

Dennenweg Odoorn
Beeldkwaliteitsplan

26-06-2026

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

Hoofdstuk 2 Analyse 6

Hoofdstuk 3 Regels - situering van de woning 12

Hoofdstuk 4 Regels - aanzien van de woning 16

Hoofdstuk 5 Landschapsplan 23

Hoofdstuk 1

Inleiding



Doel

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de bouw van een woning op het perceel op de hoek van de Valtherweg en de Dennenweg in Odoorn. Dit BKP dient ter inspiratie voor de bouwer en als toetsingsdocument voor de gemeente en de welstandscommissie.



Relatie tot welstandsnota

Relatie tot welstandsnota
Het perceel valt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Op het perceel ligt de bestemming ‘Agrarisch’. In het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling verandert de functie in ‘Wonen’. In dat geval moet de planvorming conform de geldende Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 zijn voorzien van een BKP. Het BKP moet in ieder geval rekening houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria. Het BKP wordt gebruikt als toetsingskader voor de welstandscommissie.

Het perceel ligt in het gebied ‘02 Esdorpenlandschap’ uit de welstandsnota. Het beleid is gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek. Er is waardering voor het gevarieerde en karakter van de bebouwing.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de analyse van het gebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de regels. In hoofdstuk 4 vindt u het landschapsplan voor het bouwperceel.



Hoofdstuk 2

Analyse



Historie

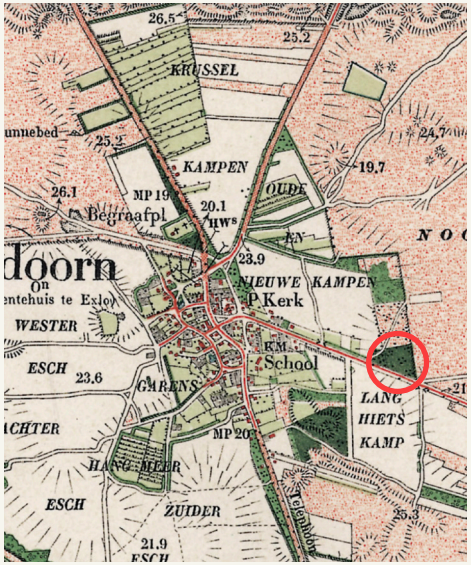
Historie en identiteit
Het perceel ligt op de hoek van de Valtherweg en de Dennenweg in Odoorn. Op de kaartjes hiernaast zien we de ontwikkeling van Odoorn vanaf 1830, met in de rode cirkel de locatie van het beoogde bouwperceel. Odoorn ligt in het esdorpenlandschap op de Hondsrug. Odoorn is een typisch brinkdorp. Vanuit het dorp doorkruist een organisch vertakte wegenstructuur het omliggende gebied. Het gebied kenmerkt zich door een fijnmazige, onregelmatige verkavelingsstructuur.



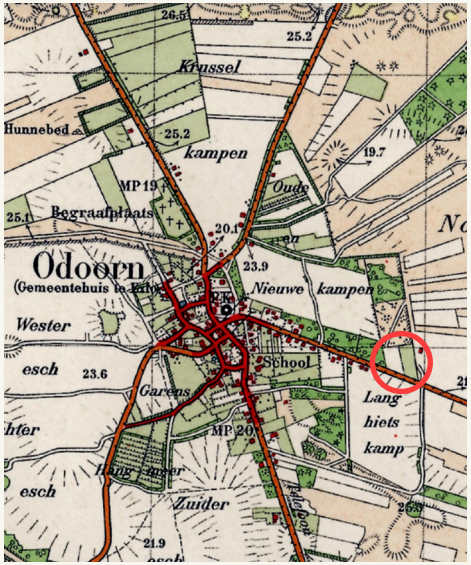
Historie



1830
Op de oostflank van de Hondsrug - aan de hoofdweg van Groningen naar Coevorden - is het esdorp Odoorn ontstaan. De bebouwing bevindt zich vooral langs de noordzuidroute. De bevolking is veelal agrarisch. Het dorp is voor een groot deel omgeven door heide. De Valtherweg loopt als uitvalsweg van het dorp in oostelijke richting.



1900
Odoorn is gegroeid rondom de brink en langs de noordzuidroute. Langzamerhand vindt ontginning van de heide plaats. Op het nu beoogde bouwperceel bevindt zich bos, grenzend aan de es en de heide.



1950
Odoorn breidt zich verder uit langs de uitvalswegen. Er komen meer akkers rondom het dorp. Aan de andere kant van de Dennenweg verschijnt een woning. Het bouwperceel is nu een akker, grenzend aan bos (westkant) en een heideveldje (noordkant).

