



BEELDKWALITEITSPLAN

WONINGBOUW W. DASSENSTRAAT

WAPSERVEEN

15-12-25

Inhoud

1. Het plangebied

- De locatie
- Gebiedsvisie Wapserveen
- Gebiedsvisie Het landelijke woonerf

2. Het plan

- Ontsluitingen en parkeren
- Voorbeeld verkaveling

3. Uitwerking

- Vormgeving
- Materialen en kleuren
- Beoordeling
- Erfafscheidingen
- Zo niet / zo wel



1. Het plangebied

De locatie

Ligging en omgeving:

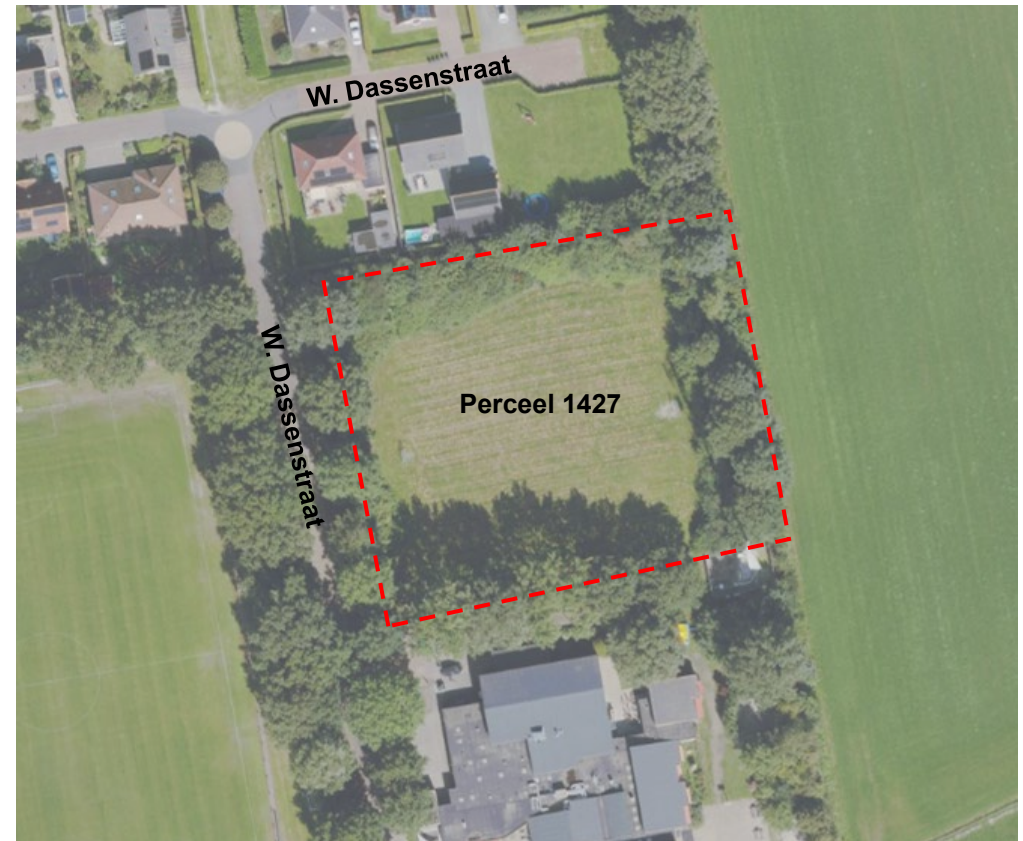
Wapserveen is een lintdorp in de gemeente Westerveld, gelegen in het zuidwesten van de provincie Drenthe. Het dorp heeft een oost-west georiënteerd lint, met aan de randen nieuwbouwwijken die in de jaren '80 en '90 zijn ontwikkeld. De nieuwbouwwijk waar de locatie zich bevindt, is een rustige en groene uitbreiding van het oorspronkelijke dorp.

