



VLEUMINGEN-WEST

BEELDKWALITEITPLAN

Colofon

Opdrachtgever:

VOF Vleumingen-West
een samenwerkingsverband tussen:



Ronin BV
Daadkrachtig en vertrouwd!

Opgesteld door:



Kenmerk: W-17080
23 april 2018

Inhoudsopgave

0	Inhoudsopgave	3
1	Inleiding	5
2	Richtlijnen beeldkwaliteit	9
3	Beeldkwaliteitscriteria	22

Vleumingen West



VLEUMINGEN

NIJMEEGSESTRAAT

1 Inleiding

AANLEIDING

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Gendt op te vangen, wordt het agrarisch gebied aan de westzijde van de bestaande kern – direct grenzend aan Vleumingen - ontwikkeld als nieuw woongebied: ‘Vleumingen-West’.

Op 10 juli 2017 heeft de gemeente Lingewaard het stedenbouwkundig plan voor Vleumingen-West gepresenteerd aan omwonenden, dat vervolgens verder is uitgedetailleerd. Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitplan, waarin de spelregels voor de toekomstige architectuur van de bebouwing in Vleumingen-West 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 Vleumingen-West.

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing in Vleumingen-West. Het is in die zin een verfining 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.



EEN NIEUWE WOONBUURT VOOR GENDT

Ruimtelijke context

Gendt is van oudsher een (Hanze)stad - het verkreeg stadsrechten in 1233) - maar naar hedendaagse begrippen een dorp gelegen aan de Waal. De oorspronkelijke kern is gevormd aan de Waaldijk, waar ook de kerk van Gendt zich bevindt. De dijken zijn belangrijke lijnen waarlangs de ontwikkeling van Gendt grotendeels heeft plaatsgevonden. De historie en de opbouw van het landschap is rond de dijken goed te beleven. Hier is de Waal beleefbaar en wordt een uitzicht geboden op het binnendijkse gebied. Dat de historie en het ontstaan van het rivierenlandschap hier goed leesbaar zijn, is een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Gendt heeft zich met name ontwikkeld langs de Dorpsstraat en Dijkstraat. Daar omheen zijn de latere uitbreidingen uit verschillende tijdspannen gerealiseerd, waaronder ook de wijk Vleumingen. Vleumingen is een ruim opgezette wijk uit de jaren '60 en '70 met veel ruimte voor groen, gekoppeld aan de wegen. De groenstructuur bestaat overwegend uit gras en heestervlakken gecombineerd met bomen.

Een nieuwe woonbuurt

De toekomstige uitbreiding van Gendt wordt gezocht aan de westzijde van de bestaande kern, direct grenzend aan de wijk Vleumingen. Op de plek waar nu nog fruitbomen staan, wordt de komende jaren een nieuwe woonbuurt ontwikkeld: Vleumingen-West. Voor de ontwikkeling van het gebied is in 2015 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Vanaf de eerste ideevorming is de ontginningsstructuur met de rechthoekige percelen en de afwateringssloten als uitgangspunt genomen voor de opzet van het nieuwe woongebied. Binnen deze hoofdopzet is een verkavelingsplan gemaakt voor de eerste fase (85 woningen). Een volgende, toekomstige woningbouwontwikkeling zal zich eveneens voegen binnen deze landelijke opzet.

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing in Vleumingen-West is een traditionele en dorps architectuur. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en het kleurgebruik van de woningen. De woningen (hoofdgebouwen) worden uitgevoerd met een kap en zijn op enige afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de aanleg van groene voortuinen, die bijdragen aan het landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

Geen blauwdruk

Het stedenbouwkundig plan uit 2015 vormt nadrukkelijk geen blauwdruk, maar geeft slechts richting aan toekomstige ontwikkeling van Vleumingen-West. 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 Gendt.

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.



NIJMEEGSESTRAAT

VLEUMINGEN

Richtlijnen beeldkwaliteit

Het nieuwe woongebied Vleumingen-West bestaat uit verschillende woonvelden, die gekenmerkt worden door een afwisseling van bebouwing en groene ruimten, aansluitend bij het karakter van het landelijk gebied.