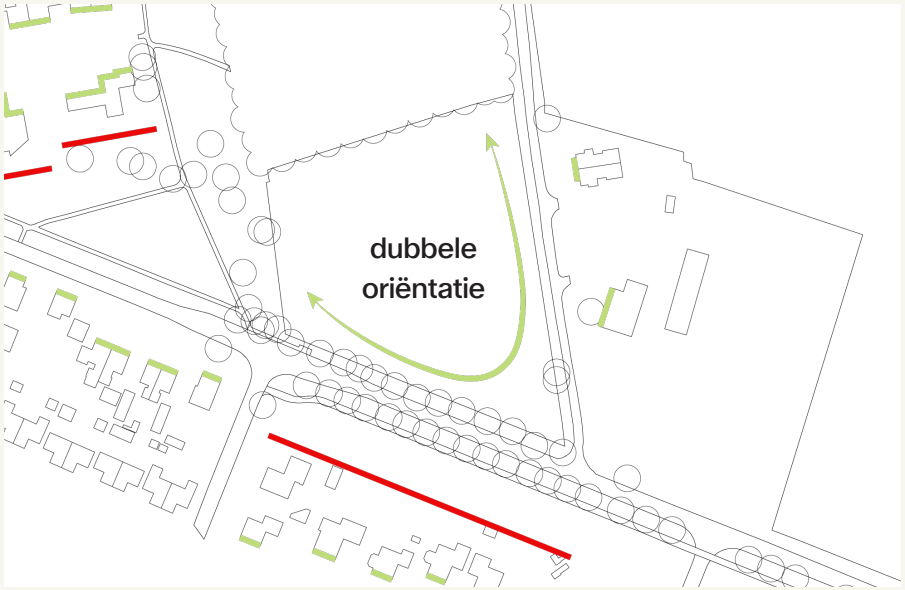


2026
Odoorn breidt zich verder uit aan de oostzijde, ook ten zuiden van de Valtherweg. Aan de noordkant van het bouwperceel ligt een wandelbos. Aan de Dennenweg staan nu twee woningen. De komst van de N34 ten westen van Odoorn zorgt voor minder verkeer in dorp.

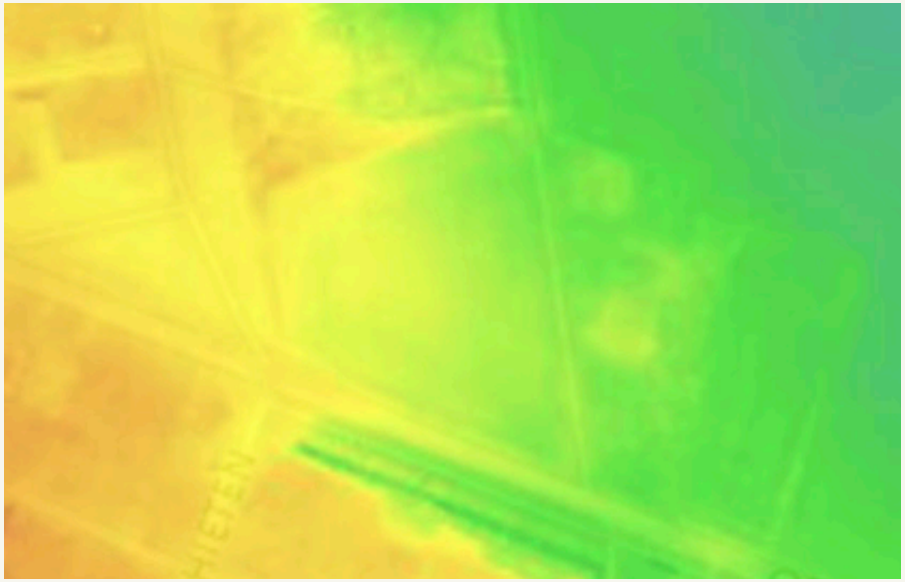
Oriëntatie & hoogtes

Oriëntatie
De Valtherweg is één van de oude uitvalsroutes van Odoorn. Langs de Valtherweg staat tot aan het bouwperceel lintbebouwing. Tegenover het bouwperceel ligt een buurtje met een interne ontsluiting, waarbij de woningen met hun achterkanten gericht zijn op de Valtherweg. Tussen de weg en woningen ligt een forse, dichte groenstrook. Net na de Dennenweg eindigt de bebouwde kom. Hierna liggen de woningen aan een secundaire weg langs de Valtherweg. Deze woningen zijn georiënteerd op de Valtherweg. De bouwkavel is georiënteerd op de Valtherweg én de Dennenweg.