Beschrijving van de locatie:

De betreffende locatie ligt in één van de open plekken aan de rand van de nieuwbouwwijk en wordt deels omsloten door de W. Dassenstraat. Deze open plekken zijn bij de ontwikkeling van de wijk bedoeld voor belangrijke voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang en sportfaciliteiten voor het dorp. Momenteel wordt het perceel gebruikt als extra speelveld voor de school en de woonwijk. Voor dit perceel geldt de beheersverordening Wapserveen Dorp van 23 september 2014. Die beheersverordening legt het bestaande gebruik vast, dat wil zeggen een grasveld. Om woningbouw mogelijk te maken is een afwijking van het omgevingsplan nodig.

Perceelgegevens:

- **Oppervlakte:** Circa. 6.270 m²
- **Omgeven door groen:** Het perceel is omsloten door **houtwallen**, **hoge bomen** en **dichte bosschages**, wat zorgt voor een groene en beschutte setting.
- **Toekomstige ontwikkeling:** Gezien de aard van de locatie en de omliggende natuur, is het gebied geschikt voor een **kleinschalige nieuwbouwon ontwikkeling** met een lage dichtheid. De omgeving biedt ruimte voor een inpassing die het groene karakter respecteert en versterkt.



Gebiedsvisie Wapserveen



Wapserveen is onderdeel van het wegdorpenlandschap, gekarakteriseerd door smalle, langgerekte percelen en een slotenpatroon dat haaks staat op de ontginning as. Dit landschap heeft bijgedragen aan de geometrische rechthoekige vorm van het dorp, dat aan de randen wordt omsloten door houtwallen, die samen een grote dorpskamer vormen, ingebed in het uitgestrekte grasland.

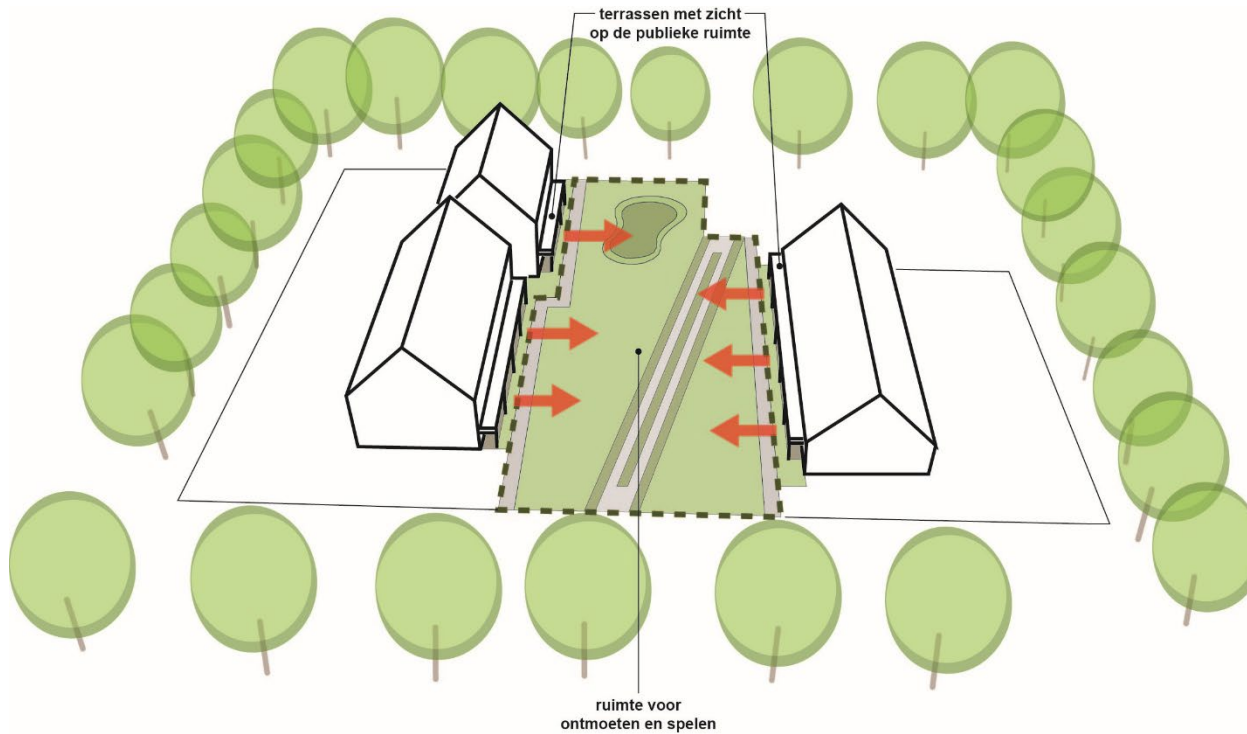
In de Nota Omgevingskwaliteit van 1 januari 2024 is de locatie bestemd voor landelijk wonen. Deze bestemming en de groen omsloten locatie hebben geleid tot de visie om een op zichzelf staand woonerf te creëren. De woningen zullen een landelijk karakter krijgen en worden gesitueerd binnen een groene kamer, omsloten door de bestaande houtwallen, die het gebied kenmerken. De ontsluitingsweg van het woonerf wordt aangesloten op de W. Dassenstraat en zal samen met deze straat een lus vormen voor het autoverkeer.

