

Beeldkwaliteitsplan

“De Kroonheuvel”, Ommeren



In opdracht van:

Handel en Adviesburo Nerbenta B.V.
Valkseweg 62, 3771 RG Barneveld

Versie: v-009,
d.d. 04-12-2015

AC&P | BV

Architectenbureau Cor & Partner B.V.

T +31 (0)627 627 303
E cor@acenp.nl
I www.acenp.nl

Postbus 2508
3500 GM Utrecht
KvK Utrecht nummer 2905 1012
Werkzaamheden volgens de DNR 2011

in samenwerking met;

BURO
SRO

Buro SRO

T +31 (0)30 267 91 98
E info@buro-sro.nl
I www.buro-sro.nl

't Goylaan 11
3525 AA Utrecht

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Context	6
2.1	Ligging	6
2.2	Historische ontwikkeling en structuur	7
3	Stedenbouwkundig plan	8
3.1	Overzicht kavelnummering	9
4	Beeldkwaliteit	10
5	Deelgebied A, openbare ruimte	11
5.1	Bestrating.....	11
A	Rijbaan;	11
B	Parkeervoorziening	11
C	Trottoir;	11
5.2	Groenvoorziening	11
5.3	Inrichtingen;	12
A	Afval.....	12
B	Straatverlichting;	12
C	Overige;	12
6	Deelgebied A, kavels A-01 t/m A-03	13
6.1	Parkeervoorziening	13
A	Parkeervoorziening op eigen perceel	13
6.2	Erfbeplanting en –afscheiding	13
A	Erfbeplanting naar openbare ruimte;	13
B	Erfbeplanting naar belendende percelen, vóór voorgevelrooilijn;	13
C	Erfbeplanting of -afscheiding naar belendende percelen, achter voorgevelrooilijn;.....	13
6.3	Situering	14
A	Positie op het perceel	14
6.4	Hoofdgebouw	14
A	Bouwworm, geschakeld;	14
B	Hoofdvorm, speciale hoek;	14
C	Toegang, geschakeld;.....	14
D	Toegang, speciale hoek;	14
E	Gevelindeling;	14
F	Dakkapellen;	14
6.5	Aanbouw.....	15
A	Bouwworm;.....	15
B	Toegang;	15
C	Gevelindeling;	15
6.6	Materiaal- en kleurtoepassing	15

A	Gevel;	15
B	Gevelopeningen;	15
C	Daken;	15
D	Terrein verharding;	16
6.7	Figuren	16
7	Deelgebied B, openbare ruimte	18
7.1	Bestrating	18
A	Rijbaan;	18
B	Parkeervoorziening	18
C	Trottoir;	18
D	Route langzaam verkeer;	18
7.2	Groenvoorziening	19
A	Grasstrook en bermgras;	19
B	Beplanting;	19
C	Boombepanting;	19
7.3	Droge sloot	19
7.4	Inrichtingen;	19
A	Afval;	19
B	Straatverlichting;	19
C	Overige;	20
8	Deelgebied B, kavels B-01 t/m B-05 en B-12 t/m B14	21
8.1	Parkeervoorziening	21
A	Parkeervoorziening op eigen perceel	21
8.2	Erfbeplanting en –afscheiding	21
A	Erfbeplanting naar openbare ruimte;	21
B	Erfbeplanting naar belendende percelen;	21
C	Erfbeplanting naar landelijk gebied;	21
8.3	Situering	21
A	Positie op het perceel	21
8.4	Hoofdgebouw	21
A	Bouwworm, standaard;	21
B	Bouwworm, speciale hoek;	22
C	Toegang;	22
D	Gevelindeling;	22
E	Dakkapellen;	22
8.5	Aanbouw	22
A	Bouwworm;	22
B	Toegang;	23
C	Gevelindeling;	23

8.6	Materiaal- en kleurtoepassing	23
A	Gevel;	23
B	Gevelopeningen;	23
C	Daken;	23
D	Terrein verharding;	23
8.7	Figuren	24
9	Deelgebied B, kavel B-19, Ommerenveldseweg;	26
9.1	Parkeervoorziening	26
A	Parkeervoorziening op eigen perceel	26
9.2	Erfbeplanting en –afschieding	26
A	Erfbeplanting naar openbare ruimte;	26
B	Erfbeplanting naar belendende percelen, vóór voorgevelrooilijn;	26
C	Erfbeplanting of -afschieding naar belendende percelen, achter voorgevelrooilijn;	26
9.3	Situering	27
A	Positie op het perceel	27
9.4	Hoofdgebouw	27
A	Bouwworm;	27
B	Toegang;	27
C	Gevelindeling;	27
D	Dakkapellen;	27
9.5	Aanbouw	27
9.6	Materiaal- en kleurtoepassing	28
A	Gevel;	28
B	Gevelopeningen;	28
C	Daken;	28
D	Terrein verharding;	28
9.7	Figuren	29
10	Algemene omschrijving dakkapellen	30
10.1	Dakkapellen;	30
A	Dakkapel, voorzijde;	30
B	Dakkapel in/door de goot, voorzijde;	30
C	Dakkapel, achterzijde;	30
10.2	Figuren;	31
11	Profielen	32
12	Begrips- en meetbepalingen	33
12.1	Begripsbepalingen;	33
12.2	Meetbepalingen;	34

1 Inleiding

Naar aanleiding van het verwachte vertrek van discotheek "De Roskam" uit het dorp Ommeren zijn er door Handel en Adviesburo Nerbenta B.V. plannen gemaakt voor de herontwikkeling van deze locatie.

Architectenbureau Cor & Partner B.V. (AC&P|BV) heeft een verkavelingsplan gemaakt voor de huidige locatie van discotheek "De Roskam" op de hoek van de Ommerenveldseweg/Dokter Guepinlaan en het bijbehorende parkeerterrein ten zuiden van de Dokter Guepinlaan. Het plan bestaat uit 4 rijwoningen, 6 geschakelde woningen, waarvoor reeds een ontwerp is gemaakt, en 12 kavels. De kavels omvatten 2 twee-onder-een-kapwoningen en 10 nieuwe vrijstaande woningen.

Naar aanleiding van deze plannen heeft de gemeente Buren groen licht gegeven voor de verdere ontwikkeling. Omdat er voor de grondgebonden woningen op de vrije kavels momenteel nog geen ontwerp is gemaakt, is het, met het oog op verdere planvorming, noodzakelijk voor dit deel van het plan een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan, het bestaande ontwerp van 10 woningen in het binnengebied en het verkavelingsplan kan vervolgens een bestemmingsplan worden opgesteld.

Voor Handel en Adviesburo Nerbenta B.V. heeft AC&P|BV in samenwerking met buro SRO het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Buro SRO zal tevens het bestemmingsplan opstellen. Dit document is het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische uitwerking en planbeoordeling kunnen plaatsvinden. Het gaat hier met name om de ruimtelijke kwaliteit en architectuur van de gebouwen, de inrichting van de kavel en het openbaar gebied. Een goede samenhang tussen deze onderdelen maakt dat het gebied een hoogwaardige uitstraling krijgt.



Discotheek "De Roskam".



Het parkeerterrein.

2 Context

2.1 Ligging

Het plangebied ligt in de kern Ommeren. Ommeren is een klein dorp gelegen op een oude oeverwal op circa 3 kilometer van de rivier de Lek. Parallel aan de Lek loopt de N320. Deze provinciale weg vormt de belangrijkste verkeersader door dit gebied. Het dorp Ommeren heeft twee aansluitingen op de N320. Via de Zuidelijke afslag komt men via de Ommerenveldseweg het dorp binnen. De Ommerenveldseweg komt haaks uit op de Dokter Guepinlaan, de hoofdstraat van het dorp.

Het plangebied bestaat uit twee delen die beiden hoofdzakelijk zijn ontsloten via de Dokter Guepinlaan. Het meest noordelijke deel (A) is de locatie van de discotheek "De Roskam" en het zuidelijke deel (B) is het bijbehorende parkeerterrein, vergroot met een strook van 20 m¹ breed aan de oostzijde. Dit deel van het plangebied loopt ten zuidoosten van de bebouwing aan de Dokter Guepinlaan door tot aan de Ommerenveldseweg.