Hoogtes
Het bouwperceel ligt op de flank van de Hondsrug. Het landschap loopt langzaam af van het hoger gelegen dorpshart van Odoorn richting de lager gelegen, ontgonnen veengebieden voorbij Valthe. Het perceel heeft daardoor een hoogteverschil van ongeveer 70 cm. Op het schaalniveau van de woning speelt het hoogteverschil geen rol van betekenis.

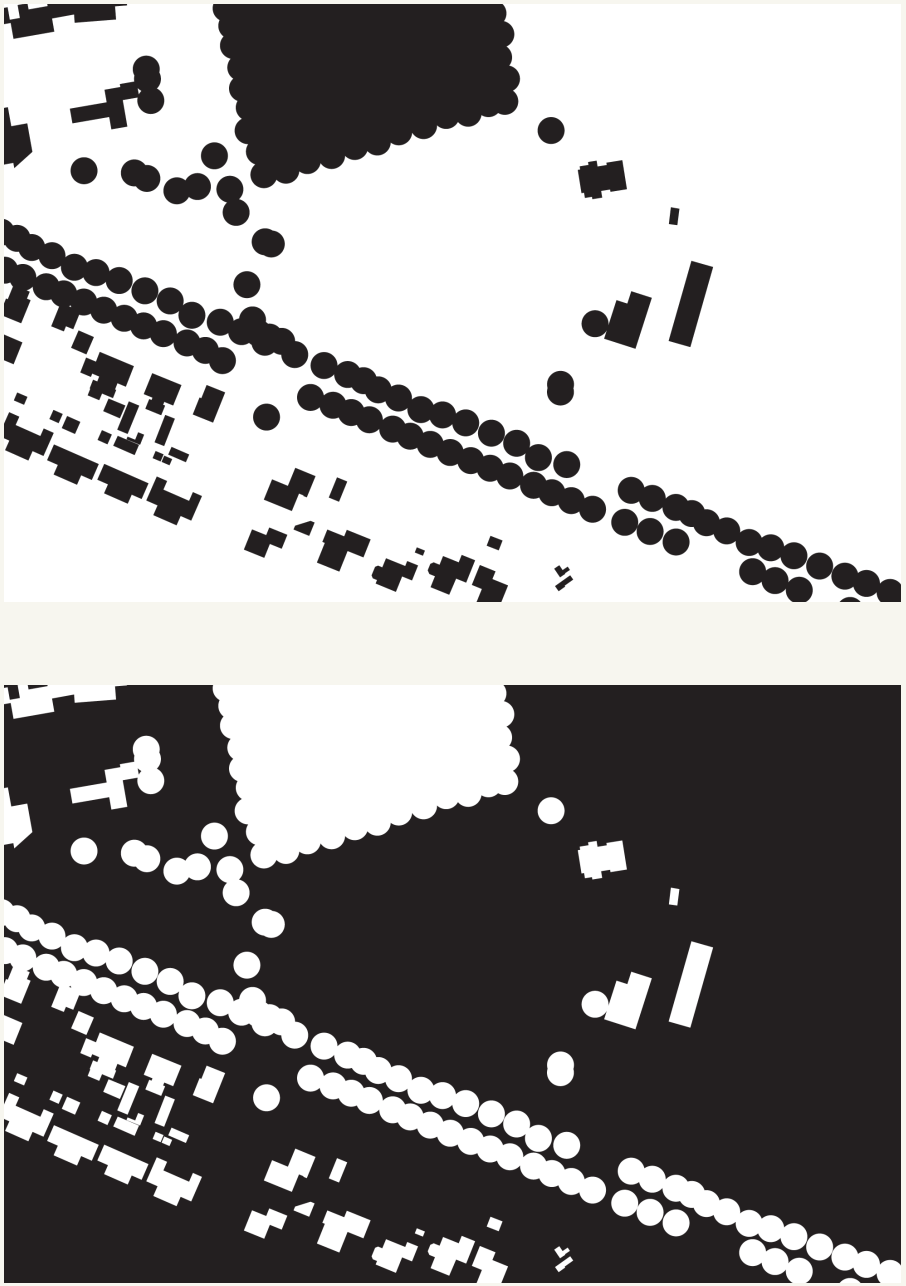


Oriëntatie bebouwing
(groen = voorkanten, rood = achterkanten)


Hoogteverschillen in het gebied
(groen = lager, oranje = hoger)

Massa versus ruimte

Kenmerkend voor de locatie zijn de vele groene elementen in het gebied. Bomenrijen, tuinen en openbare groene ruimtes omlijsten de bebouwing en zorgen voor samenhang. De kaartjes hiernaast geven de beleving van de ruimte weer. Het bovenste kaartje toont met het zwart de massa van de bebouwing en de bomen. Het onderste kaartje geeft in zwart weer hoe we de ruimte tussen de bebouwing en de bomen beleven. We zien dat met name de bomenrijen langs de Valtherweg en het wandelbos de begrenzing van de ruimte bepalen. En we zien hoe het bouwperceel zich opent naar het buitengebied in het oosten.



