

# Beeldkwaliteitplan

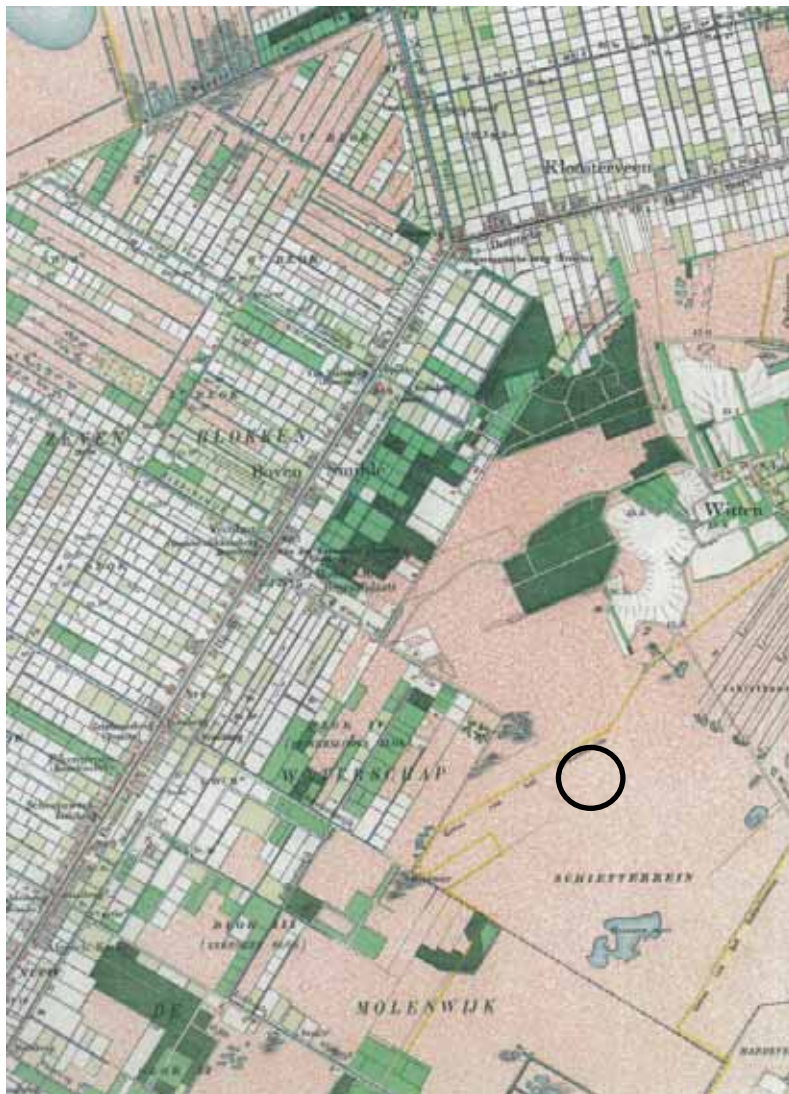
*Het oprichten van een schapenboerderij met hondenkennel ten behoeve van natuurbeheer Witterveld*

27 april 2013



Perceel aan Witterweg in landschappelijke context

# Landschap



Topografische kaart 1896-1928

De landschappelijke onderlegger van het westelijk deel van Assen is een heide- veenontginningslandschap. Het Witterveld is, met het 5 km naar het westen gelegen Fochteloërveen, een van de laatste resten van de ooit zeer uitgestrekte Smildigerven. Het betreft hier de uiterste oostrand van dit voormalige vlakke hoogveen, waar de venen van nature overgingen in natte en droge heiden. Dergelijke overgangen zijn heel zeldzaam geworden. Vanuit zuidelijke richting werd vanaf 1614 dit veengebied ontgonnen. De vervening vond op systematische wijze plaats door middel van een stelsel van kanalen en wijken. Deze vervulden een functie voor de ontwatering van het veen en de afvoer van turf. Op deze wijze werd de woeste grond omgezet in goed bruikbare landbouwgrond.

Karakteristiek voor het landschap zijn de rechte wegen, de waterlopen en het rechthoekig verkavelingspatroon. Verspreid ligt de bebouwing in de vorm van vrij jonge boerderijen, direct langs de weg of langs wegen, die haaks op de ontsluitingsweg het open veld in gaan. Het gebied is voornamelijk agrarisch in gebruik als bouwland. Het landschap kenmerkt zich voornamelijk door een grootschalige openheid.