Entree vanaf Ommeren via de Ommerenveldseweg.



Ommeren vanaf de N320.



Statige bebouwing langs de Ommerenveldseweg.



Zicht vanuit het plangebied richting de N320.



Dokter Guepinlaan, westelijk bij het plangebied.



Zicht op het plangebied vanaf de Dokter Guepinlaan.

2.2 Historische ontwikkeling en structuur

De oeverwal waarop Ommeren is gelegen kent lange geschiedenis van menselijke activiteit. De oudste vermelding van de naam Ommeren stamt al uit de 9de eeuw. De eeuwenlange menselijke activiteit op de Oeverwal heeft uiteindelijk geresulteerd in een kleinschalig landschap bestaande uit dorpen, buurtschappen en verspreide bebouwing afgewisseld met grasland, boomgaarden, houtwallen en laanbeplanting. Het landschap kent een onregelmatige blokverkeveling waarin de oude meanderende rivierloop nog duidelijk zichtbaar is.

Op de kaart van omstreeks 1840 is te zien dat er op de oeverwal sprake is van verspreide lintbebouwing met concentraties ter hoogte van kruispunten. De Dokter Guepinlaan is één van de oude routes waarlangs in de loop der tijd steeds meer bebouwing is gerealiseerd.

Waar er op de historische kaart slechts sprake is van lintbebouwing heeft Ommeren vandaag de dag tevens enkele woonstraten (o.a. de Canadalaan) die tweedelijs bebouwing ontsluiten. Deze straten hebben een meer geregisseerd en compact karakter in vergelijking met de oude routes door het gebied. Het beeld van deze oude routes is juist zeer divers en heeft een groen karakter vanwege de overwegend ruime kavels.

Door de aanwezigheid van beplanting zoals houtwallen en boomgaarden wordt de overgang tussen het dorp en open weides verzacht en wordt bebouwing op een logische manier opgenomen in het landschap.



Kaartbeeld omstreeks 1840.

3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie bestaat uit een invulling van grondgebonden woningen. Er worden in totaal 4 rijwoningen, 6 geschakelde woningen, 10 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De 4 rijwoningen en de 6 geschakelde woningen, die inmiddels door de welstandscommissie zijn behandeld, vallen buiten dit beeldkwaliteitsplan, maar zijn mogelijk wel een referentie voor de nieuw te maken vrijstaande woningen. Om een indruk te krijgen van de context zijn enkele impressies van de woningen opgenomen.



Geschakelde woningen.

4 rijwoningen.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een, voor autoverkeer, doodlopende woonstraat die aansluit op de Dokter Guepinlaan. De woonstraat loopt parallel aan de kavelgrenzen van het plangebied en maakt zodoende na 70 meter een haakse bocht in westelijke richting. Verder naar het westen gaat de weg over in een langzaam verkeersroute/calamiteitenroute, die uitkomt op de Ommerenveldseweg.



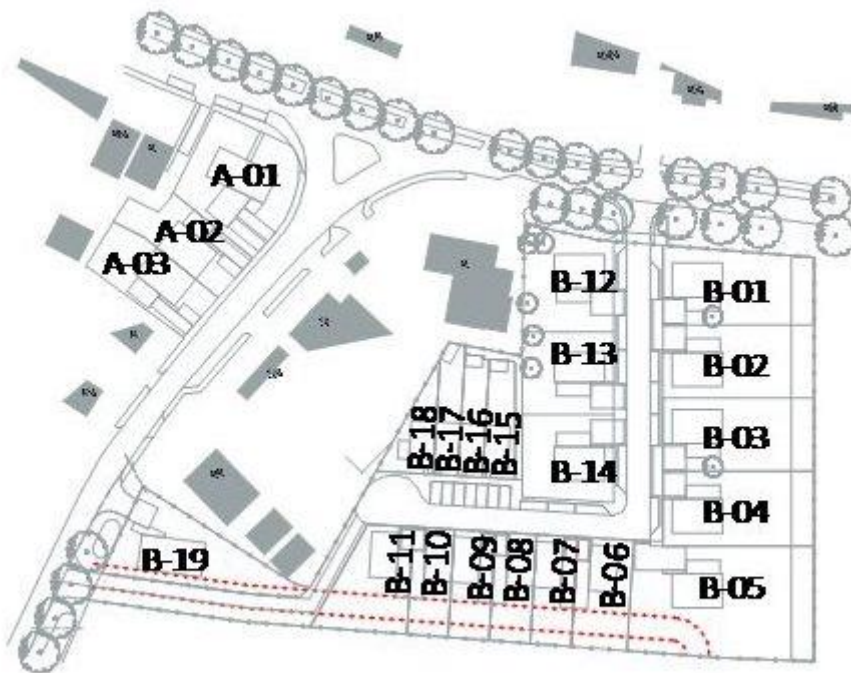
Ten noordwesten van de woonstraat zijn de geschakelde woningen en de rijwoningen gesitueerd. Tegenover deze woningen liggen de kavels waarop vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. Bij de kavels, die

met tuinen grenzen aan de oostzijde van het plangebied, zorgt een droge sloot voor de overgang tussen tuin en de naastliggende weide.

De kavels aan de zuidzijde van het plangebied hebben een tuin op het zuiden. Deze tuinen lopen door tot aan de bestaande grens van het plangebied. Naast deze acht kavels ligt er tevens een kavel direct ten noorden van de langzaam verkeersroute/calamiteiten pad. Deze kavel wordt ontsloten via de Ommerenveldseweg.

De overige drie kavels liggen op de oude locatie van de discotheek, de hoek van de Ommerenveldseweg en de Dokter Guepinlaan. Zowel de 2 twee-onder-een-kapwoningen als de vrijstaande woning op de hoek worden ontsloten via de Ommerenveldseweg.

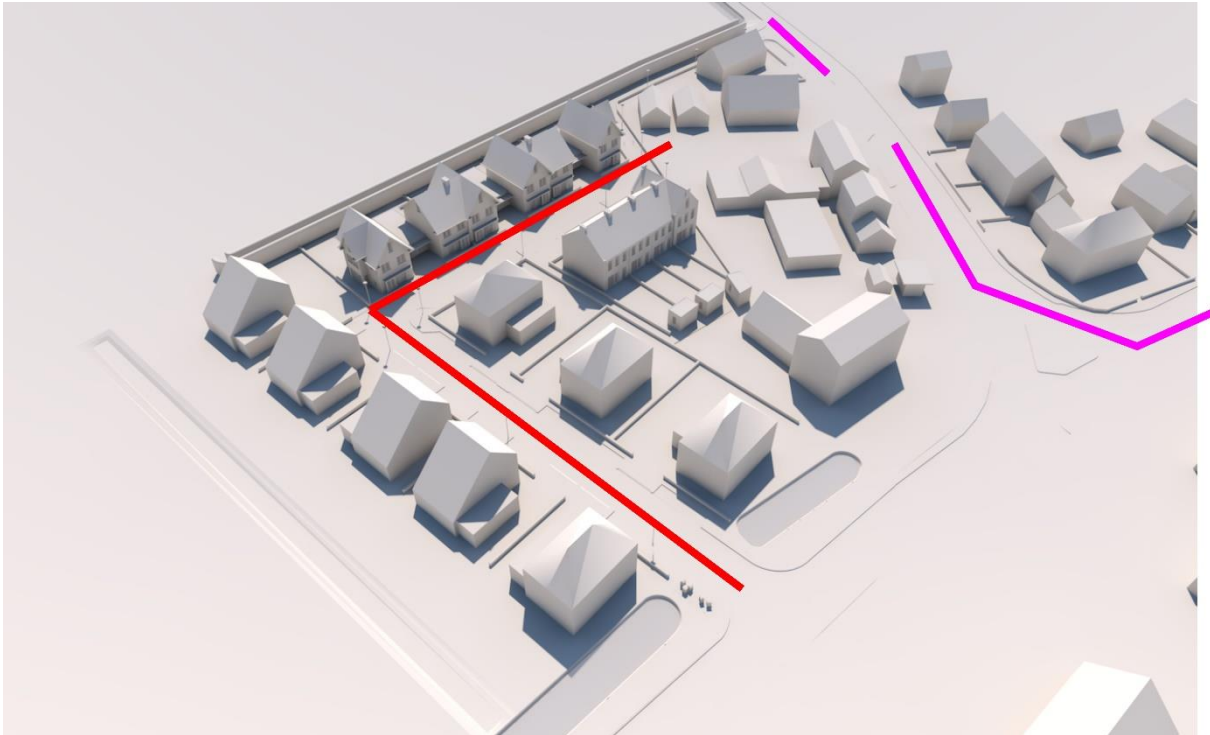
3.1 Overzicht kavelnummering



4 Beeldkwaliteit

Op basis van het stedenbouwkundig plan kunnen een aantal ruimtelijke voorwaarden worden genoemd ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het plan. Typologisch valt het plan uiteen in twee delen, namelijk; de woningen gesitueerd aan de historische linten Dokter Guepinlaan en Ommerenveldseweg (magenta) en de woningen aan de nieuw aan te leggen woonstraat (rood). Voor deze twee groepen zijn afzonderlijk beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