Deze visie legt de nadruk op de het behoud van de dorpsstructuur met zijn groene, landelijke karakter.

2. Het plan

Gebiedsvisie Het landelijke woonerf

Het erf bestaat uit rijwoningen, waarvan de voorgevels zijn gericht op de groene publieke ruimte. Een karrespoor voor langzaam rijdend autoverkeer doorkruist het gebied. Door het parkeren buiten deze publieke ruimte te situeren, ontstaat er een ruime groene plek die geschikt is voor spelen en ontmoeten.



woningen hebben relatie met de publieke ruimte



ruimte voor ontmoeten en spelen

Ontsluitingen en parkeren

1. Hoofd ontsluiting woonwijk
2. Ontsluitingen woonhof
3. Verbindingsweg (karrespoor)
I.v.m. verkeerslus
4. Parkeerkoffers
5. Openbaardoelen en waterberding



Voorbeeld verkaveling

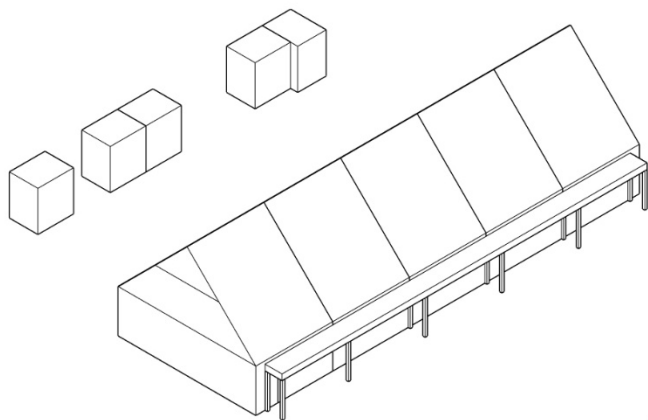
Woningen:

