



*Plakse Wei*

**PLAKSE WEI**  
BEELDKWALITEITPLAN

# Colofon

**Opdrachtgever:**

Jansen Bouwontwikkeling



**Opgesteld door:**



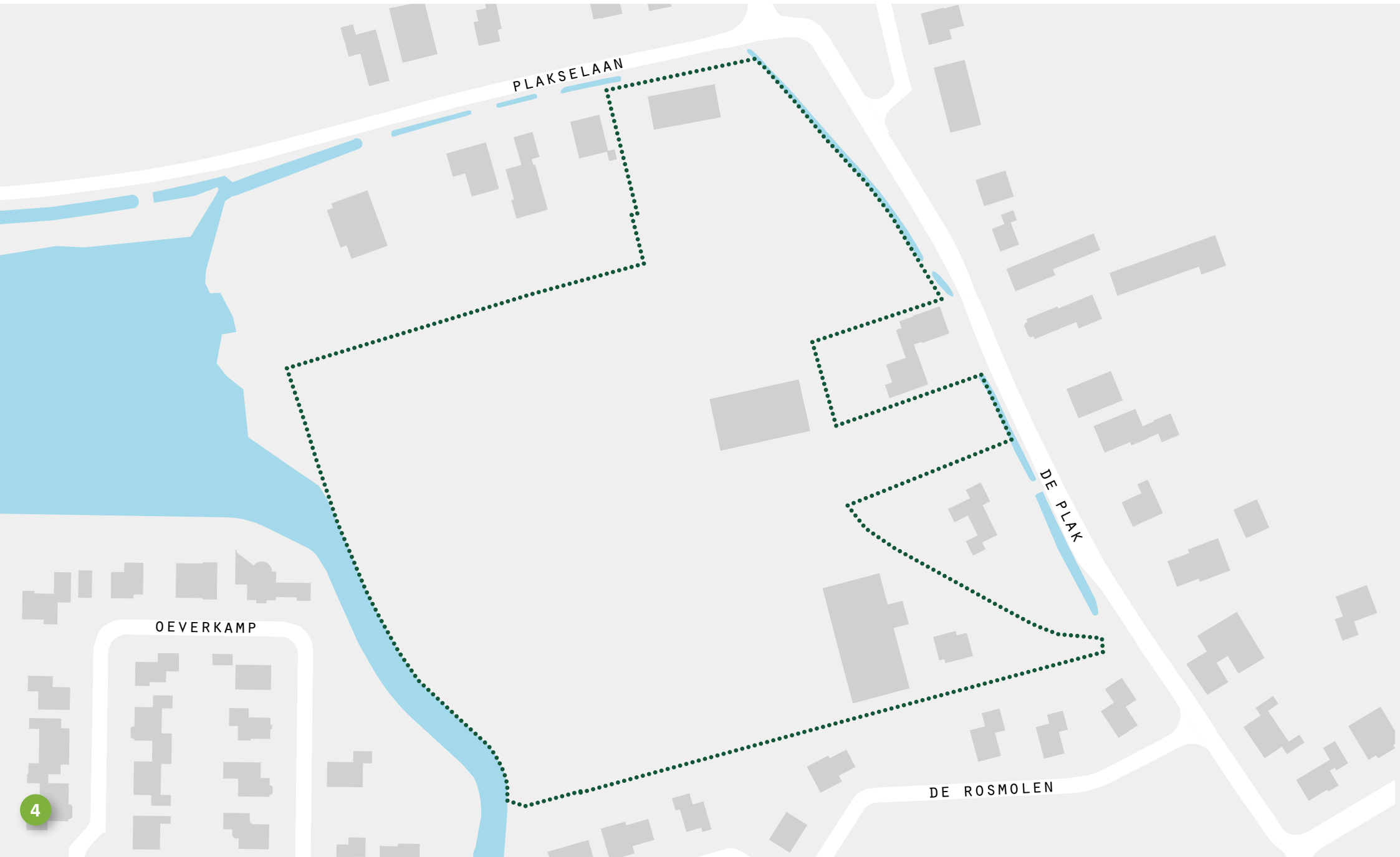
Kenmerk: W-13027

30 maart 2018



# Inhoudsopgave

<b>0</b> Inhoudsopgave	<b>3</b>
<b>1</b> Inleiding	<b>5</b>
<b>2</b> Richtlijnen beeldkwaliteit	<b>9</b>
<b>3</b> Beeldkwaliteitscriteria	<b>22</b>



PLAKSELAAN

DE PLAK

DE ROSMOLEN

OEVERKAMP

# 1 Inleiding

## AANLEIDING

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Bemmels op te vangen, wordt het agrarisch gebied aan de noord(west)zijde van de bestaande kern – direct grenzend aan De Plak en Plakselaan - ontwikkeld als nieuw woongebied: 'Plakse Wei'.

In september 2015 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard ingestemd met het stedenbouwkundig plan 'Plakse Wei', zoals dat is verbeeld en verwoord in het document "Plakse Wei, Een goed recept voor landelijk wonen". Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitplan, waarin de spelregels voor de toekomstige architectuur van de bebouwing in Plakse Wei worden vastgelegd.