Naast beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de woningen worden tevens beeldkwaliteitseisen gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en aangrenzende erfafscheidingen.



5 Deelgebied A, openbare ruimte

Voor de beeldkwaliteit van de woningen aan de Ommerenveldseweg en de Dokter Guepinlaan wordt gestreefd naar een afwisselend beeld wat aansluit op het karakter van de historische bebouwingslinten. Bij de uitwerking van de woningen dient rekening te worden gehouden met de omliggende bebouwing.

5.1 Bestrating

A Rijbaan;

- De bestaande verharding van de rijbaan, Dokter Guepinlaan, bestaat uit donkerrode gebakken klinkers in keperverband.
- De bestaande verharding van de rijbaan, Ommerenveldseweg, bestaat uit een asfalt afwerking.
- Bestaande verhardingen worden gehandhaafd en worden, indien nodig voor de nieuwe toestand, aangeheeld.

B Parkeervoorziening

- De parkeervakken zijn in de openbare ruimte gelegen, in het verlengde van de bestaande parkeervakken aan de Dokter Guepinlaan, en uitgevoerd als langsparkeren.
- De bestrating van de parkeervakken bestaat uit grijze betonklinkers in keperverband;
- De parkeervakken zijn met markeerstenen verdeeld van naastgelegen parkeervakken en door een geklinkerde molgoot afgescheiden van de rijbaan.
- Bestaande verhardingen worden gehandhaafd en worden, indien nodig voor de nieuwe toestand, aangeheeld.

C Trottoir;

- Het trottoir vormt een verhoging in het profiel en wordt bestraat in halfsteensverband met een grijze betontegel, toegepast conform bestaande situatie.
- De afscheiding tussen rijbaan en trottoir, middels een betonband, is grijs van kleur.
- Bestaande verhardingen worden gehandhaafd en worden, indien nodig voor de nieuwe toestand, aangeheeld.



Ommerenveldseweg, richting zuid.



Dokter Guepinlaan, richting oost.

5.2 Groenvoorziening

In dit deelgebied worden geen bestaande groenvoorzieningen gewijzigd of nieuwe groenvoorzieningen toegevoegd.



Dokter Guepinlaan, richting west

5.3 Inrichtingen;

A Afval

- De kavels dienen huishoudelijk afval in een rolcontainer (klike) aan te bieden.

B Straatverlichting;

- Bestaande straatverlichting is voorzien en wordt gehandhaafd.

C Overige;

- Niet van toepassing, bestaande toestand.

6 Deelgebied A, kavels A-01 t/m A-03

6.1 Parkeervoorziening

A Parkeervoorziening op eigen perceel

- Een parkeervoorziening van 2 parkeervakken dient binnen het perceel te worden opgenomen.
- De positie van de parkeervoorziening is vastgelegd conform de tekeningen nieuwe verkaveling, d.d. 30-11-2015.
- Kavel A-02 en A-03. Eén parkeervak heeft een afmeting van 2,5 x 5,0 meter, beide parkeervakken worden naast elkaar geschakeld voor de benodigde parkeervoorziening.
- Kavel A-01. Eén parkeervak heeft een afmeting van 2,5 x 5,0 meter, beide parkeervakken kunnen met een maximale tussenafstand van 0,5 meter naast elkaar zijn gelegen.

6.2 Erfbeplanting en –afscheiding

A Erfbeplanting naar openbare ruimte;

- De perceelgrenzen naar de openbare ruimte dienen te worden voorzien van een beukenhaag om het plan te integreren in het bestaande karakter van de lintbebouwing.
- De erfbeplanting is geplant binnen de perceelgrens en dient een breedte van 0,30 meter te hebben;
- De erfbeplanting heeft een aanplanthoogte van circa 0,50 meter;
- De erfbeplanting is onderbroken ter plaatse van de toegang tot de parkeervakken op het perceel en over een lengte maximaal 1,0 meter voor de toegang tot het hoofdgebouw.

B Erfbeplanting naar belendende percelen, vóór voorgevelrooilijn;

- De perceelgrenzen tussen de percelen dienen te worden voorzien van een beukenhaag om het plan zowel vanuit het landschap als de woonstraat een groen karakter mee te geven.
- De erfbeplanting is geplant op de perceelgrens vanaf de voorzijde van het perceel tot minimaal de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, en dient een breedte van 0,30 meter te hebben;
- De erfbeplanting heeft een aanplanthoogte van circa 0,50 meter.

C Erfbeplanting of -afscheiding naar belendende percelen, achter voorgevelrooilijn;

- De perceelgrenzen tussen de percelen dienen te worden voorzien van een erfbeplanting, -afscheiding of combinatie van beiden voor privacy aan de achterzijde en om het plan vanuit de woonstraat een groen karakter mee te geven.
- De erfbeplanting en/of afscheiding is geplaatst op de perceelgrens vanaf maximaal de voorgevelrooilijn tot de achtergevel;
- De erfbeplanting als haag of klimplant (Hedera) geleidt tegen rasterwerk, maximale hoogte 2,0 meter;
- De erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 2,0 meter.



Beukenhagen langs de perceelgrens, voorzijde



Begroeide erfafscheiding, achterzijde

6.3 Situering

A Positie op het perceel

- De positie van de bouwvlakken voor hoofdgebouw en aanbouw zijn vastgelegd conform de tekeningen nieuwe verkaveling, d.d. 30-11-2015.

6.4 Hoofdgebouw

A Bouwvorm, geschakeld;

- Het hoofdgebouw is als enkelvoudige hoofdvorm en georiënteerd op de openbare ruimte (zie hoofdstuk 6.7 fig. 1);
- De geschakelde woningen kavel A-02 en A-03 dienen als twee-onder-een-kap woningen te worden gerealiseerd. De contour van het volume en hoogten van goten en nok dienen identiek te zijn.
- De woningen dienen te worden voorzien van een asymmetrisch zadeldak. Hierdoor presenteren de woningen zich naar de achterzijde met één laag plus kap;
- Nokhoogte maximaal 10 meter, parallel aan openbare ruimte;
- Goothoogte maximaal 6 meter, voorzijde, naar openbare ruimte;
- De hellingshoek van de hellende daken maximaal 45 graden;
- De dakranden en/of de hellende daken hebben redelijk tot forse overstekken (0,30-0,70 meter);
- De vormgeving van de garage vormt onderdeel van het architectonisch concept van de woning en bestaat uit één laag met kap;
- Optionele aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.

B Hoofdvorm, speciale hoek;

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de openbare ruimten, waarbij de hoofdvorm als speciale hoek meerdere openbare ruimten heeft en tweezijdig georiënteerd dient te zijn (zie hoofdstuk 6.7 fig. 3 en 4).
- De woning dient te worden voorzien van een alzijdig symmetrisch hellend dak (tentdak). Hierdoor presenteert de woning zich als hoek van de wijk.
- Nokhoogte 10,5 meter, parallel aan openbare ruimte;
- Goothoogte 6 meter;
- De hellingshoek van de hellende daken maximaal 55 graden;
- De dakranden en/of de hellende daken hebben redelijk tot forse overstekken (0,30-0,70 meter);
- De vormgeving van de garage vormt onderdeel van het architectonisch concept van de woning en bestaat uit één laag met kap;
- Optionele aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.