Het perceel voor de ontwikkeling voor dhr. Rogaar en mevr. Visser is het laatste perceel aan de zuidzijde van de Witterweg. De Witterweg loopt hier dood tegen het Witterveld. Het Witterveld is een deels nog actief, deels herstellend hoogveengebied. Het 482 ha. grote Natura 2000 gebied in het Witterveld is begroeid met vochtige heide, droge heide, berkenbroek, verdroogde en nog min of meer actieve veenresten en twee zeldzame hoogveenmeertjes. Het Ministerie van Defensie eigent het terrein van het Witterveld en gebruikt het als een veiligheidszone voor een schietbaan. Slechts een deel van het gebied is open voor bezoekers.



# Planontwikkeling

In gezamenlijkheid heeft de gemeente Assen met dhr. Rogaar en mevr. Visser het plan opgevat om grenzend aan de bufferzone van het Witterveld een bedrijfslocatie voor dhr. Rogaar en mevr. Visser te realiseren. De belangrijkste activiteit zal zijn het natuurbeheer van het Witterveld en daarnaast stadsbegrazing. Verder zullen er vanaf 2013 jongeren worden begeleid voor het vak van 'herder'. Het is de bedoeling de bebouwing te realiseren binnen 1 ha. van het perceel aan de Witterweg, met de mogelijkheid tot uitbreiding tot 1,53 ha. Daarnaast wordt de noordoost zijde van het perceel ingeplant met een 30 meter brede bosstrook als erfbeplanting. Deze bosstrook valt buiten het agrarisch bouwblok van 1 ha. De bebouwing zal bestaan uit een woonhuis, een onderkomen voor maximaal 1000 moederdieren (schapenstal en kapschuur), een hondenkennel, sleufsilos en silo's. Het is de bedoeling de functionele relatie tussen het bedrijf en het Witterveld te versterken door de vestiging van het bedrijf te koppelen aan de beheersactiviteit van het Witterveld. Tot op heden werd dit ook door dhr. Rogaar en mevr. Visser gedaan met een gescheperde kudde. De bestaande romneyloods zal dan uit het landschap verdwijnen.