## WAAROM EEN BEELDKWALITEITPLAN?

Nu er een stedenbouwkundige plan is opgesteld, kan begonnen worden met de uitwerking van de architectuur. Het gewenste eindbeeld van de nieuwe wijk vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers een woonbuurt met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Het beeldkwaliteitplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de bebouwing in Plakse Wei.

## HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing in Plakse Wei. Het is in die zin een verfijning van het stedenbouwkundige plan, dat uiteindelijk juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de

daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

## HARDHEIDSCLAUSULE

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.



PLAKSELAAN

DE PLAK

Plakse Wei

## EEN NIEUWE WOONBUURT VOOR BEMMEL

### *Ontstaansgeschiedenis*

De geschiedenis van de kern Bemmél gaat ver terug. De oudst bewoonde delen van het dorp zijn twee tot woonheuvels verhoogde delen van de oeverwallen; 'De Plak' en 'Bemele'. Beide woonheuvels waren grote terreinverhogingen, waar het veilig wonen was in de tijd dat de Waal nog niet bedijkt was en met haar vele zijarmen vrij spel had. De 'Plak', gelegen tussen twee oude Waalarmen, is vermoedelijk het oudst bewoonde terrein; de sporen gaan zelfs terug tot de prehistorie.

De Plak is een typisch oeverwallint, dat van oudsher relatief dicht bebouwd is. Naar de randen van de kern neemt de verdichting steeds verder af en krijgt het lint een meer landelijk karakter, waarbij de bebouwing wordt afgewisseld door open ruimten en agrarische percelen. Het voorliggend plangebied is daarvan een treffend voorbeeld.

### *Een nieuwe woonbuurt*

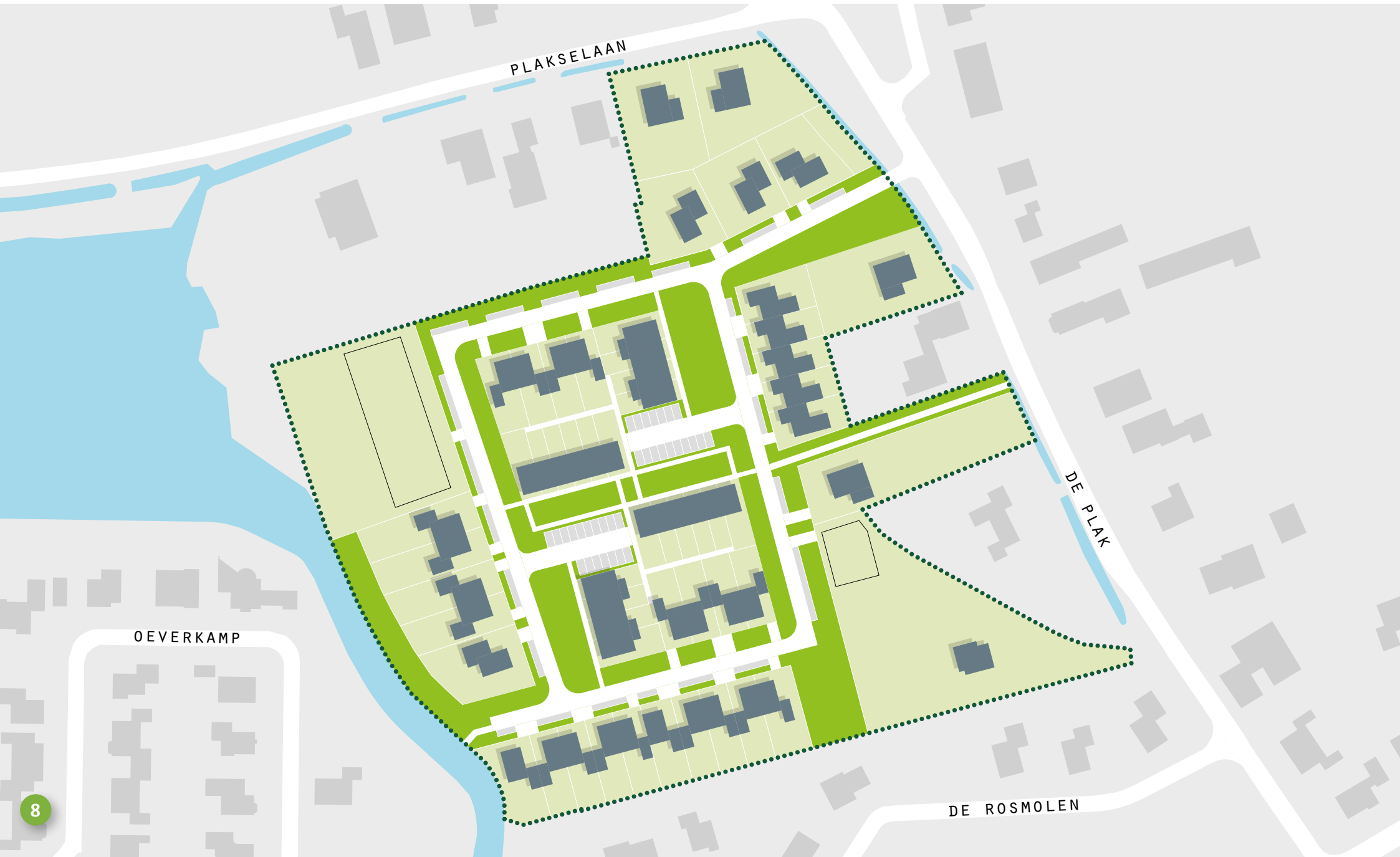
De toekomstige uitbreiding van Bemmél wordt gezocht aan de noord(west) zijde van de bestaande kern, direct grenzend aan het oeverwallint De Plak. Een plek die van oudsher bewoond is door de verhoogde ligging in het landschap. Voor de ontwikkeling van het gebied is in 2015 een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat is geïnspireerd op het aangrenzende landelijk gebied; Park Lingezege. De karakteristieke elementen en inrichtingsprincipes uit dit gebied geven de wijk een landelijke sfeer. Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing in Plakse Wei een landelijke en dorps architectuur. Deze twee architectuurstijlen worden nader beschreven en verbeeld op bladzijde 14 en 15 van dit beeldkwaliteitplan.