C Toegang, geschakeld;

- De toegang van de woning is gelegen aan de zijgevel binnen een zone vanaf de voorgevel tot de voorgevel van de aanbouw (zie hoofdstuk 6.7 fig. 2).

D Toegang, speciale hoek;

- De toegang van de woning is gelegen aan de voorgevel binnen een zone van 3,0 meter in het hart van het volume van de hoofdvorm (zie hoofdstuk 6.7 fig. 5).

E Gevelindeling;

- De gevels worden ontworpen in een traditionele metselwerkarchitectuur met heldere raam- en deuropeningen;
- De woningen zijn met hun gevelopeningen gericht op de openbare ruimte;
- De gevelopeningen in de zijgevel zijn ondergeschikt;
- De ritmiek van de gevel moet verticaal gericht zijn en naar voren komen in gevelassen.

F Dakkapellen;

- Een dakkapel kan toegepast worden op het hellende dak van het hoofdgebouw;
- Een dakkapel aan de voorzijde voldoet aan de 'Algemene omschrijving dakkapellen' (zie hoofdstuk 11);
- Aan de voorzijde zijn maximaal 2 dakkapellen op het hellend dakvlak;
- Een dakkapel aan de achterzijde voldoet aan de 'Algemene omschrijving dakkapellen' (zie hoofdstuk 11);

- Aan de achterzijde zijn maximaal 2 dakkapellen op het hellend dak;
- Maximaal 1 dakkapel in/door de goot is mogelijk indien deze grenst aan een plat dak of onderdeel uitmaakt van een incidenteel, verticaal geveldeel aan de voorzijde.

6.5 Aanbouw

A Bouwvorm;

- De aanbouw is een enkelvoudige hoofdvorm, zijnde een garage;
- De aanbouw dient te worden voorzien van een symmetrisch zadeldak;
- Nokhoogte maximaal 6 meter, parallel aan openbare ruimte;
- Goothoogte maximaal 3 meter, aan voor- en achterzijde;
- De hellingshoek van de hellende daken maximaal 45 graden en gelijk aan die van het hoofdgebouw;
- De voor- en achtergevel van de aanbouw zijn ondergeschikt aan die van het hoofdgebouw en liggen ten opzichte daarvan terug, de voorgevel 3,5 meter en de achtergevel 1,0 meter terug liggend;
- De dakranden zijn ondergeschikt in vorm aan die van het hoofdgebouw.
- Op de aanbouw mag geen dakkapel worden gemaakt.

B Toegang;

- De aanbouw is voorzien van dubbele garagedeuren of kanteldeur gelegen aan de voorgevel, voor toegang tot de garage.

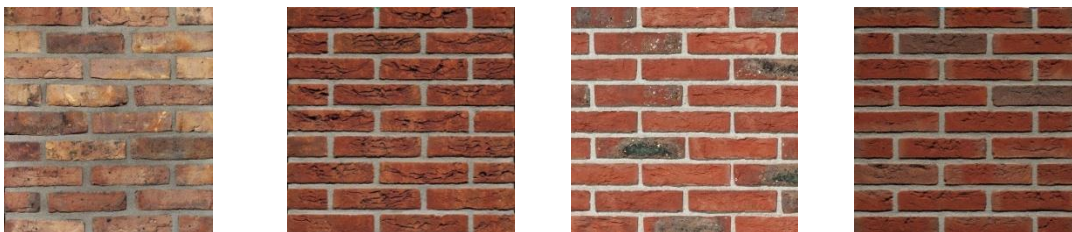
C Gevelindeling;

- De gevelopeningen in de aanbouw zijn ondergeschikt aan, maar vormen onderdeel van, het architectonisch concept van het hoofdgebouw;
- In de zijgevel kunnen geen gevelopeningen zijn gelegen;
- In de overige gevels van de aanbouw kunnen gevelopeningen gelegen zijn.

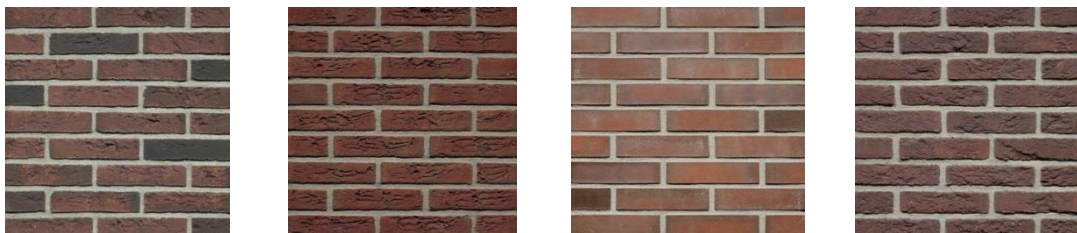
6.6 Materiaal- en kleurtoepassing

A Gevel;

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen, licht en donker kleurige aardetinten, gevarieerd.



Gevelstenen in lichte aardetinten.



Gevelstenen in donkere aardetinten.

B Gevelopeningen;

- De kozijnen zijn van hout met een ambachtelijke uitstraling.
- De kozijnen dienen in dekkend schilderwerk te worden uitgevoerd.

C Daken;

- De hellende daken worden uitgevoerd in rood, bruin of antraciet kleurige dakpannen met variatie in vorm;
- De platte daken worden uitgevoerd in een grijze of donkergrijze bedekking;



Gegolfde pan, antraciet.



Vlakke pan, donkergrijs.



Gegolfde pan, rood.



Gegolfde pan, rood gemêleerd.

D Terrein verharding;

- De bestrating van de parkeervakken worden uitgevoerd in een kleurtint passende bij de bestrating van de openbare ruimte;
- De afwatering van de bestrating van de parkeervakken wordt op afschot naar eigen terrein of middels waterdoorlatend materiaal voorzien;
- De terreinverharding van de parkeervakken kan bestaan uit open verharding. Grint of steenslag, niet toegestaan.



Graskeien als open verharding.

6.7 Figuren

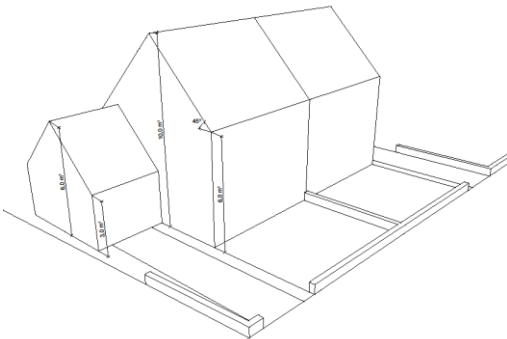


Fig. 1 Hoogte nok en goot, voorzijde Kavel A-02 en A03.

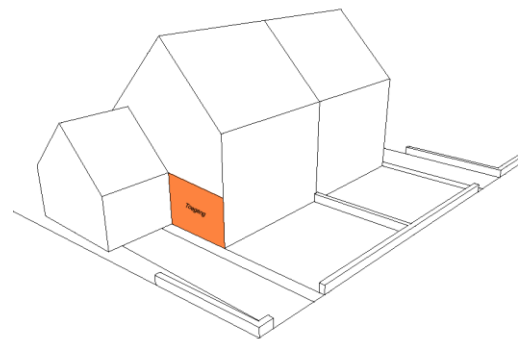
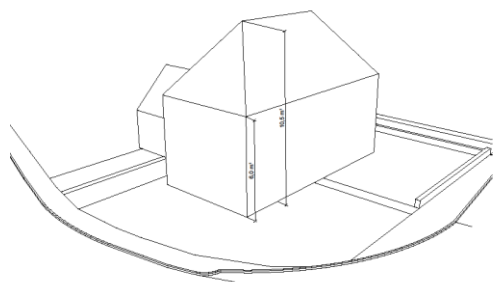


Fig. 2 Positie van de toegang Kavel A-02 en A03.



en goot, voorzijde Kavel A-01.