Massa-/ruimtestudie

Routes & zichtlijnen

Routes in het gebied
Het kaartje hiernaast geeft de routes in het gebied weer. Het laat zien dat er een wandelpad door het bos vlak langs de noordzijde van het bouwperceel loopt. Op de zuidzijde van het perceel is een nieuw semiopenbaar wandelpad gepland ten noorden van de Valtherweg. Dit wandelpad trekt het bestaande pad komend uit het dorp door naar de Dennenweg. Zo ontstaat een veiliger wandelrondje voor de bewoners van Odoorn. Veilig, omdat men vanaf de noordkant de Valtherweg niet meer hoeft over te steken.

Zichtlijnen
Het onderste kaartje laat zien hoe de doorzichten vanuit de omgeving over en langs het bouwperceel liggen. De doorzichten op het achterliggende open landschap aan de noordoost- en oostkant zijn interessant en het behouden waard, net als de openheid van het perceel aan de zuidoostkant bij de entree van het dorp.





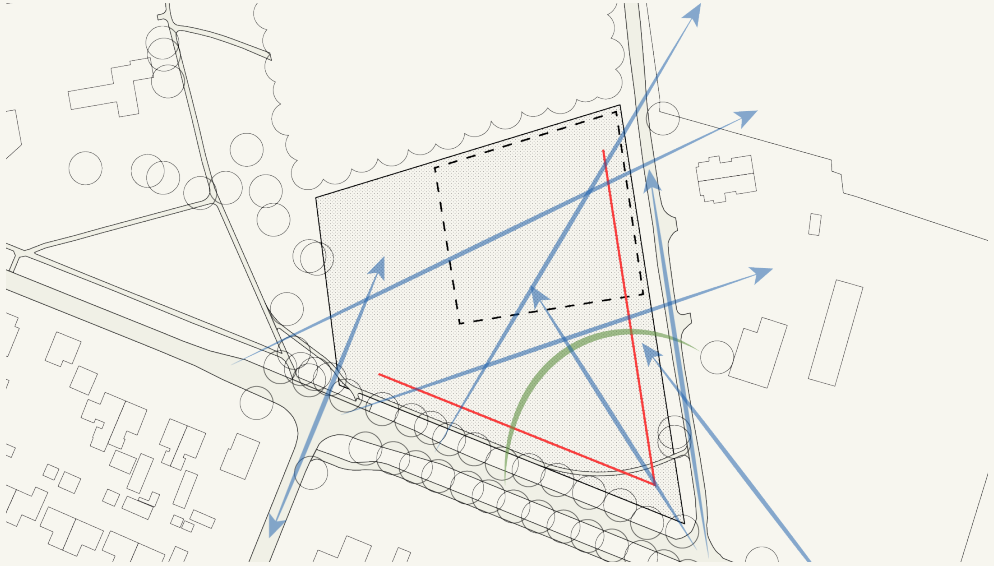
Zichtlijnen over en langs het bouwperceel

Hoofdstuk 3

Regels - situering van de woning



Situering van de woning





Ligging en oriëntatie

- De woning is geörienteerd op de Valtherweg en de Dennenweg.
- De woning staat in de noordoosthoek van het perceel. De doorzichten vanaf de Valtherweg richting het achterliggende landschap blijven behouden, net als de openheid bij de entree van het dorp.
- De woning ligt ongeveer een halve meter hoger dan de tuin. Een flauw talud vormt de geleidelijke overgang naar het landschap.

