



**AMBITIEDOCUMENT**  
**WONINGBOUW W. DASSENSTRAAT**  
**WAPSERVEEN**

21-02-25

# Inhoud

## 1. Plangebied

## 2. Gebiedsvisie

- Gebiedsverdeling Wapserveen

## 3. Kavelkaart

- Voorbeeldverkaveling

## 4. Verkooptekening

- Verkooptekening uitgeefbare grond\_CPO starterswoningen

## 5. Uitwerking

- Ruimtelijke en architectonische kaders



# 1. Het plangebied



Perceel 1427

Oppervlakte: circa 6270m<sup>2</sup>

## 2. Gebiedsvisie

### Gebiedsverdeling Wapserveen



#### Ruimtelijke ambities

Het dorp Wapserveen is gelegen midden in het wegdorpenlandschap dat bestaat uit smalle langgerekte verkaveling en slotenpatroon haaks op de ontginningsas. Hieruit ontleend Wapserveen ook zijn geometrisch rechthoekig vorm met daarom heen de houtwallen als een grote dorpskamer gelegen in het graslandschap. Uit deze opzet is ook het idee ontstaan om een op zich zelf staand woonwijkje te maken die gelegen is in een door houtwallen omringde groene kamer legen binnen de grotere de houtwallen van Wapserveen. Het wijkje bestaat uit drie blokken met rijwoningen die met hun voorgevels gericht zijn op het groene publieke ruimte waarbij er een karrespoor het gebiedje doorkruist. Doordat het parkeren buiten deze publieke ruimte is gesitueerd ontstaat er bruikbaar publiek groen voor spelen en ontmoeten.

# 3. Kavelkaart

## Voorbeeldverkaveling



# 4. Verkooptekening

## Verkooptekening uitgeefbare grond\_CPO starterswoningen



# 5. Uitwerking

## Ruimtelijke en architectonische kaders

### Ligging

1. Voorgevelarchitectuur aan de publieke ruimte.
2. De kopgevels van de woningen op de kavels A, H en L krijgen een verbijzondering.
3. Bergingen gesitueerd op het achtererf, recht achter de woningen en niet op het zijerf (geen garages in de zijerven).
4. De situering, rooilijnen en nokoriëntatie zijn vastgelegd in de voorbeeldverkaveling.
5. Particulier achterpad op eigen perceel (gezamenlijke of particulier aan te leggen, zie stippellijnen voorbeeldverkaveling).
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 één bouwlaag met een kap en een lage gootlijn (kavel A t/m D).
2. De bebouwing kenmerkt zich door één of twee bouwlagen waarbij de kap het meest dominant is (kavel E t/m G).
3. De bebouwing kenmerkt zich door twee bouwlagen waarbij de kap het meest dominant is (kavel H t/m L).
4. Overkapping/veranda aan de voorgevel gericht op de publieke ruimte.
5. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, deze zijn projectmatig te realiseren en zijn uitsluitend bergingen of carports en geen garageboxen.
6. Geen erkers of aanbouwen aan de voor- of zijgevels.
7. Geen dakkapellen.
8. 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 en voorzien van een platdak.



vormgeving en gevelcompositie



woningen hebben relatie met de publieke ruimte

## Materiaal en kleurgebruik

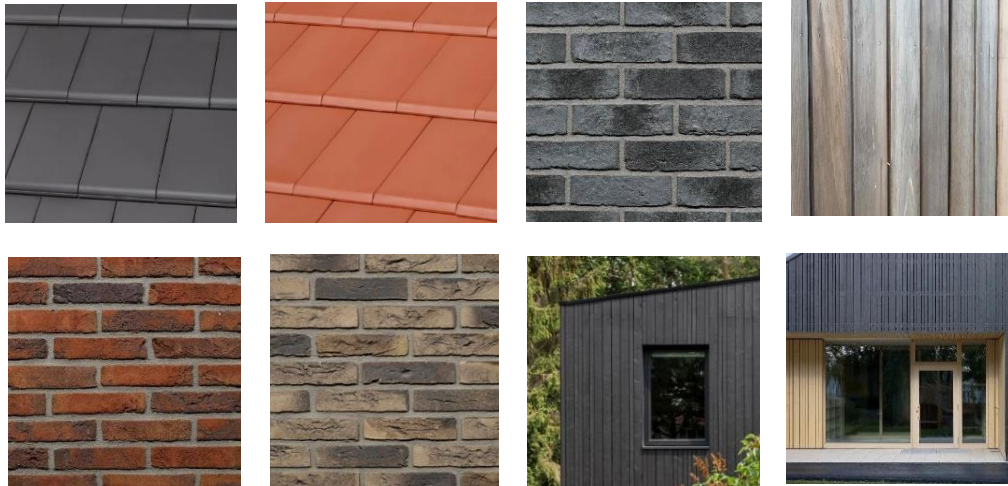
1. Hoofdgebouwen: gevels in steen- en houtachtige materialen, baksteen, kleur roodbruin of grijs en hout, kleur zwartgrijs en naturel.
2. Hoofdgebouwen: dakbedekking in dakpannen, kleur rood (kavel A t/m D) en zwart (kavel E t/m L).
3. Bijgebouwen: gevels in houtachtige materialen, hout, zwartgrijs.
4. Bijgebouwen: dakbedekking bitumen
5. Bijgebouwen moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
6. Kozijnen, kleur zwart of hout naturel.
7. Boeidelen, kleur zwart.
8. Zonnepanelen, kleur zwart (geen stalen omranding).

## Duurzaamheid

1. Het toepassen van een circulaire bouwmethode.
2. Het toepassen van biobased materialen heeft de voorkeur.



variatie in materiaalgebruik



combinatie van materialen



berging sober en ondergeschikt aan de woningen



**AMBITIEDOCUMENT  
WONINGBOUW DASSENSTRAAT  
WAPSERVEEN**



Versie 1: 19-02-25  
Versie 2: 21-02-25

.....  
.....