw. De opbouw op de garage of zijaanbouw is slechts mogelijk tegen de zijgevel van de woning en met als maximale achtergrens de achtergevelgrens van de oorspronkelijke garage of zijaanbouw.
Pagina 11	<b>5.2 Uitbreidingscategorieën</b>  Onder aan de paragraaf de volgende tekst toevoegen: <i>De mogelijkheden voor uitbreiding van een dakopbouw zijn gebaseerd op een stedenbouwkundige en architectonische overwegingen. Beperkingen als gevolg van technische of constructieve mogelijkheden zijn niet onderzocht en zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor de gevolgen van de dakopbouw voor de interne indeling van de woning en de mogelijke bouwtechnische gevolgen voor de direct aangrenzende woning.</i>
Pagina 12	Toevoegen <b>Planschade</b> Voor bouwaanvragen voor dakopbouwen geldt de planschadevergoedingsmethode zoals deze door de Raad van de gemeente Woerden is vastgesteld.  <i>De methode is van toepassing in het geval medewerking is vereist aan een bestemmingsplanherziening of een –vrijstelling krachtens artikel 19, lid 3, mits de te verwachten planschade substantieel is, of krachtens artikel 19, lid 2, dan wel krachtens artikel 19, lid 1 van de wet op de Ruimtelijke Ordening.</i>  <i>Voor de dakopbouwen gaat in de meeste gevallen om een artikel 19, lid 3 WRO procedure. Afhankelijk van de te verwachten planschade kan de gemeente van de initiatiefnemer eisen dat zij een planschaderisico-analyse laat uitvoeren. Op basis van de resultaten daarvan zullen afspraken worden gemaakt over de afwenteling van de planschade op de initiatiefnemer van de bouwaanvraag.</i>
Pagina 12	Toevoegen <b>Dakterrassen</b> <i>Het is niet toegestaan om dakterrassen aan te brengen bij te realiseren dakopbouwen van de woningen.</i>



Bijlage, pagina 3, 9	<b>Mogelijkheden:</b> De dakopbouw kan geplaatst worden tussen de reeds hogere zwarte uitbouwen. <i>Deze zin zal vervallen.</i>
Bijlage, pagina 83	<b>Mogelijkheden:</b> De volgende tekst vervangt de tekst 'uitbreiding van de.... van alle gevels'. <i>Uitbreiding van de woning door een dakopbouw. De dakopbouw ligt 2 meter terug ten opzichte van alle zuidelijk, oostelijk en westelijk georiënteerde gevels. Vanwege de bezonning moet voor de noordelijke gevels een afstand van 3 meter ten opzichte van de gevel worden aangehouden.</i>

# RAADSBESLUIT



gemeente  
WOERDEN

Agendapunt: 12

---

Onderwerp: vaststelling beleidsnotitie Quickscan dakopbouwen Snel en Polanen

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 15 oktober 2004 van:  
- burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimte;

## b e s l u i t :

1. De beleidsnotitie "quickscan dakopbouwen Snel en Polanen", datum 20 augustus 2004, vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals deze zijn verwoord in de inspraaknota.
2. In te stemmen met de inhoud van de inspraaknota.
3. Dat deze beleidsnotitie het toetsingskader is voor de buitenplanse vrijstellingen van het bestemmingsplan (artikel 19.3 WRO) voor dakopbouwen in het betreffende plandeel van Snel en Polanen.
4. Dat dit vastgestelde beleid in de toekomst zal worden opgenomen in de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsnotitie "Vrijstellingsprocedures"

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 22 december 2004.

De griffier

W. Hooghiemstra

De voorzitter

B.F.A. van der Kluit-de Groot

---

Advies raadscommissie Ruimte d.d. 6 december 2004 :

- De commissie staat positief tegenover het vergroten van de mogelijkheden om dakopbouwen te realiseren. De commissie is positief over de kwaliteit van de notitie.
- De fracties van CDA, ChristenUnie en Inwonersbelangen zien in de beleidsnotitie een eerste stap naar het beleidskader voort de artikel 19 lid 3 procedures. Om die reden stelt het CDA voor het beleid nu vast te stellen en over een jaar nog eens te bespreken (inclusief de wijzigingen die nu worden voorgesteld). De VVD neemt over deze mogelijkheid later een standpunt in.
- Voor de wijziging van inhoudelijke beoordelingen worden de raadsleden uitgenodigd om met amendementen te komen in de raadsvergadering.

Bekendmaking Woerdense Courant op 13 januari '05:

## **Beleidsnotitie "Quick Scan Dakopbouwen Snel en Polanen" vastgesteld**

In de vergadering van 22 december 2004 heeft de gemeenteraad van Woerden beleidsnotitie "Quick Scan Dakopbouwen Snel en Polanen" vastgesteld. Reacties ontvangen na 15 oktober 2004 zijn voor de gemeenteraad geen aanleiding geweest om met meerderheid tot verdere wijzigingen te besluiten.