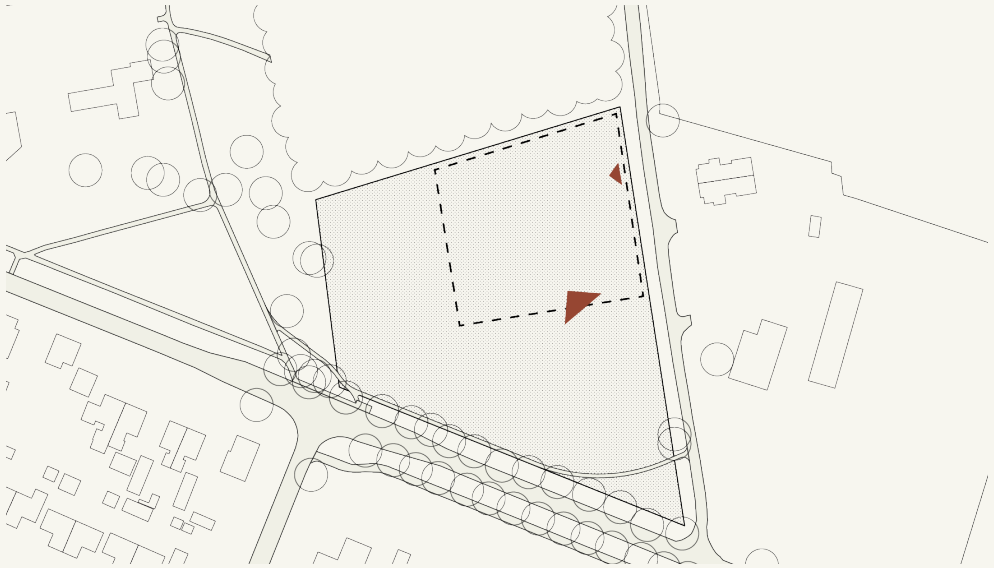
bouwvlak
oriëntatie van de woning op de Valtherweg en de Dennenweg
doorzicht
openheid bij entree van het dorp

Massa en vorm

- De woning bestaat uit een samengesteld volume; een hoofdvolume van één laag met een kap en een tweede ondergeschikt volume van één laag met een kap, met elkaar verbonden door een ondergeschikt tussendeel.
- Het ondergeschikte volume heeft in zijn architectonische uitwerking een hogere kwaliteit dan een regulier bijgebouw.
- De volumes zijn verwant aan elkaar waarbij de verbinding tussen de bouwvolumes licht, strak en transparant is.

bouwvlak
indicatieve plaatsing van de woning

Situering van de woning



Ontsluiting en parkeren

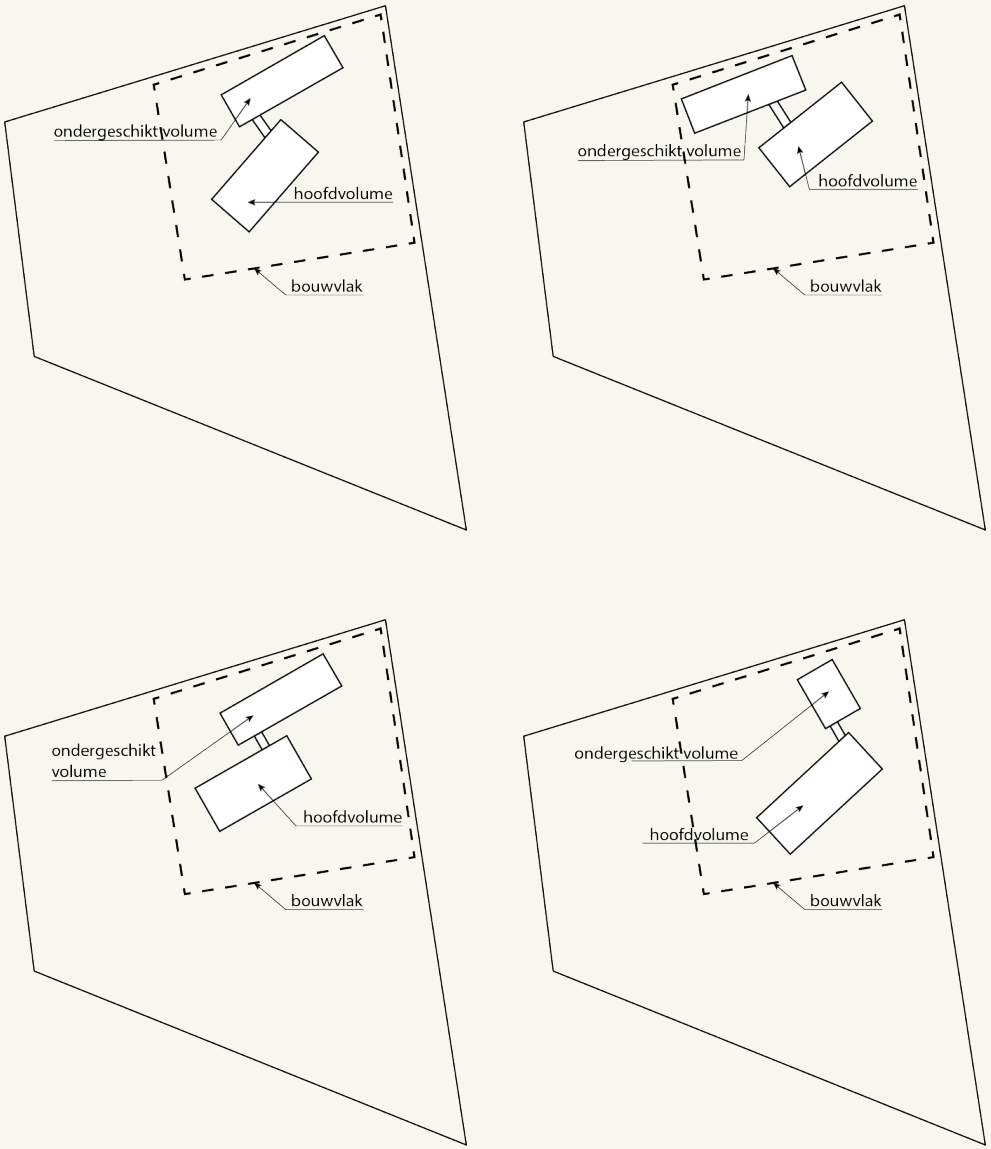
- Het erf wordt ontsloten vanaf de Dennenweg.
- Parkeren voor bewoners en gasten vindt op eigen erf plaats.