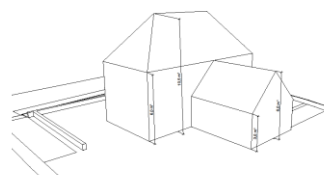


Fig. 4 Hoogte nok en goot, achterzijde Kavel A-01.

Fig. 3 Hoogte nok

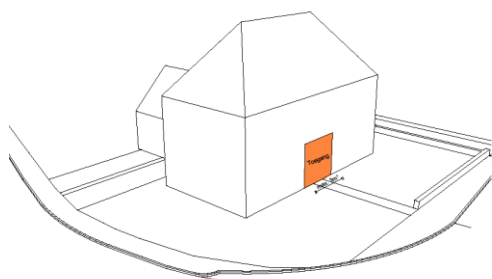


Fig. 5 Positie van de toegang Kavel A-01.

7 Deelgebied B, openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de dorpse en landelijke sfeer van de omgeving. Het aanbrengen van boombeplanting vormt een belangrijk middel om het nieuwe woongebied van een groene uitstraling te voorzien en te integreren in het landschap.

7.1 Bestrating

A Rijbaan;

- De bestrating van de rijbaan bestaat uit donkere rood-paarse gebakken klinkers in keperverband, met in het hart een molgoot voor de afvoer van regenwater.

B Parkeervoorziening

- De parkeervakken zijn verdeeld over de openbare ruimte en uitgevoerd als langs- en haaksparkeren.
- De bestrating van de parkeervakken bestaat uit donkere rood-paarse gebakken klinkers in elleboogverband.
- De parkeervakken zijn met markeerstenen verdeeld van naastgelegen parkeervakken en de rijbaan.
- Rond de parkeervakken zullen uitstapstroken worden gemaakt, deze zullen worden uitgevoerd als trottoir.
- De toe-rit vanaf de rijbaan naar de parkeervakken op het perceel is uitgevoerd in donkere rood-paarse gebakken klinkers in keperverband.



Donkere rood-paarse klinker, keperverband.



Rood-paarse klinker, halfsteensverband.



Rijbaan met molgoot (in het hart van de weg) in donker rood-paarse klinker in keperverband. Foto's zijn ter illustratie van de principes.

C Trottoir;

- Het trottoir vormt een lichte verhoging in het profiel en wordt halfsteens bestraat in rood-paarse klinkers;
- De afscheiding tussen rijbaan en trottoir is een licht grijze betonband met rechte kant.

D Route langzaam verkeer;

- De route voor langzaam verkeer, fiets- en looppad, is tevens calamiteitenroute.
- Het looppad vormt een lichte verhoging in het profiel en wordt halfsteens bestraat in rood-paarse klinkers; aan weerszijde zal een strook open verharding worden toegepast, grint of steenslag niet toegestaan.
- De bestrating dient voldoende sterk te zijn voor het toelaten van calamiteitenvoertuigen.

7.2 Groenvoorziening

A Grasstrook en bermgras;

- De buitenruimte wordt op resterende oppervlakken voorzien van gras.
- De zone langs de route voor langzaam verkeer (tevens calamiteitenroute) geheel verhard met deels elementenverharding, deels open verharding van erfgrans tot erfgrans.

B Beplanting;

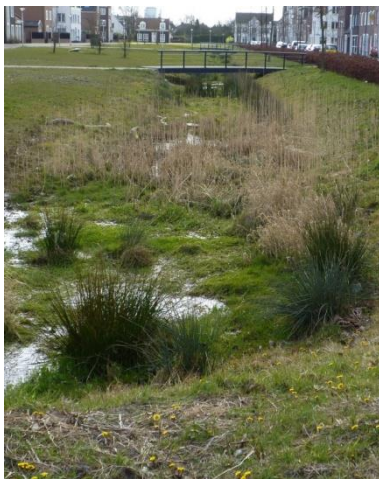
- De buitenruimte wordt eenvoudig en functioneel ingericht met beukenhagen.

C Boombeplanting;

- Boombeplanting, in een grasstrook, wordt over het deelgebied verspreid toegepast.

7.3 Droge sloot

Een gevarieerd begroeide droge sloot gelegen tussen de achterzijde van de percelen aan de oostzijde van deelgebied B en het landelijk gebied.



Gevarieerd begroeide Droge sloot.



Droge sloot en landelijk gebied.

7.4 Inrichtingen;

A Afval;

- De kavels dienen huishoudelijk afval in een rolcontainer (kliko) aan te bieden. Hiervoor is aan de zijde van de Dokter Guepinlaan een opstelruimte gesitueerd.

B Straatverlichting;

- De straatverlichting wordt voorzien door straatlantaarns die passend zijn voor het kleinschalige karakter van de openbare ruimte.
- De route voor langzaam verkeer (tevens calamiteitenroute) zal van gelijke straatlantaarns worden voorzien.



Armatuur straatlantaarn.

C Overige;

- De route voor langzaam verkeer (tevens calamiteitenroute) zal met uitneembare parkeerpalen worden afgezet zodat deze tevens door hulpdiensten gebruikt kan worden.

8 Deelgebied B, kavels B-01 t/m B-05 en B-12 t/m B14

8.1 Parkeervoorziening

A Parkeervoorziening op eigen perceel

- Een parkeervoorziening van 2 parkeervakken dient binnen het perceel te worden opgenomen.
- De positie van de parkeervoorziening is vastgelegd conform de tekeningen nieuwe verkaveling, d.d. 30-11-2015.
- Eén parkeervak heeft een afmeting van 2,5 x 5,0 meter, beide parkeervakken worden aan de lange zijde geschakeld voor de benodigde parkeervoorziening van 5,0 x 5,0 meter.

8.2 Erfbeplanting en –afscheiding

A Erfbeplanting naar openbare ruimte;

- De perceelgrenzen naar de openbare ruimte dienen te worden voorzien van een beukenhaag om het plan zowel vanuit het landschap als de woonstraat een groen karakter mee te geven.
- De erfbeplanting is geplant binnen de perceelgrens en dient een breedte van 0,30 meter te hebben;
- De erfbeplanting heeft een aanplanthoogte van circa 0,50 meter;
- De erfbeplanting is onderbroken ter plaatse van de toegang tot de parkeervakken op het perceel.

B Erfbeplanting naar belendende percelen;

- De perceelgrenzen tussen de percelen dienen te worden voorzien van een beukenhaag om het plan zowel vanuit het landschap als de woonstraat een groen karakter mee te geven.
- De erfbeplanting is geplant op de perceelgrens vanaf de voorzijde van het perceel tot achterzijde van het hoofdgebouw, en dient een breedte van 0,30 meter te hebben;
- De erfbeplanting heeft een aanplanthoogte van circa 0,50 meter;

C Erfbeplanting naar landelijk gebied;

- De kavels aan de oostzijde van het plangebied worden uitgegeven tot de droge sloot.



Beukenhagen langs de perceelgrens

8.3 Situering

A Positie op het perceel

- De positie van de bouwvlakken voor hoofdgebouw en aanbouw zijn vastgelegd conform de tekeningen nieuwe verkaveling, d.d. 30-11-2015.

8.4 Hoofdgebouw

A Bouwvorm, standaard;

- Het hoofdgebouw is als enkelvoudige hoofdvorm en georiënteerd op de openbare ruimte (zie hoofdstuk 8.7 fig. 6 en 10);
- De woningen dienen te worden voorzien van een asymmetrisch zadeldak. Hierdoor presenteren de woningen zich naar het landschap met één laag plus kap;
- Nokhoogte maximaal 10 meter, parallel aan openbare ruimte;
- Goothoogte maximaal 6 meter, voorzijde, naar openbare ruimte;
- Goothoogte maximaal 3 meter, achterzijde, naar landelijk gebied;
- De hellingshoek van de hellende daken maximaal 45 graden;
- De dakranden en/of de hellende daken hebben redelijk tot forse overstekken (0,30-0,70 meter) (zie hoofdstuk 8.7 fig. 9 en 11);
- De vormgeving van de garage vormt onderdeel van het architectonisch concept van de woning en bestaat uit één laag met plat dak;
- Optionele aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.

