

Compensatieplan Veelerweg 13 te Veele

November 2013

Inleiding

Initiatiefnemers hebben bij de gemeente Vlagtwedde een aanvraag ingediend voor het herbouwen van een woonboerderij aan de Veelerweg 13 te Veele. De provincie Groningen heeft per brief van 18 juni 2012 aangegeven het bouwplan met een positieve grondhouding tegemoet zal treden en dat ontheffing als bedoeld in artikel 4.27 lid 4 onder b en artikel 4.32 lid 2 onder b zal worden verleend, indien het bouwplan, het inrichtingsplan, beplantingsplan en compensatieplan voldoende waarborgen bieden ter zekerstelling van de provinciale belangen.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor de beoordeling van het aspect natuur zijn een aantal punten van belang. In het voorliggende (aangepaste) compensatieplan is uitgewerkt op welke wijze de netto winst wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van de provincie Groningen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de historie en het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het EHS Westerwolde - deelproject “Ter Wupping”, hoofdstuk 3 gaat over de wijze waarop initiatiefnemers de ontwikkelingen ten opzichte van de EHS willen compenseren. In hoofdstuk 4 is de conclusie opgenomen.

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

Historie

Het plangebied is gelegen aan de Veelerweg 13 te Veele. Het plangebied ligt in het beekdal van de Ruiten Aa. De beek begint bij Ter Apel en stroomt langs Sellingen, Vlagtwedde, Smeerling, Ter Wupping naar Wessinghuizen, waar hij samen met de Mussel-Aa de Westerwoldse Aa vormt. Deze mondt bij Nieuwe Statenzijl uit in de Dollard. Het dal is erg breed voor deze vrij kleine beek. In de laatste ijstijd stroomde de Eems door Westerwolde. Later heeft deze rivier haar loop verlegd. De Ruiten-Aa is het overblijfsel hiervan. De Ruiten-Aa stroomt bij de Laudermarke, het oude dal van deze rivier in en de rest van haar bedding naar het noorden toe ligt in dit dal.

Langs de beek zijn veel restanten van het esdorpenlandschap en hoevenlandschap te vinden. Bolle akkercomplexen op hoger gelegen zandruggen afgewisseld met lager gelegen gronden langs de beek, die oorspronkelijk graslanden waren. Van de houtwallen en kleine bossen die het landschap een parkachtig karakter geven is veel tijdens ruilverkavelingen opgeruimd, maar er is ook het een en ander bewaard gebleven. Het beekdal van de Ruiten-Aa vormt vele eeuwen de ruggengraat van Westerwolde. Tijdens ruilverkavelingen, na de Tweede Wereldoorlog is veel geëgaliseerd en is de loop van de Ruiten-Aa gekanaliseerd. Dit is, ter hoogte van het plangebied, in 2008 weer teruggedraaid. De beek heeft toen zijn meanderende loop weer terug gekregen. De gronden rondom het beekdal liggen binnen de begrenzing van de EHS. Een aantal van deze gronden is in bezit van natuur behorende organisaties en zijn ingericht als natuur. De gronden waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, zijn in bezit van een particulier en hebben een agrarische bestemming.

Huidige situatie

In het plangebied staan de restanten van een oorspronkelijke Westerwoldse boerderij. Ten westen van de bebouwing ligt een fundering van een voormalig bijgebouw. Het bijgebouw is enkele jaren geleden ingestort. In het plangebied ligt een mestkelder, verder is er geen verharding aanwezig. Op het perceel is geen (opgaande) beplanting aanwezig. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie.



Hoofdstuk 2 EHS Westerwolde – deelproject “Ter Wupping”

Zoals de gemeente Vlagtwedde en de provincie Groningen bekend is, worden er nabij de dorpen Veele, Ter Wupping en Wedde circa 400 hectare grond omgezet in natuur. In het kader van dit project hebben initiatiefnemers contact met Dienst Landelijk Gebied (DLG).

De gronden waarop voorliggende ontwikkelingen betrekkingen hebben blijven in bezit van initiatiefnemers. Hans Ribberink, projectleider van het deelproject “Ter Wupping”, heeft aangegeven welke ingrepen er zouden plaatsvinden, indien deze gronden wel binnen het deelproject “Ter Wupping” zouden komen. Het betreft enkel het verlengen van de steilrand, welke in 2008, is gegraven. Deze steilrand is op onderstaande foto weergegeven.



DLG heeft aangegeven dat het inrichten van het gehele deelproject “Ter Wupping” is gebaseerd op de situatie zoals deze was omstreeks 1900. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is door Libau een “Landschappelijke inpassing woonhuis Veelerweg 13 Vlagtwedde (Oud Veele)” (inclusief een erfinrichting) opgesteld. De landschappelijke inpassing van het toekomstige erf is tevens gericht op de situatie rond 1900, zie de afbeelding in hoofdstuk 3.