bouwvlak
formele zijde van de woning
informele zijde van de woning inclusief de toerit voor de auto

Situering van de woning

Vier principes voor de situering van de woning op het perceel
Uitgangspunten:

- Zelfstandige positionering van de woning ten opzichte van de wegenstructuur.
- De woning als onderdeel van een ensemble met de woningen aan de overzijde van de Dennenweg.
- De woning als verbinding van bovengenoemd ensemble met het dorp.
- Doorzichten over het perceel vanuit het dorp richting het achterliggende landschap.
- Openheid van het perceel bij de entree van het dorp.
- Tweezijdige overhoekse oriëntatie van de woning op de Valtherweg en Dennenweg.
- Afbakening van de privébuitenruimte uit het zicht van de openbare weg.

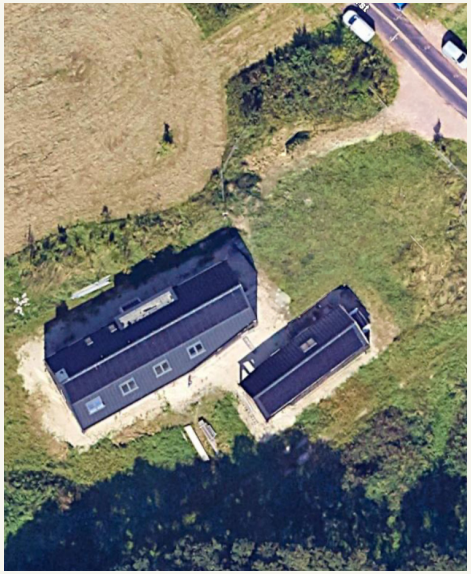


Situering van de woning

Configuraties van boerenerven
Configuraties van bebouwing op boerenerven - traditioneel en eigentijds - met een zelfstandige positionering ten opzichte van de wegenstructuur.