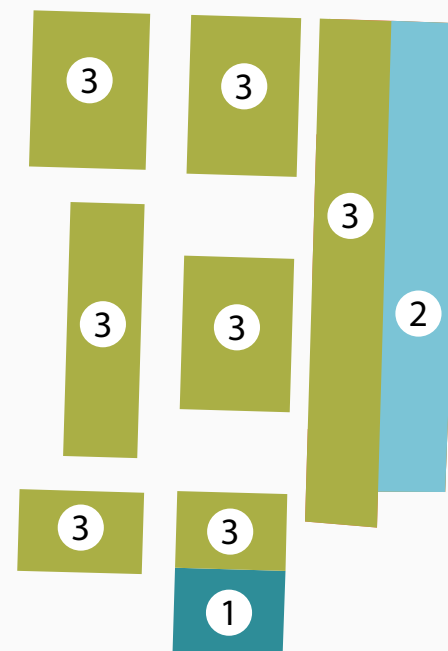
De bebouwing langs de Nijmeegsestraat beperkt zich tot enkele vrijstaande woningen op royale percelen, aansluitend bij het bestaande, groene karakter van het bebouwingslint. In het achtergelegen woongebied is ruimte voor zowel vrijstaande, als twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en patiowoningen in een groen en landelijk woonmilieu. Dat betekent dat bebouwing wordt afgewisseld door groene hofjes en voortuinen. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en architectuur van de woningen. Alle woningen (hoofdgebouwen) wordt uitgevoerd met een kap en zijn op enige afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor de aanleg van groene voortuinen, die bijdragen aan het landelijke karakter. De woningen worden uitgevoerd in een traditionele architectuur, 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 Vleumingen-West. 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
- Kapvorm en -richting
- 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 aan de straat'
3. 'Wonen in de fruitgaard'



WONINGTYPEN

Uitgangspunt is de ontwikkeling van een landelijk-dorps woonmilieu. In Vleumingen-West wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, aansluitend bij het dorps karakter van Gendt en het meer landelijke karakter van de dijkzone ten westen van de Nijmeegsestraat. 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, korte rijen aaneengebouwde en patio-woningen, die onderling uitwisselbaar zijn. Voorkomen moet worden dat (te) lange rijen aaneengebouwde woningen ontstaan. De maximale lengte van een bouwblok is daarom 6 aaneengebouwde woningen.