Plakse Wei wordt - evenals de inrichting van het aangrenzend landelijke gebied - gekenmerkt door een heldere en functionele opzet. De ontsluiting van het plangebied bestaat uit een lus-structuur, die zodanig is gesitueerd dat er logische aansluitingen ontstaan met de omgeving en voldoende ruimte overblijft voor een flexibele invulling van de verschillende woonvelden.

### *Geen blauwdruk*

Het stedenbouwkundig plan uit 2015 vormt nadrukkelijk geen blauwdruk, maar geeft slechts richting aan toekomstige ontwikkeling van Plakse Wei. Dat blijkt ook uit het feit dat het stedenbouwkundig plan sinds 2015 op onderdelen is gewijzigd en verder is verfijnd. De hoofdopzet is echter ongewijzigd en biedt ruimte om binnen de verschillende woonvelden te schuiven met woningtypen, zodat optimaal kan worden ingespeeld op de toekomstige woonbehoefte in Bemmél.

Voor dit beeldkwaliteitplan heeft de meest recente stedenbouwkundige onderlegger als uitgangspunt gediend (zie volgende pagina). Niet uitgesloten is dat deze op (ondergeschikte) onderdelen nog zal wijzigen. Dit doet echter geen afbreuk aan de ontwerpprincipes zoals gepresenteerd in dit document.



PLAKSELAAN

DE PLAK

DE ROSMOLEN

OEVERKAMP



# Richtlijnen beeldkwaliteit

Het nieuwe woongebied Plakse Wei bestaat uit verschillende woonvelden, die gekenmerkt worden door een afwisseling van bebouwing en groene ruimten, aansluitend bij het karakter van het landelijk gebied (en Park Lingezege). De bebouwing langs de Plakselaan en De Plak beperkt zich tot enkele vrijstaande woningen op royale percelen, aansluitend bij het bestaande, groene karakter van de bebouwingslinten. In het achtergelegen gebied is ruimte voor zowel vrijstaande, als twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen in een groene en landelijke setting. Dat betekent dat bebouwing wordt afgewisseld door groene ruimten en voortuinen. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en architectuur van de woningen. Alle bebouwing wordt uitgevoerd met een kap en is op enige afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de aanleg van groene voortuinen, die bijdragen aan het landelijke karakter. Het toepassen van een verspringende rooilijn kan de landelijke sfeer op bepaalde plaatsen verder versterken. In architectuur wordt aansluiting gezocht bij het karakter van het oeverwallint De Plak en Park Lingezege, waarbij aandacht is voor de toepassing van karakteristieke details in de gevels.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor Plakse Wei. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven. Daarbij komen in ieder geval de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- Woningtypologieën
- Oriëntatie
- Rooilijn
- Dakvorm, kopgevels en dakkapellen
- Architectuur
- Erkers
- Materialisatie en kleurgebruik
- Erfafscheidingen
- Groene voortuinen

Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit wordt uitgegaan van de volgende drie deelgebieden:




1. 'Wonen aan het lint'
2. 'Wonen in de wei'
3. 'Wonen aan de straat'



## WONINGTYPEN

Uitgangspunt is de ontwikkeling van een landelijk-dorps woonmilieu. In Plakse Wei wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, aansluitend bij het dorps karakter van Bommel en het meer landelijke karakter van Park Lingezege. Daarbij wordt een grote mate van vrijheid gehanteerd, hetgeen tot uitdrukking komt in de flexibiliteit in woningtypen. De toekomstige bebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en korte rijen aaneengebouwde woningen, die onderling uitwisselbaar zijn.

Langs de bebouwingslinten Plakselaan en De Plak zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan, aansluitend bij de karakteristiek van de linten. In het achtergelegen gebied is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde en korte rijen aaneengebouwde woningen. Voorkomen moet worden dat (te) lange rijen aaneengebouwde woningen ontstaan. De maximale lengte van een bouwblok is daarom 40 meter (maximaal 7 aaneengebouwde woningen).