B *Bouwworm, speciale hoek;*

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de openbare ruimten, waarbij de hoofdvorm als speciale hoek meerdere openbare ruimten heeft en tweezijdig georiënteerd dient te zijn (zie hoofdstuk 8.7 fig. 12);
- De woning dient te worden voorzien van een alzijdig symmetrisch hellend dak (tentdak). Hierdoor presenteert de woning zich als hoek van de wijk.
- Nokhoogte 10 meter, parallel aan openbare ruimte;
- Goothoogte 6 meter;
- De hellingshoek van de hellende daken maximaal 50 graden.
- De dakranden en/of de hellende daken hebben redelijk tot forse overstekken (0,30-0,70 meter);
- Het architectonisch concept dient aan te sluiten op het architectonisch concept van de ontworpen geschakelde woningen in het gebied (zie bladzijde 8, impressie geschakelde woningen). Op deze manier wordt een duidelijke entree gecreëerd voor het achterliggende woongebied.
- De vormgeving van de garage vormt onderdeel van het architectonisch concept van de woning en bestaat uit één laag met platdak;
- Optionele aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.

C *Toegang;*

- De toegang van de woning is gelegen aan de voorgevel binnen een zone van 3,0 meter vanaf de zijgevel, of aan de zijgevel binnen een zone vanaf de voorgevel tot de voorgevel van de aanbouw (zie hoofdstuk 8.7 fig. 7 en 13).

D *Gevelindeling;*

- De gevels worden ontworpen in een traditionele metselwerkarchitectuur met heldere raam- en deuropeningen;
- De woningen zijn met hun gevelopeningen gericht op de openbare ruimte;
- De gevelopeningen in de zijgevel zijn ondergeschikt;
- De ritmiek van de gevel moet verticaal gericht zijn en naar voren komen in gevelassen.

E *Dakkapellen;*

- Een dakkapel kan toegepast worden op het hellende dak van het hoofdgebouw;
- Een dakkapel aan de voorzijde voldoet aan de 'Algemene omschrijving dakkapellen' (zie hoofdstuk 11);
- Aan de voorzijde zijn maximaal 2 dakkapellen op het hellend dakvlak;
- Een dakkapel aan de achterzijde voldoet aan de 'Algemene omschrijving dakkapellen' (zie hoofdstuk 11);
- Aan de achterzijde zijn maximaal 2 dakkapellen op het hellend dak;
- Maximaal 1 dakkapel in/door de goot is mogelijk indien deze grenst aan een plat dak of onderdeel uitmaakt van een incidenteel, verticaal geveldeel aan de voorzijde.

8.5 *Aanbouw*

A *Bouwworm;*

- De aanbouw is een enkelvoudige hoofdvorm, zijnde een garage (zie hoofdstuk 8.7 fig. 6, 10 en 12);
- De aanbouw dient te worden voorzien van een plat dak;

Beeldkwaliteitsplan "De Kroonheuvel", Ommeren

- De voor- en achtergevel van de aanbouw zijn ondergeschikt aan die van het hoofdgebouw en liggen ten opzichte daarvan terug, de voorgevel 3,0 meter en de achtergevel 0,50 meter terug liggend;
- De dakranden zijn ondergeschikt in vorm aan die van het hoofdgebouw.
- Op de aanbouw, voor zover gelegen aan de zijkant van het hoofdgebouw, mag geen dakterras worden gemaakt.

B Toegang;

- De aanbouw is voorzien van een dubbele garagedeuren of kanteldeur gelegen aan de voorgevel, voor toegang tot de garage (zie hoofdstuk 8.7 fig. 8).

C Gevelindeling;

- De gevelopeningen in de aanbouw zijn ondergeschikt aan, maar vormen onderdeel van, het architectonisch concept van het hoofdgebouw;
- In de zijgevel kunnen gevelopeningen gelegen zijn binnen een zone boven een hoogte van 2,0 meter tot de dakrand (zie hoofdstuk 8.7 fig. 8);
- In de overige gevels van de aanbouw kunnen gevelopeningen gelegen zijn.

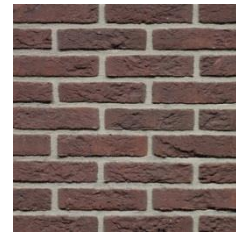
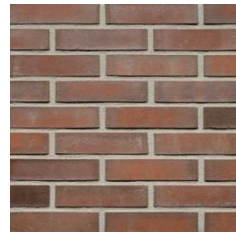
8.6 Materiaal- en kleurtoepassing

A Gevel;

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen, donker kleurige aardetinten, gevarieerd, maar afgestemd op het gebruikte materiaal van het appartementencomplex;



Gevelstenen in aardetinten.

*B Gevelopeningen;*

- De kozijnen zijn van hout met een ambachtelijke uitstraling.
- De kozijnen dienen in dekkend schilderwerk te worden uitgevoerd.

C Daken;

- De hellende daken worden uitgevoerd in matte, antraciet kleurige dakpannen met variatie in vorm;
- De platte daken worden uitgevoerd in een grijze of donkergrijze bedekking;



Gegolfde pan.



Vlakke pan.

D Terrein verharding;

- De bestrating van de parkeervakken worden uitgevoerd in een kleurtint passende bij de bestrating van de openbare ruimte;
- De afwatering van de bestrating van de parkeervakken wordt op afschot naar eigen terrein of middels waterdoorlatend materiaal voorzien;

- De terreinverharding van de parkeervakken kan bestaan uit open verharding. Grint of steenslag niet toegestaan.



Graskeien als open verharding.

8.7 Figuren

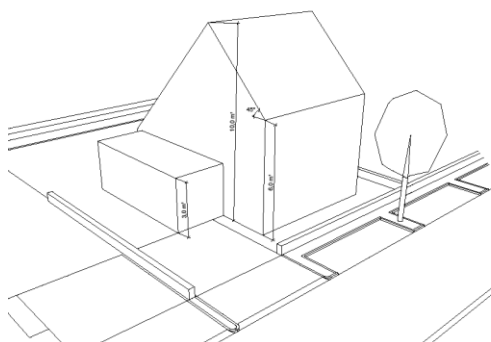


Fig. 6 Hoogte nok en goot, voorzijde.

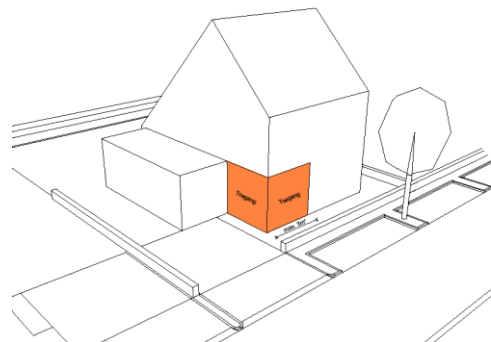


Fig. 7 Positie van de toegang.

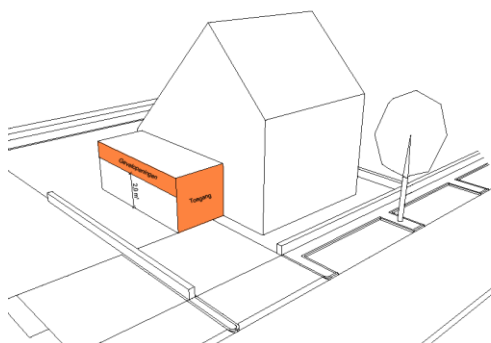


Fig 8 Positie van de toegang en gevelopeningen.

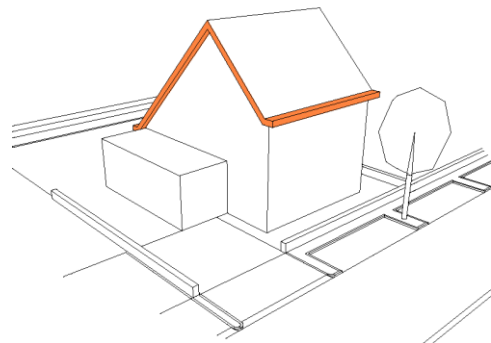


Fig. 9 Goten en dakoverstekken, voorzijde.