A t/m D	2-laags-met-kap
E t/m G	2-laags-met-kap
H t/m L	1-laags-met-kap

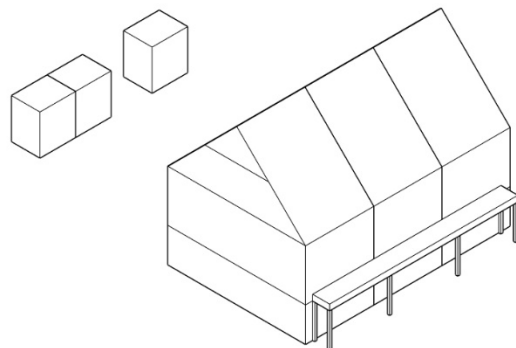


3. Uitwerking

Vormgeving



Woningblok H t/m L



Woningblok E t/m G

Hoofdvorm: woningblokken

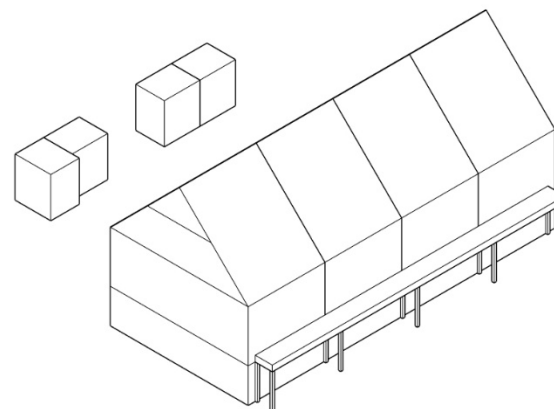
- Vorm: rechthoekige grondvorm.
- Kap: zadeldak.
- Gevelopeningen: verticale geleiding.
- Dakopeningen: ondergeschikt aan het dakvlak.
- Luifel: platdak en uitlijnen met bovenkant 1^e bouwlaag aan de voorzijde woning
- Geen dakkapellen.

Afmetingen: woningblokken A t/m G

- Dakhelling hoofdgebouw: maximaal 45 graden.
- Goothoogte hoofdvolume: maximaal 6 meter.
- Hoogte luifel: maximaal 3 meter.
- Hoogte bijgebouw: maximaal 3 meter.

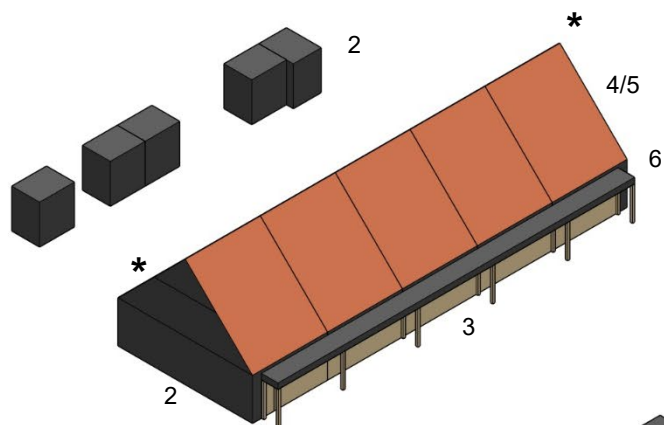
Afmetingen: woningblokken H t/m L

- Dakhelling hoofdgebouw: maximaal 45 graden.
- Goothoogte hoofdvolume: maximaal 3 meter.
- Hoogte luifel: maximaal 3 meter.
- Hoogte bijgebouw: maximaal 3 meter.