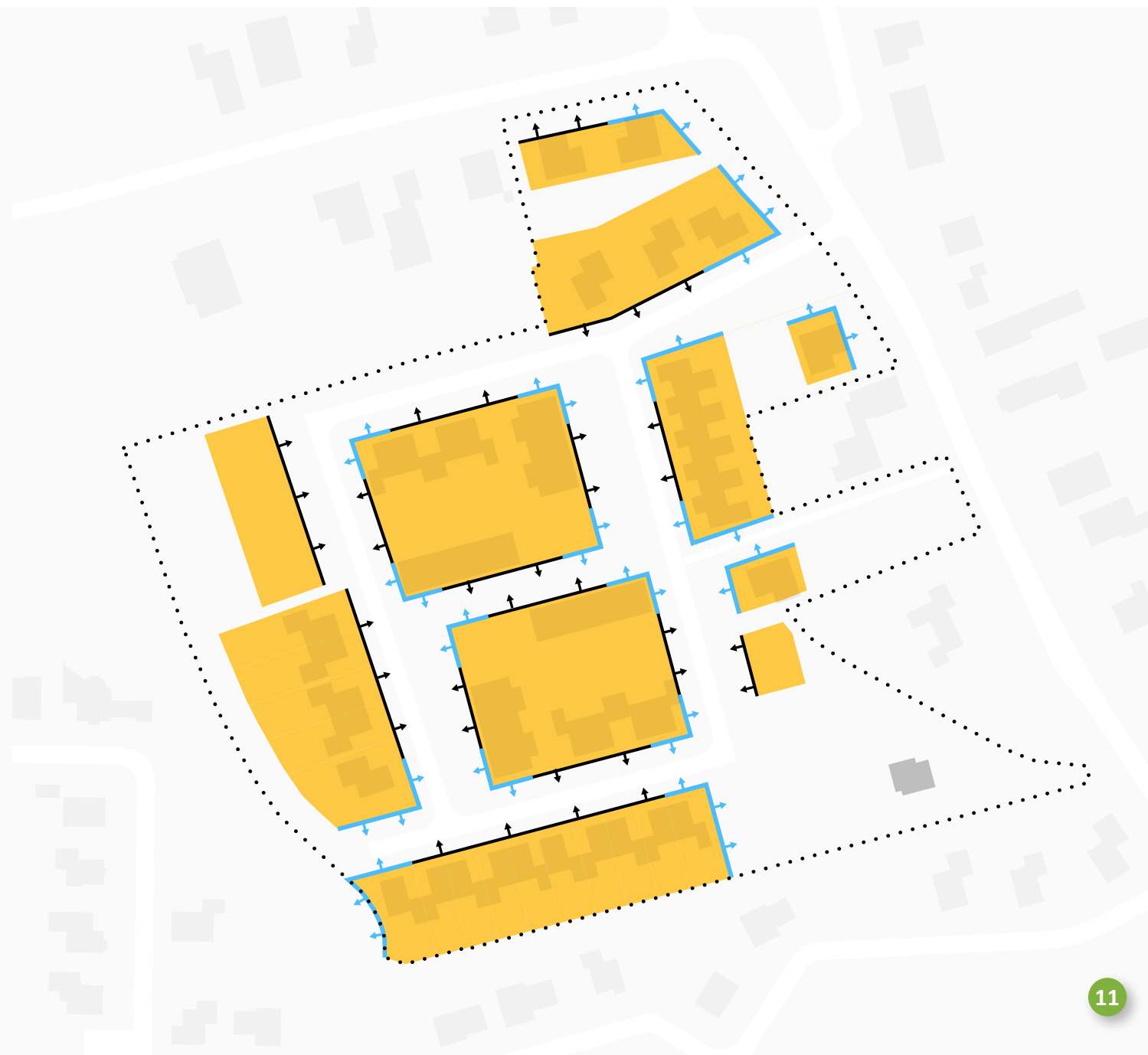
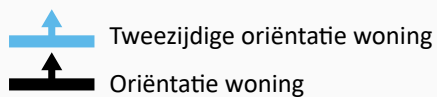
-  vrijstaande woningen
-  vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen
-  vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde en vrijstaande woningen

## ORIËNTATIE

Het nieuwe woongebied heeft een in zichzelf gekeerd karakter, maar presenteert zich ook nadrukkelijk naar de bebouwingslinten Plakselaan en De Plak.

De oriëntatie van de woningen is primair gericht op de woonstraten en/of bebouwingslinten. Woningen die met de zijgevel(s) aan openbaar toegankelijk gebied grenzen, kennen een meerzijdige oriëntatie. Daarbij is de voorgevel georiënteerd op de belangrijkste ruimte (de bebouwingslinten Plakselaan en De Plak, dan wel de interne ontsluitingslus van het nieuwe woongebied). Zijgevels grenzend aan openbaar gebied worden voorzien van een verbijzondering in de gevel, bijvoorbeeld door de toepassing van raampartijen (erker), schoorstenen (als tuit van een tuitgevel) of het aanbrengen van variatie of plasticiteit in gevelsteenverband.

Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entree's van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen zowel in de voor- als zijgevel van de woning gesitueerd worden.