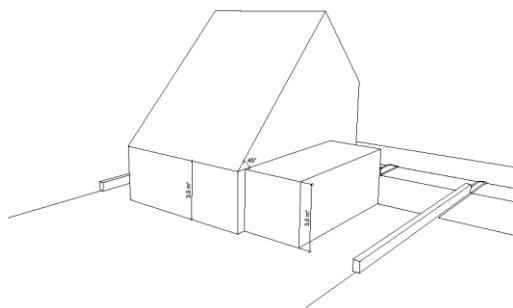


Fig. 10 Hoogte nog en goot, achterzijde.

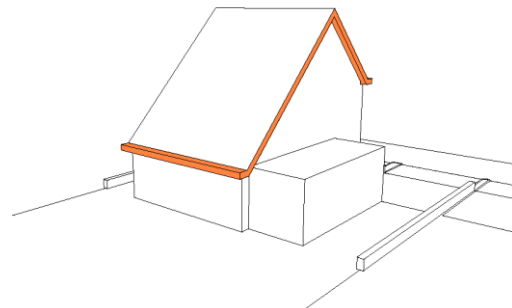


Fig. 11 Goten en dakoverstek, achterzijde.

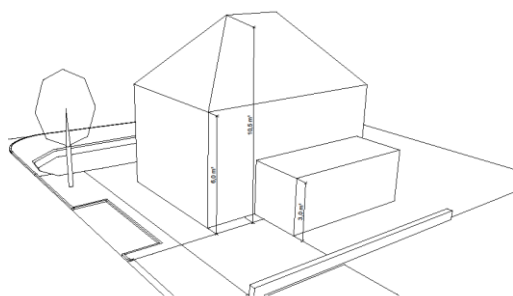


Fig. 12 Hoogte nok en goot, voorzijde Kavel B-01-12-13 en 14.

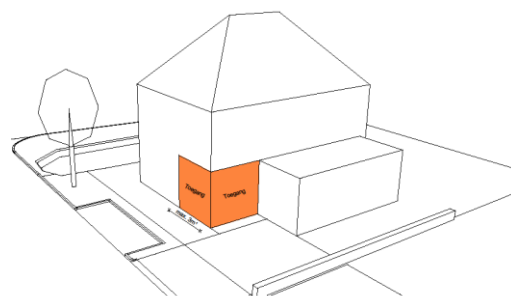


Fig. 13 Positie van de toegang Kavel B-01-12-13 en 14.

9 Deelgebied B, kavel B-19, Ommerenveldseweg;

De bebouwing van kavel B-19 aan de Ommerenveldseweg dient geïnspireerd te zijn op de belendende bebouwing Ommerenveldseweg 11 en aan te sluiten bij de lintbebouwing.



Ommerenveldseweg 11 vanaf de openbare ruimte.

9.1 Parkeervoorziening

A Parkeervoorziening op eigen perceel

- Een parkeervoorziening van 2 parkeervakken dient binnen het perceel te worden opgenomen;
- De positie van de parkeervoorziening is vastgelegd conform de tekeningen nieuwe verkaveling, d.d. 30-11-2015.
- Eén parkeervak heeft een afmeting van 2,5 x 5,0 meter, beide parkeervakken worden aan de lange zijde geschakeld voor de benodigde parkeervoorziening van 5,0 x 5,0 meter.

9.2 Erfbeplanting en –afscheiding

A Erfbeplanting naar openbare ruimte;

- De perceelgrenzen naar de openbare ruimte dienen te worden voorzien van een beukenhaag om het plan zowel vanuit het landschap als de woonstraat een groen karakter mee te geven;
- De erfbeplanting is geplant binnen de perceelgrens en dient een breedte van 0,30 meter te hebben;
- De erfbeplanting heeft een aanplanthoogte van circa 0,50 meter;
- De erfbeplanting is onderbroken ter plaatse van de toegang tot de parkeervakken op het perceel.

B Erfbeplanting naar belendende percelen, vóór voorgevelrooilijn;

- De perceelgrenzen tussen de percelen dienen te worden voorzien van een beukenhaag om het plan zowel vanuit het landschap als de woonstraat een groen karakter mee te geven.
- De erfbeplanting is geplant op de perceelgrens vanaf de voorzijde van het perceel tot minimaal de voorgevelrooilijn van het hoofgebouw, en dient een breedte van 0,30 meter te hebben;
- De erfbeplanting heeft een aanplanthoogte van circa 0,50 meter.

C Erfbeplanting of -afscheiding naar belendende percelen, achter voorgevelrooilijn;

- De perceelgrenzen tussen de percelen dienen te worden voorzien van een erfbeplanting, -afscheiding of combinatie van beiden voor privacy in aan de achterzijde en om het plan vanuit de woonstraat een groen karakter mee te geven.
- De erfbeplanting en/of afscheiding is geplaatst op de perceelgrens vanaf maximaal de voorgevelrooilijn naar de achterzijde van het perceel;
- De erfbeplanting als haag of klimplant (Hedera) geleidt tegen rasterwerk, maximale hoogte 2,0 meter;
- De erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 2,0 meter.



Beukenhagen langs de perceelgrens, voorzijde.



Begroeide erfafscheiding. achterzijde.

9.3 Situering

A Positie op het perceel

- De positie van de bouwvlakken voor hoofdgebouw en aanbouw zijn vastgelegd conform de tekeningen nieuwe verkaveling, d.d. 30-11-2015.

9.4 Hoofdgebouw

A Bouwvorm;

- Het hoofdgebouw is als enkelvoudige hoofdvorm en georiënteerd op de openbare ruimte (zie hoofdstuk 9.7 fig. 14);
- De woning dient te worden voorzien van een symmetrisch zadeldak;
- Nokhoogte 7 meter, haaks aan openbare ruimte/Ommerenveldseweg;
- Goothoogte 3,5 meter;
- De hellingshoek van de hellende daken maximaal 35 graden;
- De dakranden en/of de hellende daken hebben redelijk tot forse overstekken (0,30-0,70 meter);
- Optionele aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.

B Toegang;

- De toegang van de woning is gelegen aan de voorgevel binnen een zone van 3,0 meter in het hart van het volume van de hoofdvorm (zie hoofdstuk 9.7 fig. 15).

C Gevelindeling;

- De gevels worden ontworpen in een traditionele metselwerkarchitectuur met heldere raam- en deuropeningen;
- De woning is met zijn gevelopeningen gericht op de openbare ruimte;
- De gevelopeningen in de zijgevel zijn ondergeschikt.

D Dakkapellen;

- Een dakkapel kan toegepast worden op het hellende dak van het hoofdgebouw;
- Een dakkapel aan de zijkant van het hoofdgebouw voldoet aan de voorschriften zoals omschreven voor een dakkapel aan de achterzijde conform de 'Algemene omschrijving dakkapellen' (zie hoofdstuk 11);
- Per zijkant van het hoofdgebouw zijn maximaal 2 dakkapellen op het hellend dakvlak;
- Dakkapellen in/door de goot zijn niet mogelijk.

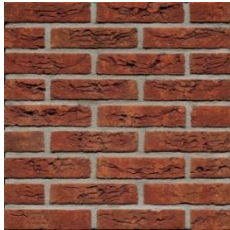
9.5 Aanbouw

Geen aanbouw.

9.6 Materiaal- en kleurtoepassing

A Gevel;

- Gevels worden uitgevoerd in roodbruine baksteen en/of wit steenachtig materiaal, afgestemd op het landelijke karakter;



Roodbruine baksteen.



Wit steenachtig materiaal.



- Gevels worden rijk gedetailleerd met klassieke elementen in de gevelopbouw.

B Gevelopeningen;

- De kozijnen zijn van hout met een ambachtelijke uitstraling.

C Daken;

- Het hellende dak wordt uitgevoerd in roodbruine of antraciet kleurige dakpannen met klassiek karakter;
- Het hellende dak kan uitgevoerd worden als rieten dak;
- Het platte dak of de platte daken worden uitgevoerd in een grijze- of donkergrijze bedekking.