*Bestaande houtwal*



*Bestaande romneyloods*

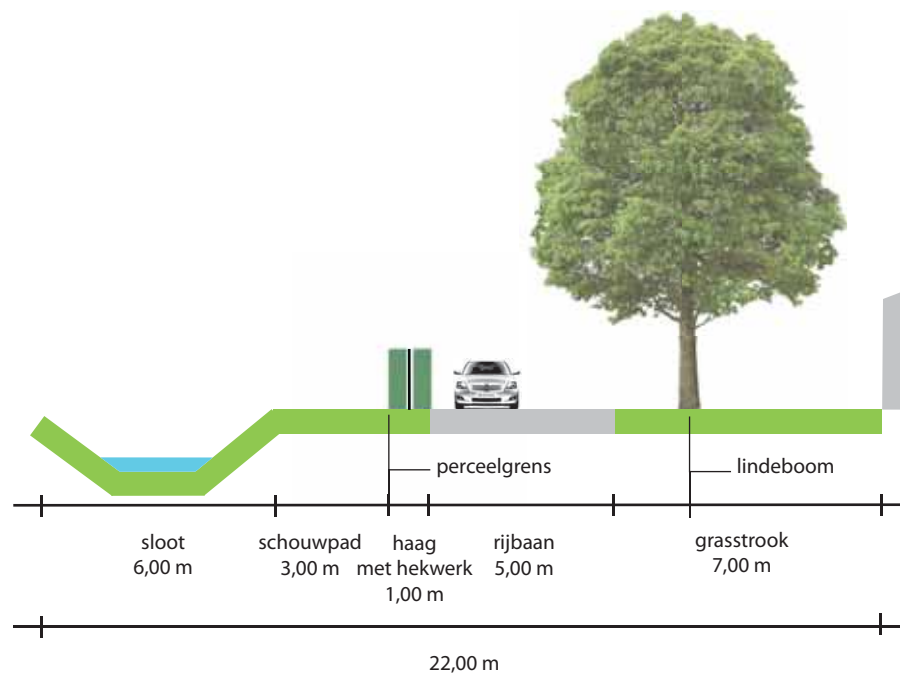


*'Het nieuwe agrarische erf' in landschappelijke context*

## Landschappelijke inpassing

Voor behoud en ontwikkeling van de landschapskwaliteit is het belangrijk om voort te borduren op bestaande elementen in het landschap. Zo wordt de herkenbaarheid van het landschap leesbaar en versterkt. In aansluiting op het rechthoekige verkavelingspatroon van het gebied wordt de nieuwe kavel daarom ingepast in de bestaande verkavelingsrichting van het gebied. Dit betekent dat het nieuwe erf overhoeks wordt geplaatst ten opzichte van de Witterweg. Vanaf de Witterweg wordt het aanzicht op het nieuwe bedrijf met woonhuis op een ruime afstand en overhoeks zichtbaar. Dit biedt wat ruimte en lucht richting de Witterweg, die tegen het Witterveld doodloopt. Langs de Witterweg is het erf geheel ingeplant met een 30 meter brede bosstrook als erfbeplanting. Deze bosstrook valt buiten het agrarisch bouwblok van 1 ha. Op deze wijze is er voldoende maat voor een goede aanplant. Zo ontstaat er ook een en mooi en groen aanzicht vanaf de openbare weg, waarachter de bedrijfsgebouwen schuil gaan.

Het erf zelf wordt ontsloten vanuit een nieuwe erfontsluitingsweg, die overhoeks een aansluiting heeft op de Witterweg. Deze weg wordt gepositioneerd op 4,00 meter van de sloot. Zo blijft er een obstakelvrije zone beschikbaar van 4 meter voor het schouwpad. De erfontsluitingsweg wordt begeleidt door lindebomen en een hoge haag met hekwerk ertussen langs de perceelgrens. Het zicht op het hekwerk wordt ontnomen door het aan beide zijden in te planten met een dichte, hoge haag. Deze haag moet ook 's winters hoog, dicht en groen blijven. Aan de andere zijde van de weg worden lindebomen geplant, die het directe zicht op de bedrijfsbebouwing verzachten. Een lage haag met lindebomen omzomen ook het woonhuis en de zuidwest zijde van het erf. Langs de zuidoost zijde wordt evenwijdig aan de bestaande houtsingel een 5 meter brede zoomvegetatie aangelegd met lager blijvende beplanting van lijsterbes en vlier. De omzoming van het erf met beplanting en bosplantsoen markeert het nieuwe erf als een groene enclave in het open, grootschalige landschap. Op deze wijze wordt het contrast tussen de beslotenheid van het erf en de openheid van het landschap versterkt. De driehoekige voorruimte vanaf de Witterweg blijft open en wordt bruikbaar als grasland voor de schapen.



Profiel ontsluitingsweg



'Het nieuwe erf'