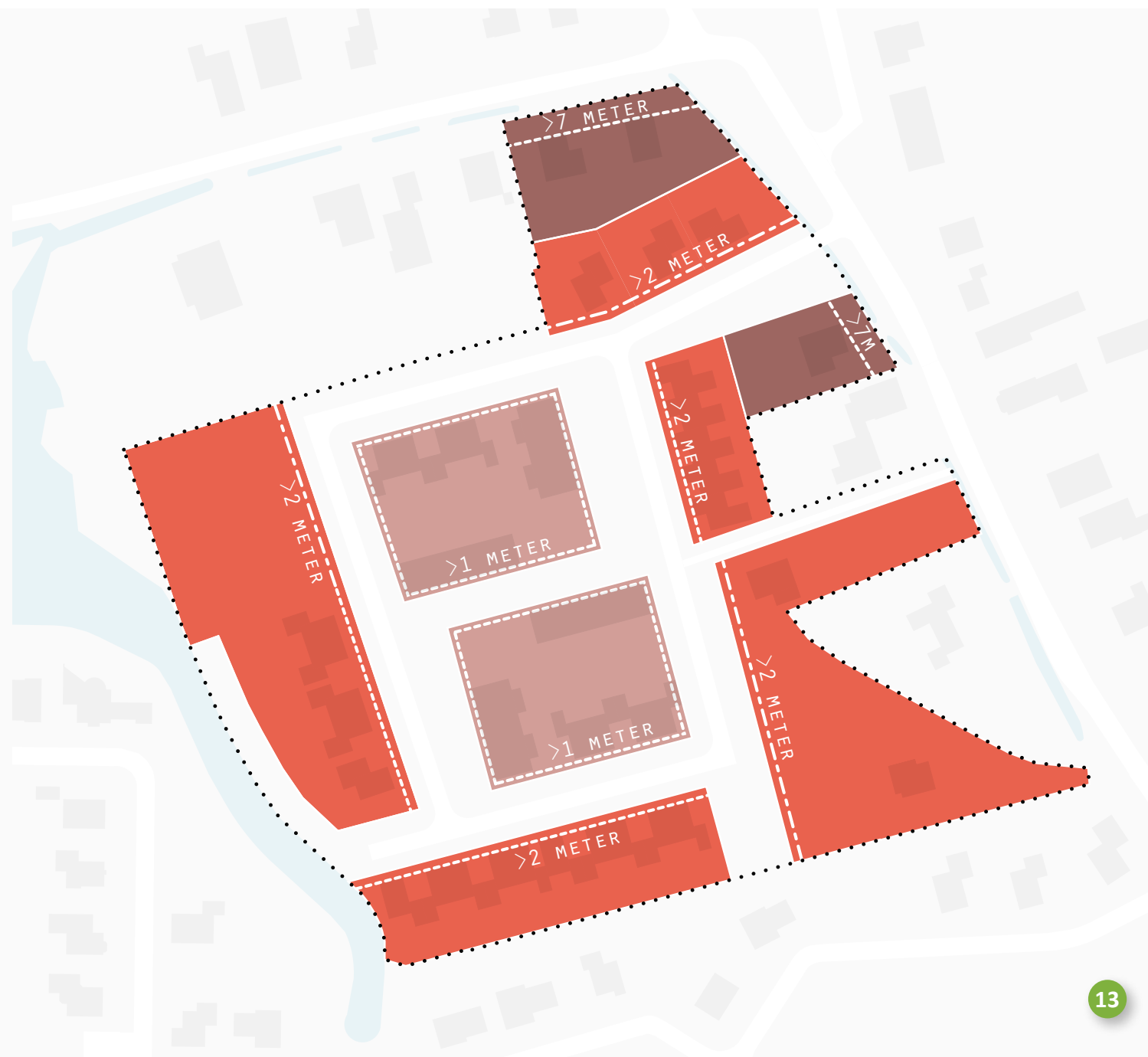
## ROOILIJN

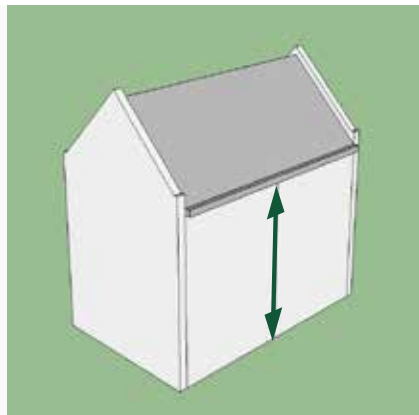
Voor de woningen aan de Plakselaan en De Plak geldt een vaste rooilijn, waarbij de woningen minimaal 7 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd. Dit is niet alleen wenselijk vanuit akoestisch oogpunt, het draagt tevens bij aan het groene karakter van de bebouwingslinten.

Voor deelgebied 'Wonen aan de straat' geldt in principe een vaste rooilijn, waarbij de woningen minimaal 2 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd. Op enkele plaatsen kan - bij wijze van uitzondering - een verspringende rooilijn worden toegepast.

Voor het deelgebied 'Wonen in de wei' geldt een vaste rooilijn, waarbij de woningen ten minste 1 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd. Hierdoor is er altijd ruimte voor een geveltuintje of een groene omzoming. Bij rijen aaneengebouwde woningen langer dan 3 woningen is een lichte verspringing in de gevelwand/rooilijn of de toepassing van een topgevel/dwarskap verplicht, om de lengte van het bouwblok te doorbreken.