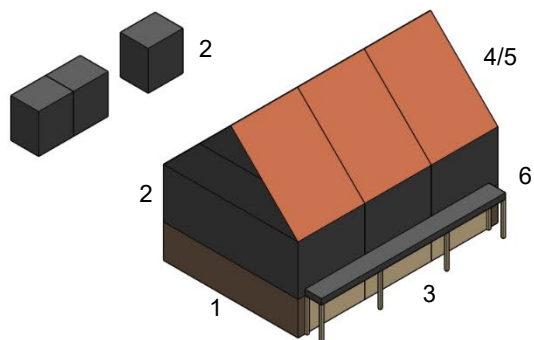


Woningblok A t/m D

Materialen en kleuren



Woningblok H t/m L

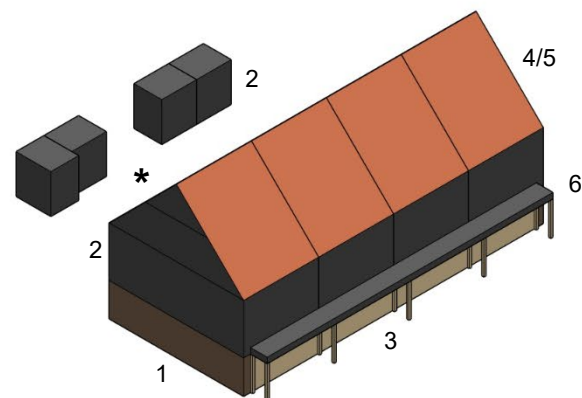


Woningblok E t/m G



eenheid in kleur en materiaalgebruik voor de bouwblokken

* verbijzondering kopgevels



Woningblok A t/m D

Beoordeling

Ligging

1. Voorgevelarchitectuur aan de publieke ruimte.
2. De kopgevels van de woningen op de kavels A, H en L krijgen een verbijzondering.
3. Projectmatige bergingen gesitueerd op het achtererf, recht achter de woningen en niet op het zijerf (geen bouwwerken in de zijerven).
4. De situering, rooilijnen en nokoriëntatie zijn vastgelegd in de verkavelingstekening.
5. uniform achterpad op eigen perceel met grijze betontegels 30x30cm (gezamenlijke of particulier aan te leggen).
6. Zonnepanelen moeten in één vlak of strook op of in het dakvlak worden geplaatst.
7. Als erfafscheidingen hoofdzakelijk hagen (geen schuttingen).

Massa en vorm

1. De bebouwing kenmerkt zich door twee bouwlagen met een kap (kavel A t/m G).
2. De bebouwing kenmerkt zich door één bouwlaag met een kap en een lage gootlijn (kavel H t/m L).
3. Overkapping/luifels aan de voorgevel zijn gericht op de publieke ruimte.
4. Bijgebouwen voorzien van een platdak en zijn projectmatig te realiseren en zijn uitsluitend bergingen of carports en geen garageboxen.
5. Geen erkers of aanbouwen aan de voor- of zijgevels.
6. Geen dakkapellen of dakopbouwen.
7. Geen airco- of warmtepompunits aan de voor- of zijgevels of in de voor- of zijtuin.

Detailering

1. Een sobere, maar zorgvuldige, bij het bouwtype behorende detailering toepassen.
2. Detailering bijgebouwen sober, passend bij en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



vormgeving en gevelcompositie



variatie in materiaalgebruik per bouwlaag

Materiaal en kleurgebruik

1. Hoofdgebouwen: gevels in steen- en houtachtige materialen, baksteen, kleur roodbruin of grijs en houtengevelbekleding, kleur zwartgrijs en naturel.
2. Hoofdgebouwen: dakbedekking in dakpannen, kleur rood (kavel A t/m L).
3. Bijgebouwen: gevels in houtachtige materialen, zwartgrijs en palen, deuren en kozijnen, blankhouten
4. Bijgebouwen: dakbedekking bitumen
5. Kozijnen, kleur zwart of hout naturel.
6. Boeidelen, kleur zwart.
7. Zonnepanelen, kleur rood of zwart (geen stalen omranding)

Duurzaamheid

1. Een circulaire bouwmethode met biobased materialen gebruik heeft de voorkeur.



Kleurcontrasten houtengevelbekleding



Berging in zwart en blank hout

Erfafscheidingen

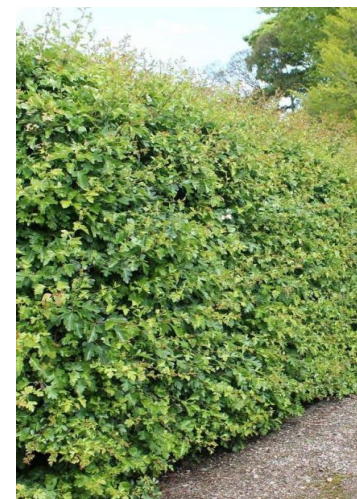




beukenhaag (hoogte 1m)



hederahaag (houtenhekwerk)



meidoornhaag



beukenhaag (hoogte 2m)



Schutting met tuindeur



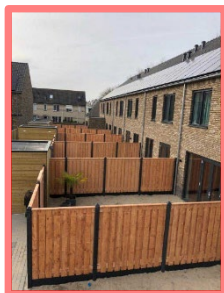
ligusterhaag

Zo niet

warmtepompen & airco's



erfafscheidingen



zonnepanelen



Zo wel



BEELDKWALITEITSPLAN

WONINGBOUW DASSENSTRAAT
WAPSERVEEN