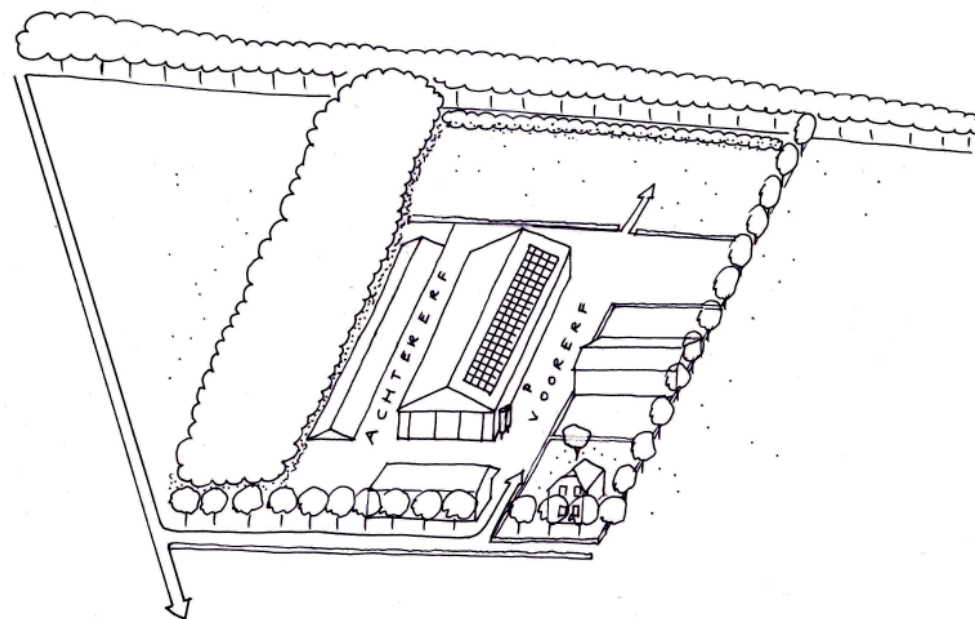
## Beeldkwaliteit

### *Het nieuwe erf*

Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van een agrarisch bouwperceel van 1 ha. met de mogelijkheid tot uitbreiding naar 1,53 ha. Het nieuwe perceel ligt met haar noordoostelijk hoekpunt ca. 40 meter vanaf de Witterweg. De bebouwing zal bestaan uit een woonhuis, een onderkomen voor maximaal 1000 moederdieren (schapenstal en kapschuur), een hondenkennel, sleufsilos, mestplaats, spuitplaat en silo's. Uitgangspunt is dat er een duidelijke scheiding komt tussen het privé-deel en het bedrijfsdeel. Via de erfontsluitingsweg draait men naar links het langgerekte erf op. Het erf heeft een ordening met een 'voor erf', waaraan de belangrijkste gebouwen liggen en een soort 'achter erf' voor de routing van het werkverkeer. Het bedrijfsdeel wordt middels een haag gescheiden van het privé-deel. Aan het 'voor erf' liggen de schapenstal en kapschuur en is er ruimte voor parkeren. Via een brede omgang kan men een rondje maken en bij de sleufsilos, mestplaats en spuitplaat komen, die achter de schapenstal liggen. De situering hiervan achterop het erf en de afscherming door het dichte bos maken dat ze uit het zicht blijven vanaf de openbare weg. De silo's worden geclusterd en geplaatst in de nabijheid van de schapenstal. Het woonhuis ligt aan het einde van de erfontsluitingsweg. Op deze wijze benut het woonhuis optimaal haar privacy. Ook het uitzicht is optimaal, vanwege de situering aan beide zijden aan het open landschap. De hondenkennel met buitenruimte voor de honden is in de nabijheid gesitueerd van het woonhuis, vanwege de onderlinge relatie hiermee. Bij cursussen kunnen de honden vanuit de hondenkennel gemakkelijk direct het veld op gaan. Het erf heeft ook een achterom, via een aansluiting op de bestaande zandpad langs de bestaande houtwal. Zo kunnen de schapen gemakkelijk vanaf het Witterveld richting de stal worden geleid.

### *Plaatsing woonhuis, hondenkennel stal, schuur, silo's en sleufsilos*

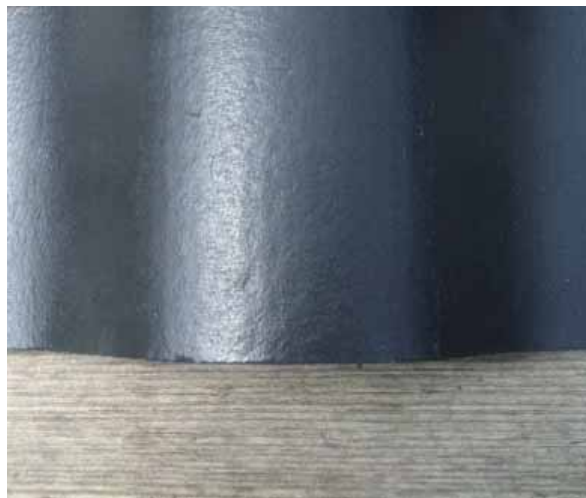
Het totale erf is opgedeeld in twee zones: de privé-zone voor het woonhuis met hondenkennel en de bedrijfszone met de stal, schuur, sleufsilos, mestplaats, spuitplaat en silo's. Het bedrijfsdeel wordt middels een haag gescheiden van het privé-deel. Het woonhuis staat haaks op de erfontsluitingsweg en is op afstand zichtbaar vanaf de Witterweg. De schuren gaan schuil achter de bosstrook, bomen en hoge haag. Het woonhuis onderscheidt zich niet alleen functioneel, maar zal ook herkenbaar worden door de representatieve uitstraling. Het langgerekte 'voor erf' is verbindend, waaraan de belangrijkste gebouwen (schapenstal en kapschuur) liggen.