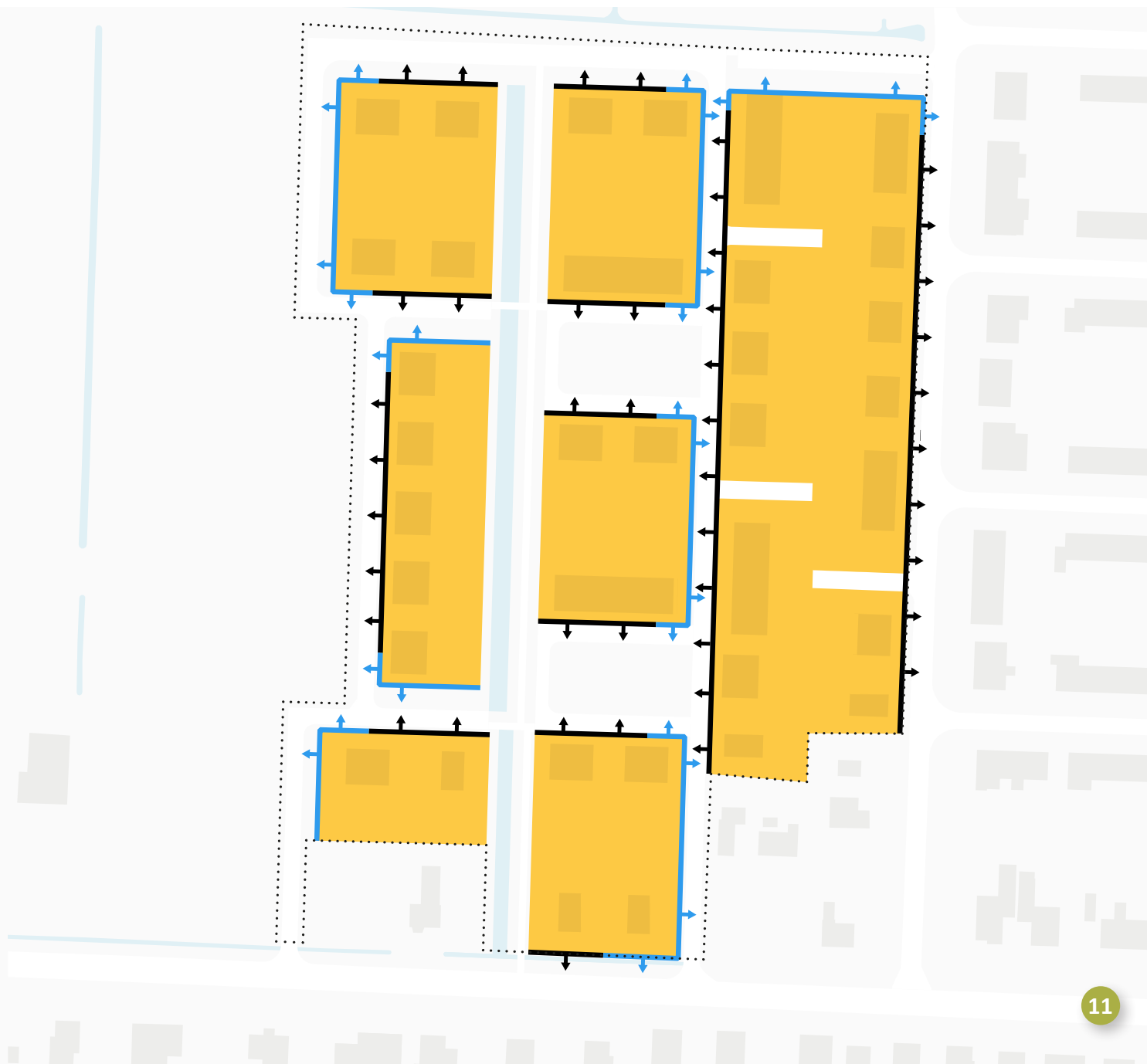
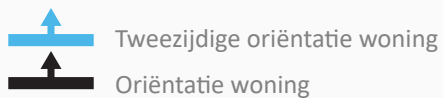
Langs de Nijmeegsestraat zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan, aansluitend bij de karakteristiek van het bebouwingslint.

-  Vrijstaande woningen
-  Vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en geschakelde (patio) woningen

ORIËNTATIE

De oriëntatie van de woningen is primair gericht op de Nijmeegsestraat, Vleumingen en de nog aan te leggen woonstraten in het plangebied. 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 Nijmeegsestraat, Vleumingen, 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 woningen aan de Nijmeegsestraat en Vleumingen geldt een vaste rooilijn. Aan de Nijmeegsestraat wordt de bestaande rooilijn opgepakt. Dat betekent dat de woningen 6 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd, waardoor ruimte ontstaat voor royale (groene) voortuinen. Aan Vleumingen worden de woningen eveneens op gepaste afstand van de weg situeerd, de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt hier circa 3,5 meter.

Voor het nieuwe woongebied geldt een vaste rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd, teneinde het groene karakter van het woongebied te waarborgen. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken, door enkele rijen aaneengebouwde woningen op 1 meter uit de voorste perceelsgrens te situeren. Hierdoor ontstaat er aan de voorzijde voldoende maat voor de aanleg van een openbare groenstrook tussen de woningen en de straat. De ruimte voor de voorgevel wordt vormgegeven als stoepje.

Bij rijen aaneengebouwde woningen langer dan 4 woningen is een lichte verspringing in de gevelwand/rooilijn wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken.