-  Deelgebied 'Wonen aan 't lint', minimaal 7 meter uit de erfgrans
-  Deelgebied 'Wonen aan de straat', minimaal 2 meter uit de erfgrans
-  Deelgebied 'Wonen in de wei', minimaal 1 meter uit de erfgrans
-  Vaste rooilijn
-  Vaste of verspringende rooilijn





Ontwerpprincipe dorpse architectuur:  
 ◀ verticale geleding, kap met dakrand



◀ Referentiebeelden dorpse architectuur

## ARCHITECTUUR

In Plakse Wei wordt qua architectuur aansluiting gezocht bij Park Lingezege, het gebied ten noorden van Bommel. Binnen Park Lingezege zijn feitelijk twee architectuurstijlen te herkennen; de agrarische bebouwing met een overwegend landelijk karakter en de woonhuizen met een meer dorpse uitstraling. Veel woningen in Park Lingezege dateren uit de wederopbouwperiode.

In Plakse Wei wordt een mix van landelijke en dorpse architectuur nagestreefd, in samenhang met elkaar vormgegeven. Kenmerkend voor de dorpse architectuur is de eenvoudige (kloeke) hoofdvorm, de massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, de verticale geleding, de detaillering van functionele elementen zoals schoorstenen, voordeuren, dakkapellen en bijzonder metselwerk. Over het algemeen is de detaillering sober, maar wel zorgvuldig. Kenmerkend is de consequente toepassing van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel.

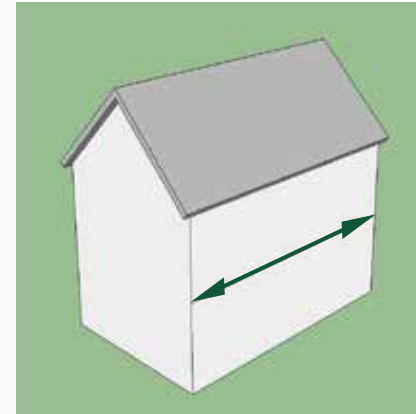
In Plakse Wei wordt aansluiting gezocht bij de dorpse bebouwing van Park Lingezege. Er wordt gestreefd naar een wisselend (gevel) beeld. De woningen hebben een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een hoge gootlijn en afgedekt met een schild- of zadeldak. Op straatniveau is sprake van variatie in woningtypologie, goot- en bouwhoogte en kaprichting. Met name dat laatste is wenselijk, om een afwisselend straatbeeld te creëren. De architectuur van de woningen is robuust, sober en gevarieerd door het inzetten van specifieke verbijzonderingen. Kenmerkend

voor dorpse architectuur is de toepassing van kopgevels, erkers en dakkapellen, waardoor een afwisselend gevelbeeld ontstaat. Met name de toepassing van één of meerdere kopgevels in korte rijen woningen benadrukken het dorpse karakter van Plakse Wei. Ze onderbreken de ritmiek en accentueren de individualiteit van de woningen. Dit kan evenwel bereikt worden met een lichte verspringen van de gevelwand bij langere rijen aaneengebouwde woningen. Het consequent toepassen van baksteen, keramische dakpannen en subtiele verbijzonderingen in de gevel waarborgt de samenhang.

Naast de dorpse architectuur, wordt Park Lingezege gekenmerkt door landelijke architectuur, die met name tot uiting komt in agrarische bebouwing. Kenmerkend voor deze landelijke architectuur zijn de kloeki bouwmassa's, met een rechthoekig grondvlak. De (goot)hoogte is beperkt en de gevel kenmerkt zich door een horizontale geleiding.

Kenmerkend voor de landelijke architectuur is de eenvoud, bestaande uit een enkelvoudig hoofdvolume met een lage(re) gootlijn, afgedekt met een stevige schild-, zadel- of wolfskap. De gevels zijn eenvoudig - maar zorgvuldig - vormgegeven, hebben een horizontale geleiding en kennen een zekere verscheidenheid in raamopeningen. De detaillering is sober. Het consequent toepassen van baksteen, keramische dakpannen en subtiele verbijzonderingen in de gevel waarborgt de samenhang. Om de lengte van de kap te doorbreken kunnen dakkapellen - en incidenteel een kopgevel - worden toegepast.

*Ontwerpprincipe landelijke architectuur: horizontale geleiding, kap met overstek* ►



*Referentiebeelden landelijke architectuur* ►



## ERKERS

Om het dorps- en informele karakter van de woningen te benadrukken kan toepassing worden gegeven aan verschillende verbijzonderingen in de gevel, waaronder ook (optionele) erkers. Deze verbijzonderingen dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en creëren een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen bovendien voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmassa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers is typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.

Bij de vormgeving van de erkers is het van groot belang dat er een zekere mate van samenhang tussen de verschillende woningen tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er maximaal drie varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Op deze wijze ontstaat de gewenste verscheidenheid, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang in het straatbeeld.

De diepte van erkers staat in verhouding tot de massa en/of breedte van de woning, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter. Daarnaast is aan één zijde van het hoofdgebouw een hoek- of zijker toegestaan, mits de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt.

◀ *Referentiebeelden erkers*



## MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

De samenhang in Plakse Wei wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van rood(gemêleerd - (donker) bruin, met eventueel een wit (gekeimd) accent. Om de individualiteit van de verschillende woonblokken herkenbaar te maken is een zekere variatie binnen dit palet aan kleuren wenselijk. Ook bij twee-onder-één-kapwoningen is variatie in kleurgebruik mogelijk.