*Perspectief bouwmassa's*



Referentiebeeld grijze rolgordijn voor het windbreekgaas



Referentiebeeld zwarte eterniet golfplaten



Referentiebeeld antracietkleurige damwand



Referentiebeeld antraciet betonpaneel met gewassen grind



Referentiebeeld goot



Referentiebeeld haag met lindebomen



### *Massa en vorm*

De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige grondvorm als basis. De bedrijfsgebouwen, inclusief de hondenkennel zijn eenvoudig qua opzet en materiaalgebruik en zijn in vorm en architectuur op elkaar afgestemd. Deze gebouwen hebben een (asymmetrisch) zadeldak. De hoogte van het maaiveld tot goot is gelijk of kleiner dan de hoogte van goot tot nok. De goothoogte dient in ieder geval zo laag mogelijk te blijven. Het woonhuis onderscheidt zich in vorm en materiaalgebruik van de andere gebouwen. Het woonhuis heeft een traditionele kapvorm. Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag met kap. Het bijgebouw is ondergeschikt ten aanzien van het woonhuis.

### *Materialen, detaillering en kleurgebruik*

De bedrijfsgebouwen dienen in materiaal- en kleurgebruik op elkaar te worden afgestemd. Er dient geen geglazuurde materialen of felle kleuren worden toegepast.

De bedrijfsgebouwen zijn antraciet of zwart van kleur, wat goed aansluit bij de oorspronkelijke zwarte schuren in Drenthe. Door de zwarte, donkere kleur vallen de gebouwen weg in de omgeving. De gevels bestaan uit antraciet betonpanelen met gewassen grind, de topgevels bestaan uit antracietkleurige damwand. Het dak wordt afgewerkt met zwarte, eterniet golfplaten. De langsgevels krijgen voor de ventilatie windbreekgaas met grijze rol gordijnen. Daarnaast krijgt de schapenstal zonnepanelen op het zuidelijk dakvlak.