- Woongebied
- Bebouwingslint Nijmeegsestraat
- Vleumingen
- Vaste rooilijn
- Vaste of verspringende rooilijn

◀ Rooilijnen

KAPVORM EN -RICHTING

In Vleumingen-West wordt ingezet op een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu. Bij een traditionele en landelijke architectuur horen zorgvuldig vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Uitzondering hierop vormen patiowoningen, deze worden plat afgedekt.

De kapvorm bestaat uit een zadeldak of mansardekap, waarbij er incidenteel ruimte is voor de toepassing van dwarskappen. De nokrichting van (twee-)aaneengebouwde woningen verloopt overwegend evenwijdig met de straat, terwijl de nok van vrijstaande woningen juist haaks op de straat is gepositioneerd. Uit

Om de lengte van rijen aaneengebouwde woningen (langer dan 3 woningen) te doorbreken, is de toepassing van dwarskappen of topgevels wenselijk. Deze worden bij voorkeur niet toegepast bij hoekwoningen. Ook twee-aaneengebouwde kunnen incidenteel worden voorzien van een dwarskap, indien de positie van de woning hiertoe aanleiding geeft.

Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers, topgevels en dakkapellen. Met name de toepassing van één of meerdere topgevels in korte rijen aaneengebouwde woningen benadrukken het dorpse karakter van Vleumingen-West. Ze onderbreken de ritmiek en accentueren de individualiteit van de woningen.





ERKERS

Om het dorpse 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.

ARCHITECTUUR

In Vleumingen-West wordt een traditionele, dorpse architectuur nagestreefd, waarbij de woningen in samenhang met elkaar zijn vormgegeven. De woningen hebben een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een hoge gootlijn en zijn afgedekt met een zadeldak. Op straatniveau is sprake van variatie in woningtypologie, kaprichting en kleurgebruik. 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 topgevels, erkers en dakkapellen, waardoor een afwisselend gevelbeeld ontstaat. Met name de toepassing van één of meerdere topgevels in korte rijen woningen benadrukken het dorpse karakter van Vleumingen-West. Ze onderbreken de ritmiek en accentueren de individualiteit van de woningen.

Kenmerkend voor een dorpse architectuur is de overwegend verticale geleding en de detaillering van functionele elementen zoals bijvoorbeeld luiken, 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.



MATERIALIZATIE EN KLEURGEBRUIK

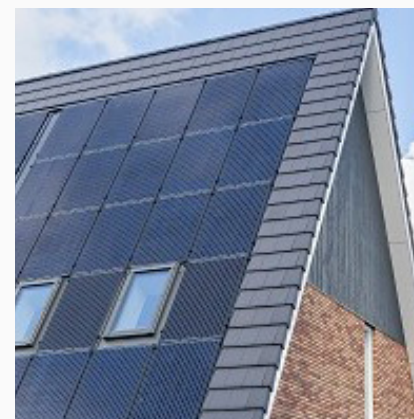
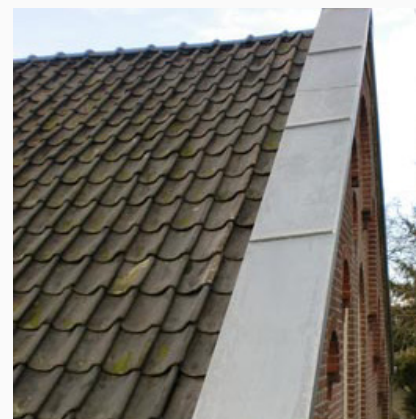
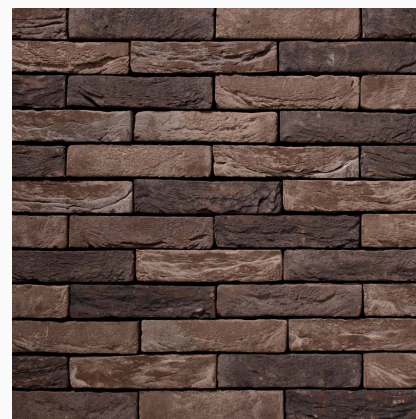
De samenhang in Vleumingen-West wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, in de kleuren beige/lichtbruin(gemêleerd) - oranje/roodbruin(gemêleerd) - donkerbruin. Voor de totstandkoming van een gevarieerd straatbeeld is een zekere variatie binnen dit palet aan kleuren wenselijk. Dit geldt niet voor de woningen aan de Nijmeegsestraat, die in één kleur worden uitgevoerd (beige/lichtbruin)gemêleerd).