Naast het consequent toepassen van baksteen worden de woningen afgedekt met donkere (antraciet, kwartsgrijs of roestbruine) pannen.

Wanneer zonnepanelen worden toegepast dient hiermee rekening te worden gehouden in het woningontwerp. Bij een beperkt aantal panelen is de positie op het dak van belang. Wanneer meer panelen worden toegepast dient gekozen te worden voor een meer integrale oplossing.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/ accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, zink, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal. Om het landelijke karakter te versterken is de toepassing van plinten in een afwijkend kleur- of materiaalgebruik gewenst.





## ERFAFSCHIEDINGEN

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook bijzondere aandacht.

Om het groene en landelijke karakter van Plakse Wei te waarborgen bestaan erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied in principe uit een doorgaande groene haag of begroeid hekwerk. Voor deelgebied 2 (Wonen in de wei) is een combinatie van groen met baksteen en/of hout mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:

- Erfafscheidingen zijn duurzaam vormgegeven en hebben een groene uitstraling (tenminste 70%).
- Materiaal: gebruik van duurzame materialen (steen, duurzaam hout, metalen hekwerk (betongaas) of een combinatie hiervan. Geen betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand e.d.
- Kleur: in samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen.
- Volledig gesloten stenen muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan.

-  Haag, ≤ 0,8 m
-  Haag of begroeid hekwerk, ≤ 1,8 m
-  Groene erfafscheiding met vensters op het landschap

In de voor- en zijtuin bestaat de erfafscheiding uit een groene haag, met een maximale hoogte van 80 centimeter. Daarbij wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten.

Voor zover de achtertuin aan openbaar toegankelijk gebied grenst, bestaat deze uit een haag of begroeid hekwerk, met een maximale hoogte van 1.80 meter.

Speciale aandacht gaat uit naar de erfafscheidingen aan de westzijde van het plangebied. Hier grenzen de achtertuinen namelijk direct aan een openbare groenstrook. De erfafscheiding bestaat bij voorkeur uit een lage haag van maximaal 1,00 meter. Op deze manier vormt de groenstrook een visueel verlengstuk van de achtertuin. Eventueel kan een groene erfafscheiding met een afwisselende hoogte worden toegepast, in combinatie met een pergolaconstructie (zie onderstaande afbeelding). Door de afwisseling in hoogte ontstaan vensters op het achterliggende landschap.

*Groene erfafscheidingen* ►



*Groene erfafscheiding met vensters* ▼

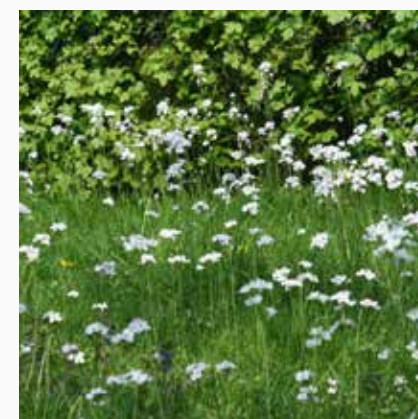




## GROENE VOORTUINEN

Plakse Wei is een woonbuurt met een groene en landelijke uitstraling. (Voor)tuinen hebben daarom een overwegend groen karakter, waarbij de toepassing van gebiedseigen beplanting de voorkeur geniet. Groene (voor)tuinen versterken niet alleen het groene karakter van de buurt, maar dragen tevens bij aan het verwerken van overvloedige regenval (pieken). Daarnaast bieden groene (voor)tuinen voedsel- en nestelgelegenheden voor vogels en insecten, hetgeen aansluit bij het landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

Naast de voortuinen krijgt ook de inrichting van de openbare ruimte een overwegend groen en landelijk karakter. Parkeren wordt zoveel mogelijk groen ingepast, door de toepassing van hagen en halfverharding. Daarnaast zijn er diverse groene 'plekjes' te vinden, waar ruimte is voor ontmoeten en spelen.



# 4 Beeldkwaliteitscriteria

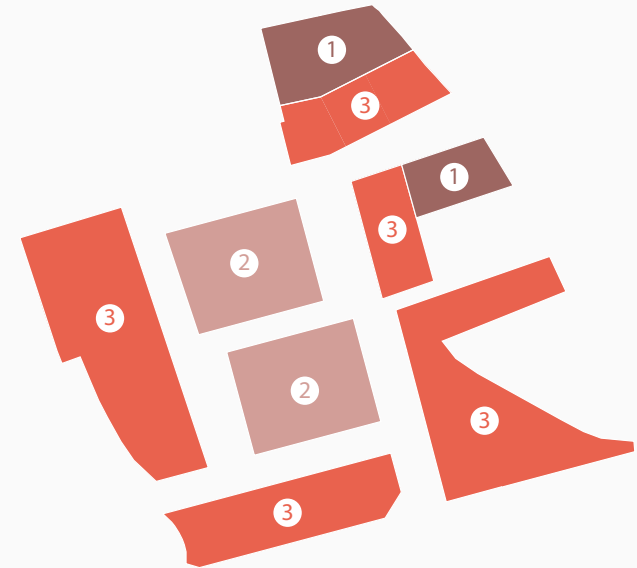
## TOETSINGSCRITEIA VOOR BOUWAANVRAGEN

In het vorige hoofdstuk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in algemene zin beschreven en is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen bepaald. In dit hoofdstuk worden per deelgebied concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit van Plakse Wei en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de gewenste diversiteit in woningtypologieën, goot- en bouwhoogte en kleurgebruik. Hierbij wordt nadrukkelijk een vorm van samenhang nagestreefd; Plakse Wei is in die zin dan ook te herkennen als één woonbuurt, waarbij de bebouwing in architectuur en materiaalgebruik slechts kleine nuanceverschillen kent. Subtiële verbijzonderingen in het gevelbeeld geven bovendien expressie aan de woningen.