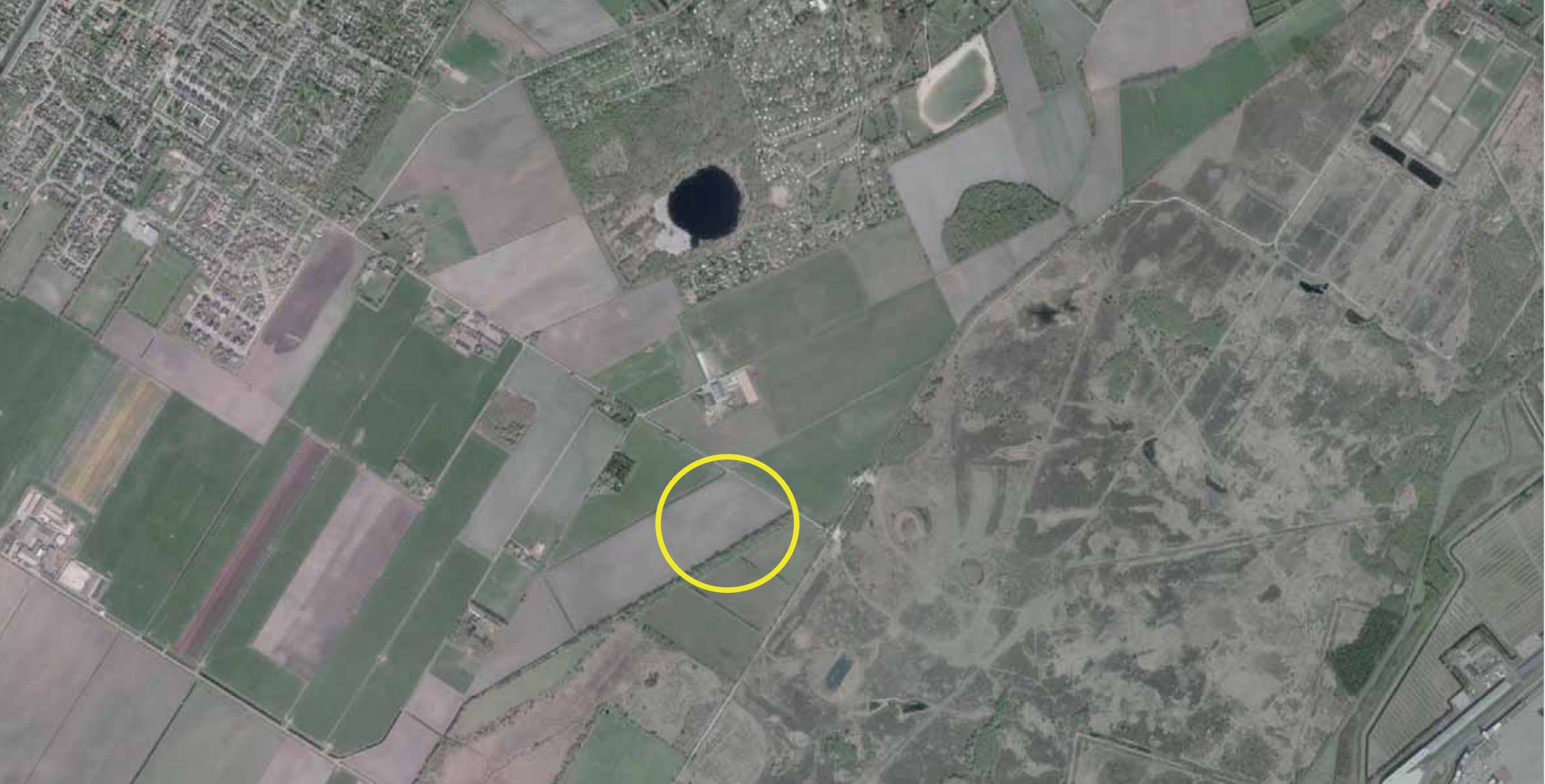
De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige, zorgvuldige en doelmatige detaillering en zijn hierin op elkaar afgestemd. Het woonhuis vormt het hoofdonderdeel op het erf. Deze wordt uitgevoerd in bruinrode baksteen en krijgt een hoge mate van detaillering en verfijning.

### *Erfinrichting*

Het erf wordt ingepast met streekeigen, inheemse bomen en beplanting. Langs de Witterweg is het erf aan de noordoost zijde geheel ingeplant met een 30 meter brede bosstrook als erfbeplanting. De bosrand hiervan wordt begroeid met een mantelzoomvegetatie van struiken en bomen van maximaal 5 meter hoog. De bosstrook zorgt voor een mooi en groen aanzicht vanaf de openbare weg. De erfontsluitingsweg wordt begeleidt door lindebomen en een hoge haag met hekwerk ertussen langs de perceelgrens. Het zicht op het hekwerk wordt ontnomen door het aan beide zijden in te planten met een dichte, hoge haag. Deze haag moet ook 's winters hoog, dicht en groen blijven. Aan de andere zijde van de weg worden lindebomen geplant, die het directe zicht op de bedrijfsbebouwing verzachten. Een lage haag met lindebomen omzomen ook het woonhuis en de zuidwest zijde van het erf en vormen hier de overgang naar het aangrenzende landschap. Deze haag gaat de hoek om en begrenst het erf bij een agrarisch bouwblok van 1 ha. Op het erf wordt het privé-deel gescheiden van het bedrijfsdeel door een haag.

Een struweel bestaande uit een 5 meter brede zoomvegetatie van, lager blijvende beplanting van lijsterbessen en vlier, omzomen de zuidoost zijde van het erf evenwijdig aan de bestaande houtsingel. Op deze wijze wordt er een groene overgang gecreëerd naar de bestaande houtwal en wordt er maat en afstand gehouden tot de grens van de bebouwing.

Gezien het open karakter en ligging aan het landschap is er voor het woonhuis geen ruimte voor hoge muren en schuttingen. Voor het huis zijn borders met bloemen en lage beplanting welkom.



# Beeldkwaliteitplan

*Het oprichten van een schapenboerderij met hondenkennel  
ten behoeve van natuurbeheer Witterveld*

27 april 2013