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

-  Beige - lichtbruin (gemêleerd)
-  Oranje - roodbruin (gemêleerd)
-  Donkerbruin (gemêleerd)

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 mogelijk.





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 Vleumingen-West te waarborgen bestaan erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied in principe uit een doorgaande groene haag of begroeid hekwerk. Eventueel is een combinatie van groen met baksteen en/of hout mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:

- Erfscheidingen 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, $\leq 0,8$ m

 Haag of begroeid hekwerk, $\leq 1,8$ m

 Stoeptje

In de voor- en zijtuin bestaat de erfafscheiding uit een groene haag, waarbij wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. Voor een dorps- en afwisselend straatbeeld wordt de invulling van de erfafscheidingen aan de voorzijde overgelaten aan individuele kopers. De erfafscheidingen in het achtererfgebied - voor zover grenzend aan openbaar toegankelijk gebied - worden voor een eenduidig beeld integraal mee-ontworpen.

Incidenteel is het mogelijk om enkele rijen aaneengebouwde woningen op 1 meter uit de erfgrens te positioneren. In dat geval wordt de ruimte voor de voorgevel vormgegeven als stoepje in combinatie met blokhagen. Door de toepassing van blokhagen wordt het groene straatbeeld gecontinueerd.

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. Bijzondere aandacht gaat uit naar de erfafscheidingen direct grenzend aan de noord-zuid georiënteerde groenstrook. De toepassing van groene erfafscheidingen maakt hier wezenlijk onderdeel uit van het beoogde eindbeeld.

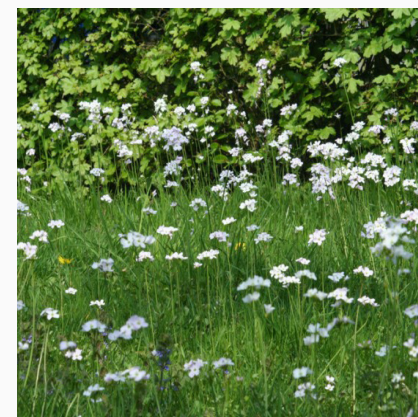
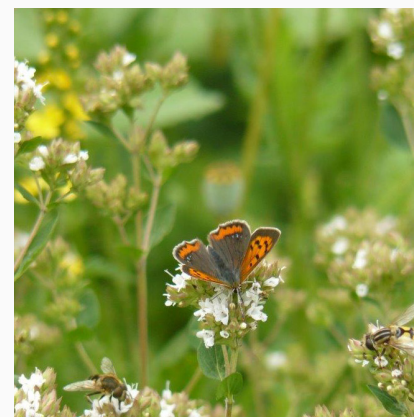
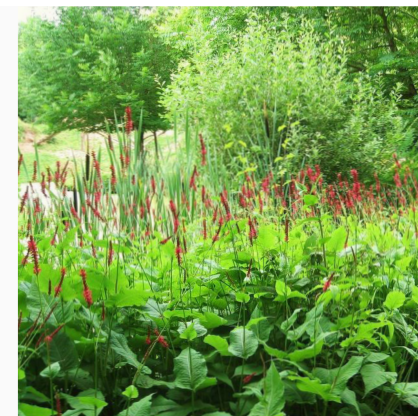