Voorgenoemde zaken zijn in het vorige hoofdstuk al in algemene zin benoemd en verbeeld. In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, onderverdeeld in vijf categorieën:

1. Situering
2. Massa
3. Architectonische uitwerking
4. Kleur- en materiaalgebruik
5. Overig (o.a. erfafscheidingen)



Situering	
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de basis een strakke rooilijn, waarbij de voorgevel van de woning evenwijdig aan de straat wordt gepositioneerd. In deelgebied 3 kunnen vrijstaande woningen incidenteel verspringen (zie pagina 12). Voor rijen aaneengebouwde woningen langer dan 3 woningen is een lichte verspringing in de gevelwand/rooilijn en/of de toepassing van een topgevel/dwarskap verplicht, om de lengte van het bouwblok te doorbreken.</li> <li>De bebouwing aan de Plakselaan pakt de bestaande rooilijn op.</li> </ul>
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> <li>in deelgebied 1 (Wonen aan het lint): minimaal 7 meter en maximaal 10 meter;</li> <li>in deelgebied 2 (Wonen in de wei): minimaal 1 meter;</li> <li>in deelgebied 3 (Wonen aan de straat): minimaal 2 meter.</li> </ul> </li> <li>De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen (aan één zijde) minimaal 3 meter.</li> </ul>
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De woningen in deelgebied 1 zijn primair op de Plakselaan en De Plak georiënteerd</li> <li>De woningen in deelgebied 2 en 3 zijn op de interne ontsluitingslus georiënteerd.</li> <li>Woningen waarvan de zijgevel grenst aan openbaar toegankelijk gebied kennen een tweezijdige oriëntatie. Dat betekent dat de zijgevel grenzend aan openbaar gebied een verbijzondering dient te krijgen, in de vorm van een erker, uitbouw, bijzondere raamopeningen of metselwerk.</li> </ul>
Massa	
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen aaneengebouwde woningen (maximaal 7 aaneengesloten woningen).</li> <li>Eenvoudige hoofdvormen, met een variëteit aan verschillende bouwmassa's. De afzonderlijke gebouwen vertonen samenhang in maat en schaal.</li> </ul>
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. Voor woningen met een landelijke architectuur is een lage(re) goothoogte gewenst (één of anderhalve laag met kap).</li> <li>Variatie in goot- en bouwhoogte is gewenst. Bij rijen aaneengebouwde woningen langer dan 3 woningen is een onderbreking van de gootlijn verplicht.</li> </ul>
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige kapvorm, bestaande uit een zadeldak (al dan niet met wolfseind) of schilddak.</li> <li>De kaprichting mag variëren. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 3 aaneengebouwde woningen - zelfs verplicht.</li> <li>De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.</li> </ul>
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>De verschillende woningen zijn individueel herkenbaar, maar in samenhang vormgegeven.</li> <li>Verbijzondering hoekwoningen met eenvoudige en ingetogen architectonische accenten als erkers, schoorstenen, dakranden en metselwerk.</li> <li>Uitgangspunt is een mix van landelijke en dorpse architectuur, in samenhang met elkaar vormgegeven. Woningen met een dorpse architectuur hebben een verticale geleding, landelijke architectuur kenmerkt zich door een horizontale geleding.</li> </ul>
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen sterke verspringingen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.</li> <li>Subtiële toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, plinten, omlijstingen en (zinken) dakranden.</li> </ul>
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is aandacht voor subtiële (ingetogen) accenten, onder meer in gevelsteenverband.</li> </ul>
Kleur- en materiaalgebruik	
Materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, met daaraan ondergeschikt andere (duurzame) materialen.</li> <li>Pannen als dakbedekking.</li> </ul>
Kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingetogen, maar variërend kleurgebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>bakstenen binnen de bandbreedte rood (gemêleerd) - (donker)bruin, afgewisseld met wit (gekeimd);</li> <li>donkere (antraciet of kwartsgrijs) pannen.</li> </ul> </li> </ul>
Overig	
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor zover grenzend aan openbaar gebied: in de voor- en zijtuin een groene haag tot maximaal 0,8 meter, achter de achtergevel een mee-ontworpen groene erfafscheiding tot maximaal 1,80 meter.</li> </ul>

A background image of a rural landscape featuring a large house with a grey roof, a green lawn, and trees under a blue sky with white clouds. A large dark green circle is centered over the image, containing the logo. Several light green circles of varying sizes are scattered around the green circle, and a dotted white line arcs across the top and bottom of the scene.

*Plakse Wei*