Dakafwerkingen met klassiek karakter.

D Terrein verharding;

- De bestrating van de parkeervakken worden uitgevoerd in een kleurtint passende bij de bestrating van de openbare ruimte;
- De afwatering van de bestrating van de parkeervakken wordt op afschot naar eigen terrein of middels waterdoorlatend materiaal voorzien;
- De terreinverharding van de parkeervakken kan bestaan uit open verharding. Grint of steenslag niet toegestaan.



Graskeien als open verharding.

9.7 Figuren

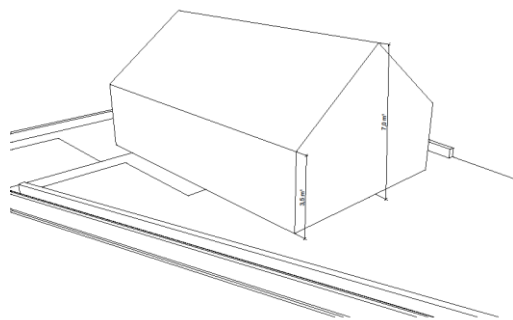


Fig. 14 Hoogte nok en goot, voorzijde.

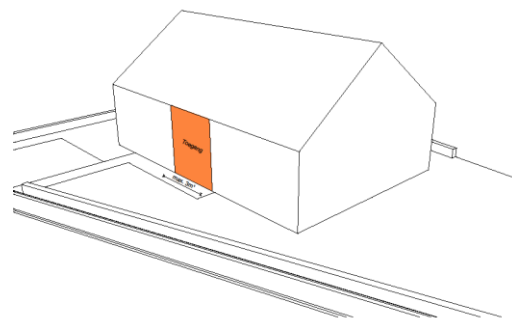


Fig. 15 Positie van de toegang.

10 Algemene omschrijving dakkapellen

10.1 Dakkapellen;

A Dakkapel, voorzijde;

- Maximaal twee dakkapellen zijn toegestaan indien dit is opgenomen in de omschrijving van het deelgebied. De totale toegestane breedte wordt niet overschreden bij toepassen van meerdere dakkapellen (zie fig. 16).
- Bij meerdere dakkapellen is er een regelmatige rangschikking op de horizontale lijn, dus niet verspringend ten opzichte van elkaar;
- De dakkapel heeft een plat dak;
- De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter;
- De onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,50 meter, maar minder dan 1,0 meter boven de dakvoet;
- Breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak;
- De zijkanten liggen meer dan 0,50 meter van de zijkanten van de bouwmuur. Tussen de zijkanten van een dakkapel en het eind van het dakvlak moet een ruimere maat gehanteerd worden van minimaal 1,0 meter;
- Een stapeling van dakkapellen is niet toegestaan.



Twee dakkapellen op een dakvlak.

B Dakkapel in/door de goot, voorzijde;

- Eén dakkapel is toegestaan in/door de goot indien dit is opgenomen in de omschrijving van het deelgebied, hierbij mag één dakkapel worden toegepast (zie fig. 17);
- De dakkapel in/door de goot voldoet aan de voorschriften van de dakkapel aan de voorzijde met uitzondering van de volgende voorschriften;
- De dakkapel is niet hoger dan een andere dakkapel in het dakvlak;
- De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 2,75 meter;

C Dakkapel, achterzijde;

- Maximaal twee dakkapellen zijn toegestaan indien dit is opgenomen in de omschrijving van het deelgebied. De totale toegestane breedte wordt niet overschreden bij toepassen van meerdere dakkapellen (zie fig. 18).
- Bij meerdere dakkapellen is er een regelmatige rangschikking op de horizontale lijn, dus niet verspringend ten opzichte van elkaar;
- De dakkapel heeft een plat dak;
- De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter;
- De onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,50 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet;
- De bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,50 meter onder de daknok;
- De zijkanten liggen meer dan 0,50 meter van de zijkanten van de bouwmuur of het dakvlak;
- Een stapeling van dakkapellen is niet toegestaan.

10.2 Figuren;

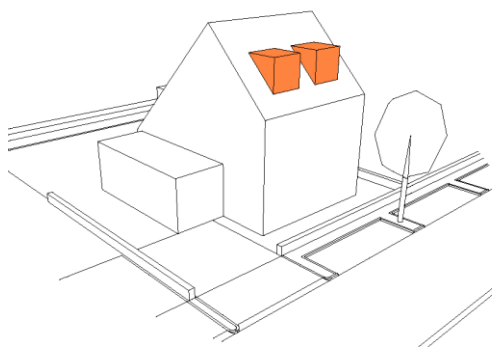


Fig. 16 Twee dakkapellen, voorzijde.

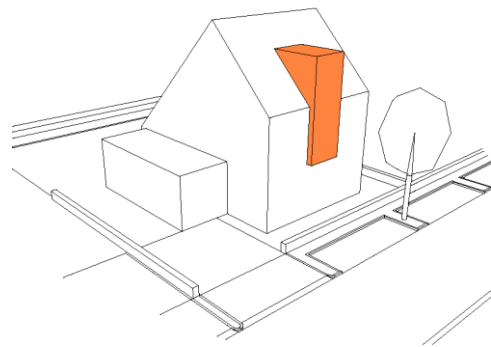


Fig. 17 Dakkapel door de goot.

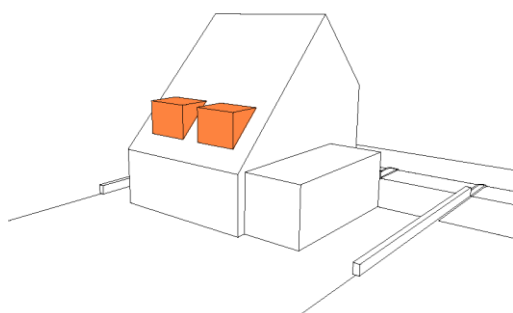


Fig. 18 Twee dakkapellen, achterzijde.

11 Profielen

Doorsnede profielen genomen in het plangebied.

Voor de gebruikte profielen zijn separaat tekeningen gemaakt deze maken, als bijlage, deel uit van deze omschrijving.

12 Begrips- en meetbepalingen

12.1 Begripsbepalingen;

In dit beeldkwaliteitsplan wordt verstaan onder:

1. Het plan:
De beeldkwaliteitsplankaart en de voorschriften van het "Beeldkwaliteitsplan De Kroonheuvel, Ommeren".
2. De tekening:
De tekening met bijbehorende verklaring, waarop de beeldkwaliteit van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, d.d. 31-08-2015.
3. Bouwen:
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
4. Bouwwerk:
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
5. Gebouw:
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Hoofdgebouw:
Een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
7. Aanbouw:
Een onderdeel van het gebouw dat, buiten de vorm van het hoofdgebouw, aan het hoofdgebouw toebehoort.
8. Bijgebouw:
Een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.
9. Bebouwing:
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
10. Bouwvlak:
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
11. Perceel:
Een aaneengesloten stuk grond met een bepaald doel of eigendom.
12. Perceelsgrens:
De scheiding tussen percelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door één gebruiker worden benut.
13. Voorgevel:
De naar de weg zijde of openbare ruimte gerichte gevel van een gebouw.
14. Achtergevel:
De gevel van de tegenoverliggende zijde van de voorgevel van een gebouw.

15. Dakvoet:
Het laagste punt van een schuin dak.
16. Daknok:
Het hoogste punt van een schuin dak.
17. Zijkant dakvlak:
Bij rijtjeshuizen en twee-onder-een-kap woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

12.2 Meetbepalingen;

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als peil aangehouden:
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.
2. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. Lengte, breedte en diepte van een gebouw:
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - b. Oppervlakte van een gebouw:
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - c. Hoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, behoudens indien nadrukkelijk in het desbetreffende voorschrift anders is vermeld, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
 - d. Goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
 - e. Inhoud van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil;
 - f. Afstand tot de perceelgrens:
Tussen de grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;
 - g. Beschermingszones van hoogspanningsleidingen:
Vanuit de lijn door het hart van de hoogspanningsmasten.