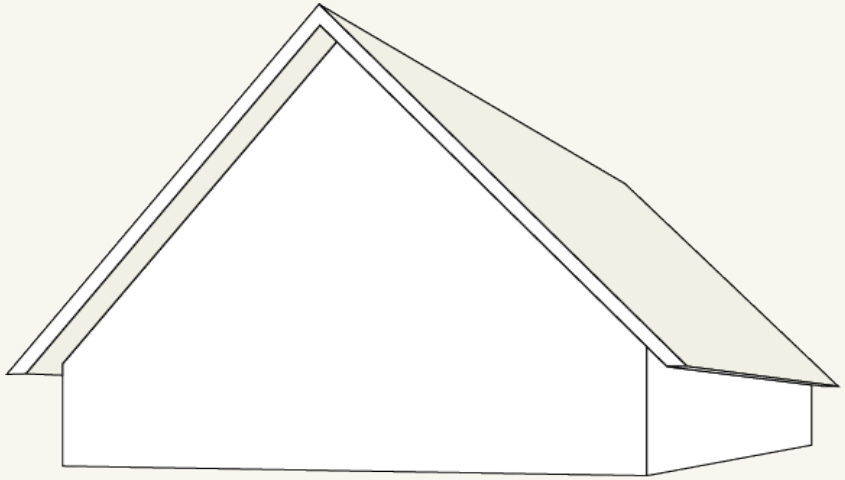


Hoofdstuk 4

Regels - aanzien van de woning

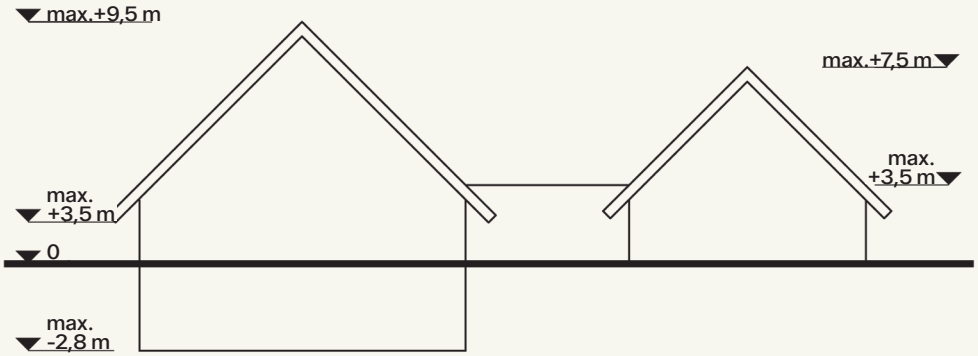


Aanzien van de woning



Bouwvolumes
- De plattegronden van de bouwvolumes zijn in basis rechthoekig.
- De bouwvolumes hebben een dominante, eenduidige kap in de vorm van een zadeldak met een fors overstek bij de kop- en langsgevels.

Vooraanzicht



Bouwvolumes
- Het hoofdvolume heeft een duidelijk hogere nok dan het ondergeschikte volume.

Aanzien van de woning

Sfeer en uitstraling - eigentijds











Aanzien van de woning

Elementen

– De plattegronden van de bouwvolumes zijn rechthoekig. Insnedes in het hoofdvolume zijn subtiel en bevestigen het eenduidige volume, óf ze zijn geaccentueerd - mits dit een bijdrage vormt aan de functionaliteit en/ of de architectuur van de bouwvolumes, en het niet tot een aantasting van de strakke rustige uitstraling van het geheel leidt.

Daken

– De daken van de twee bouwvolumes zijn dominant en eenduidig in de vorm van een zadeldak met een fors overstek bij de kop- en langsgevels.
– Toegevoegde volumes op de kap zoals dakkapellen, installaties en dergelijke zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Ze dragen bij in het aanzien van de woning.

Gevels

– De verhouding tussen gevelopeningen en gesloten gevelvlakken is per gevel in balans, oftewel architectonisch in evenwicht.
– De kopgevels hebben een verticale geleding met hoog opgaande open en gesloten delen.
– De langsgevels hebben een horizontale geleding met horizontaal geplaatste vensters.

Installaties

– Installaties zijn ingepast in het aanwezige groen of - als ze op of tegen het gebouw zijn geplaatst - geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Ze dragen bij in het aanzien van de woning.

Aanzien van de woning

Materialen

- Het Drents karakter komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en de zorgvuldigheid van de detaillering. Beiden zijn sober maar stijlvol.
- De toegepaste materialen hebben een natuurlijke uitstraling.
- Het dak van het hoofdvolume is bedekt met riet, het dak van het tweede volume met een ondergeschikter, eenvoudiger materiaal (leien of keramische pannen) om de hiërarchie van de volumes te benadrukken.
- Gevels zijn opgetrokken in baksteen, de schoorstenen in natuursteen om ze te accentueren ten opzichte van de gemetselde geveldelen. Op verschillende plekken is er ruimte voor accenten in metaal, beton of soortgelijke uitstraling.
- De gevelvlakken binnen de insnedes zijn bekleed met verticale houten delen.
- Geaccentueerde insnedes in het hoofdvolume mogen een brede omlijsting hebben van glad plaatmateriaal.
- Hoofdgebouw;
  - Gevels: baksteen, natuursteen, glas en hout
  - Schoorstenen: natuursteen
  - Dak: riet
- Ondergeschikte bouwvolume;
  - Gevels: baksteen, natuursteen, glas en hout
  - Dak: leisteen of keramische pannen

Kleuren

- De toegepaste kleuren zijn gedekt. Lichte accentvlakken zijn mogelijk.
- Kleur metselwerk gevels: lichte aardetint.
- Kleur schoorstenen: grijs-gele aardetinten
- Kleur houten gevelvlakken: licht bruin.
- Kleur kozijnen: antraciet tot zwart.
- Kleur daken: bruin (riet) of roodbruin (dakpannen).
- Kleur daklijsten en omlijstingen van insnedes in gevels en daken: antraciet tot zwart conform de kleur van de kozijnen.
- Kleur schoorsteenkappen: antraciet tot zwart conform de kleur van de kozijnen.