GROENE VOORTUINEN

Vleumingen-West 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

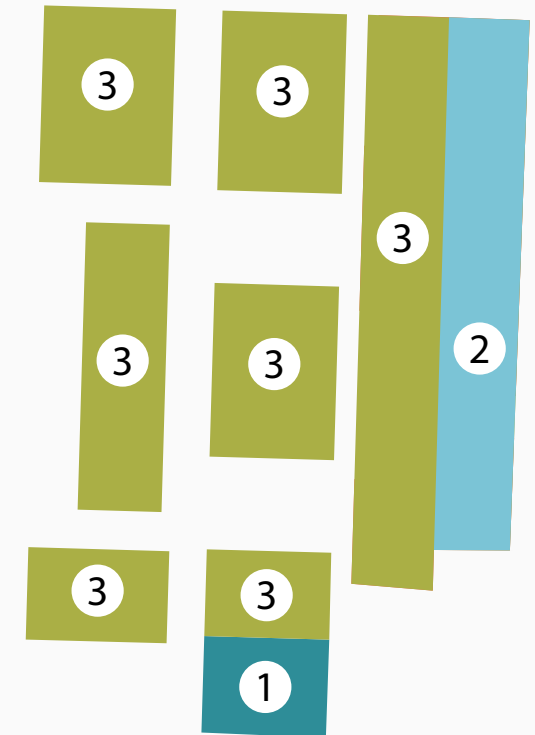
TOETSINGSCRITERIA VOOR BOUWAANVRAGEN

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 Vleumingen-West en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de gewenste diversiteit in woningtypologieën, kaprichting en kleurgebruik. Hierbij wordt nadrukkelijk een vorm van samenhang nagestreefd; Vleumingen-West 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	- In de basis een strakke rooilijn, waarbij de voorgevel van de woning evenwijdig aan de straat wordt gepositioneerd. In deelgebied 3 is er incidenteel ruimte voor verspringingen in de rooilijn - De bebouwing aan de Nijmeegsestraat pakt de bestaande rooilijn op.
(Zijdelingse) afstand	- De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt: - in deelgebied 1 (Wonen aan het lint): 6 meter; - in deelgebied 2 (Wonen aan de straat): 3,5 meter; - in deelgebied 3 (Wonen in de fruitgaard): minimaal 3 meter en maximaal 5 meter. Incidenteel kunnen er enkele rijen aaneengebouwde woningen op 1 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd. - De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen (aan één zijde) minimaal 3 meter.
Oriëntatie	De woningen in deelgebied 1 en 2 zijn op de Nijmeegsestraat en Vleumingen georiënteerd, de woningen in deelgebied 3 oriënteren zich op de belangrijkste woonstraat. 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.
Massa	
Bouwmassa	- Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen aaneengebouwde woningen en patiowoningen (maximaal 6 aaneengesloten woningen). - Eenvoudige hoofdvormen, met een variëteit aan verschillende bouwmassa's. De afzonderlijke gebouwen vertonen samenhang in maat en schaal.
Bouwhoogte	- Maximaal twee bouwlagen. - Altijd voorzien van een kap, met uitzondering van patiowoningen. Patiowoningen worden plat afgedekt. - Bij rijen aaneengebouwde woningen langer dan 3 woningen is een onderbreking van de gootlijn gewenst.
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm, bestaande uit een zadeldak, mansardekap of schilddak (m.u.v. patiowoningen). - De kaprichting van (twee-)aaneengebouwde woningen is in principe evenwijdig aan de weg. Bij rijen aaneengebouwde woningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 3 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk. Ook op hoeksituaties is de toepassing van dwarskappen incidenteel mogelijk. - De kaprichting van vrijstaande woningen is in principe haaks op de weg. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- De verschillende woningen zijn individueel herkenbaar, maar in samenhang vormgegeven. - Verbijzondering hoekwoningen met eenvoudige en ingetogen architectonische accenten als erkers, schoorstenen, dakranden en metselwerk. - Uitgangspunt is een traditionele en dorpse architectuur, in samenhang met elkaar vormgegeven en met een overwegend verticale geleding
Plasticiteit	- Geen sterke verspringingen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Subtiële toepassing van architectonische accenten, zoals bijvoorbeeld erkers, plinten, omlijstingen en (zinken) dakranden.
Detailering	Er is aandacht voor subtiële (ingetogen) accenten, onder meer in gevelsteenverband.
Kleur- en materiaalgebruik	
Materiaal-gebruik	- Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, met daaraan ondergeschikt andere (duurzame) materialen. - Pannen als dakbedekking.