De vastgestelde beleidsnotitie is in te zien bij de Afdeling Bouwzaken, Stadhuis, Blekerijlaan 14 te Woerden en treedt met ingang van vandaag in werking. De Quick Scan is vanaf nu het algemene toetsingskader voor dakopbouwen in de wijk Snel en Polanen. Tegen deze algemene beleidsnotitie is wettelijk geen bezwaar of beroep mogelijk.

Bij een concreet bouwplan, waaraan met toepassing van artikel 19.3 WRO medewerking wordt verleend, kunnen binnen de daarbij te stellen termijn wel zienswijzen worden ingediend. Daarna worden eventuele besluiten tot het verlenen van bouwvergunning gepubliceerd. Dat biedt dan de mogelijkheid om desgewenst bezwaar aan te tekenen. Wordt daarna een bezwaar afgewezen, dan kan ook nog beroep worden ingesteld.

Woerden, 13 januari 2005

## *Wijzigingen “Quickscan dakopbouwen Snel en Polanen”*

### **Inleiding**

Naar aanleiding van een tweetal verleende vergunningen voor opbouwen op garages/zijaanbouwen is het voorstel, om in de Quickscan dakopbouwen (vastgesteld door de gemeenteraad 22 december 2004) op een aantal locaties ruimere mogelijkheden op te nemen voor het realiseren van opbouwen. Het betreft de adressen, die wat betreft woningtype gelijk zijn aan woningen waar vergunningen zijn verleend. De precedentwerking, die uitgaat van het verlenen van deze vergunningen, wordt hierbij vastgelegd in het aangepaste beleid.

### **1. Het realiseren van een opbouw op de oorspronkelijke garage of zijaanbouw**

Locaties en uitbreidingsmogelijkheden:

- de gehele Kaukasusstraat;
- het oostelijk deel van de Jurastraat;
- het oostelijk deel van de Vogeronstraat;
- het oostelijk deel van de Apenijnenstraat;
- het oostelijk deel van de Pyreneeënstraat;
- de twee onder één kapwoning aan de Karpatenstraat.

De uitbreidingsmogelijkheden en architectonische aanbevelingen staan beschreven op pagina 11 en 12 van de Quickscan dakopbouwen Snel en Polanen.

Motivatie:

De garages liggen in deze situatie voldoende terug ten opzichte van de voorgevel van de woning, waardoor zij ondanks het toevoegen van een opbouw een ondergeschikt karakter behouden ten opzichte van het hoofdgebouw (lees: de woning). De afstand tussen de geschakelde woningen bedraagt meer dan de maximale afstand, die in de quickscan is bepaald. Namelijk 9 meter in plaats van de maximaal vastgestelde 6 meter. Een grotere afstand tussen de woningen, leidt tot het meer in het oog springen van de dakopbouwen in het straatbeeld. En tevens tot een minder duidelijk onderscheid tussen de woningen en het bijgebouw.

Er zijn in het huidige beleid situaties op hoeken e.d. waar een opbouw ook reeds mogelijk is gemaakt. Terwijl deze hoeksituaties meer in het oog springen dan in deze situatie. Vanuit die gedachte en gelijkheid in beoordeling is het gewenst het beleid bij te stellen.

Daarnaast mag geconcludeerd worden dat de hoofddoelstellingen van de quickscan voldoende in acht worden genomen. Het collectieve karakter van de wijk wordt niet aangetast, omdat de hoofdopzet van de woning in tact blijft en de opbouw voldoende terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning.

### **2. Het realiseren van een opbouw op de oorspronkelijke garage of zijaanbouw**

Locaties en uitbreidingsmogelijkheden:

- Athenelaan 82, 80, 42, 40 en 30

De uitbreidingsmogelijkheden en architectonische aanbevelingen staan beschreven op pagina 11 en 12 van de Quickscan dakopbouwen Snel en Polanen.

Motivatie:

In deze situatie wordt medewerking verleend omdat de opbouw smal is ten opzichte van de breedte van het hoofdgebouw (lees: de woning) en relatief ver naar achteren is gelegen. Hierdoor domineert deze niet in het straatbeeld en blijft het hoofdgebouw als eenheid herkenbaar. Daarnaast sluit de vormgeving van de opbouw aan bij de kubistische opzet van de woningen. Bijkomend positief effect van realisatie van de opbouw is een afname van het geluidsniveau (als gevolg van verkeer op de Steinhagenseweg) in het achter de woning gelegen gebied.