Detaillering

- Het Drents karakter komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en de zorgvuldigheid van de detaillering. Beiden zijn sober maar stijlvol.
- De detaillering van kozijnen, daklijsten enzovoort is strak.
- De overgangen van de verschillende volumes zijn licht en scherp gedetailleerd.
- Geaccentueerde insnedes in het hoofdvolume mogen een brede omlijsting hebben.

Aanzien van de woning

Referentiebeelden bij de regels


Metselwerk gevels


Metselwerk schoorstenen

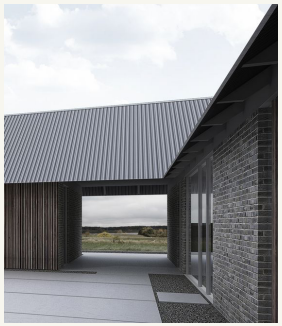

Rieten dak


Leien of keramische pannen


Subtiele insnede in het hoofdvolume


Verticale geleding kopgevel


Dominante kap met fors overstek


Doorzicht tussen volumes


Detaillering: strak, licht en scherp


Aansluiting op natuurlijke tuin


Woning op opgetild maaiveld


Terras op vloerpeil woning


Transparant tussenlid tussen volumes

Hoofdstuk 4

Landschapsplan





Het bouwperceel aan de Dennenweg



Overgang Dennenweg, van asfaltweg naar zandpad



Overgang landbouwgebied naar achterliggend natuurgebied

Landschap als inspiratie

Het bouwperceel ligt aan de dorpsrand van Odoorn, op de overgang van het besloten dorp met zijn sterke boomstructuren naar het veel opener buitengebied. De Dennenweg gaat over van een asfaltweg in een zandpad. Oostelijk van de Dennenweg ligt landbouwgebied dat verderop overgaat in een natuurgebied ingericht door Prolander. De glooiingen in het terrein zijn duidelijk zichtbaar.

De woning staat in de noordoosthoek van het bouwperceel. Dit zorgt voor optimale doorzichten over het perceel richting het oost-noordoosten naar het achterliggende landschap, en vanaf de entree van het dorp aan de zuidoostkant van het perceel. De glooiingen en de ruigtes uit de omgeving zijn inspiratie voor het landschapsplan voor het perceel. Deze elementen vinden we terug in de tuin. Kleine hoogteverschillen begeleiden de belangrijkste zichtlijnen over het perceel en zorgen voor subtiele overgangen van privé naar openbaar. Ze waarborgen de privacy van de bewoners. Ruigtes zien we terug in de beplantingssoorten.

Aan de kant van de Dennenweg ligt gazon - deels kort geschoren en deels met wilde grassen en bloemen - met in de zuidoosthoek een boomgaard. De westkant van de tuin bestaat uit een heidetuin met bomen.

De bestratingsmaterialen zijn typisch Drents en passen bij het natuurlijke karakter van de tuin. In de tuin liggen natuursteen kinderkoppen (in een smalle strook rond de woning en in de oprit naar de garage), gebakken klinkers (in de terrassen en het entreegebied voor de woning) en halfverharding (in de organisch vormgegeven wandelpaden langs de Valtherweg en naar de entree van de woning).



Glooiingen in het achterliggende natuurgebied, ingericht door Prolander

Sfeer- en inspiratiebeelden



Bestrating
Natuursteen kinderkoppen
In een smalle strook rond de woning en in de oprit naar de garage



Bestrating
Gebakken klinkers
In de terrassen en het entreegebied voor de woning



Bestrating
Halfverharding
In de organisch vormgegeven wandelpaden



Gras met wilde bloemen



Boomgaard



Hoogteverschillen
Als begeleiding van belangrijkste zichtlijnen en waarborg van privacy van de bewoners

Landschapsplan



Woning

Natuursteen kinderkoppen

Gebakken klinkers

Halfverharding

Gazon

Heidetuin

Bomen bestaand

Bomen nieuw

Fruitbomen

Drentse kei

Indicatie voor de positie van de woning op het perceel en de inrichting van de tuin