Initiatiefnemers willen, ondanks dat de gronden niet worden verworven in het deelproject “Ter Wupping” overgaan tot het verlengen van de steilrand. Door tevens uitvoering te geven aan de “Landschappelijke inpassing woonhuis Veelerweg 13 Vlagtwedde (Oud Veele)” (herstel pad en originele groenstructuur van 1900) en het herbouwen van de originele Westerwoldse boerderij, worden extra ingrepen gedaan zodat het gehele perceel voldoet aan het beoogde beeld van het grootschalige natuurproject ‘terug naar 1900’. Door de ingrepen van initiatiefnemers wordt het plangebied, meer dan op grond van het deelproject “Ter Wupping” teruggebracht naar 1900!



Hoofdstuk 3 Compenseren

3.1 Eisen van de provincie Groningen

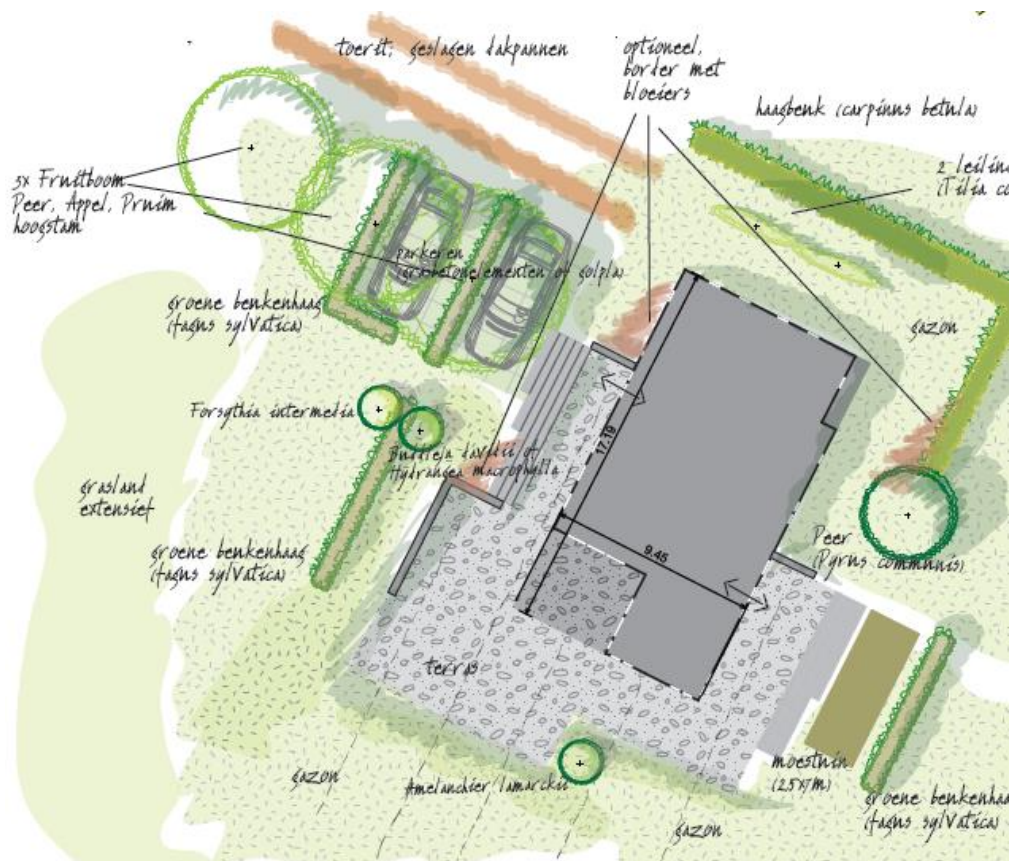
De gemeente Vlagtwedde heeft per brief van 2 maart 2012 het verzoek van initiafienemer ingediend bij de provincie. Op 19 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders een reactie ontvangen van de Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (briefnummer 2012-24076). De provincie geeft aan dat voor het onderdeel natuur een aantal aspecten van belang zijn:

- a. *Door de bouw van een woning op de plek van de veldschuur neemt het areaal EHS af met circa 1.200m².*

Op kaart 4 Natuur van de Partiële herziening 2012 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 is de Ecologische Hoofdstructuur (groen: land en blauw: water) aangegeven. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de kaart "Natuur" ter plaatse van het plangebied (rood omkaderd).



Libau heeft de erfinrichting van het perceel ontworpen (schaal 1:200), zie onderstaande afbeelding. Uitgaande van dit ontwerp heeft het erf een oppervlakte van circa 800m². De breedte van het perceel bedraagt circa 24,5 meter (7m + 9.45m + 8m, dit is inclusief 1 parkeerplaats), de lengte van het perceel bedraagt circa 30 meter (17,19m + 6m + 6m). Dit betekent een oppervlakte van 735 m². Hier bovenop komen nog de oppervlakte van de moestuin 17,5m² (2,5m x 7m) en de tweede parkeerplaats circa 48m² (6m x 8m). In totaal komt het plangebied hiermee op een oppervlakte van circa 800m².



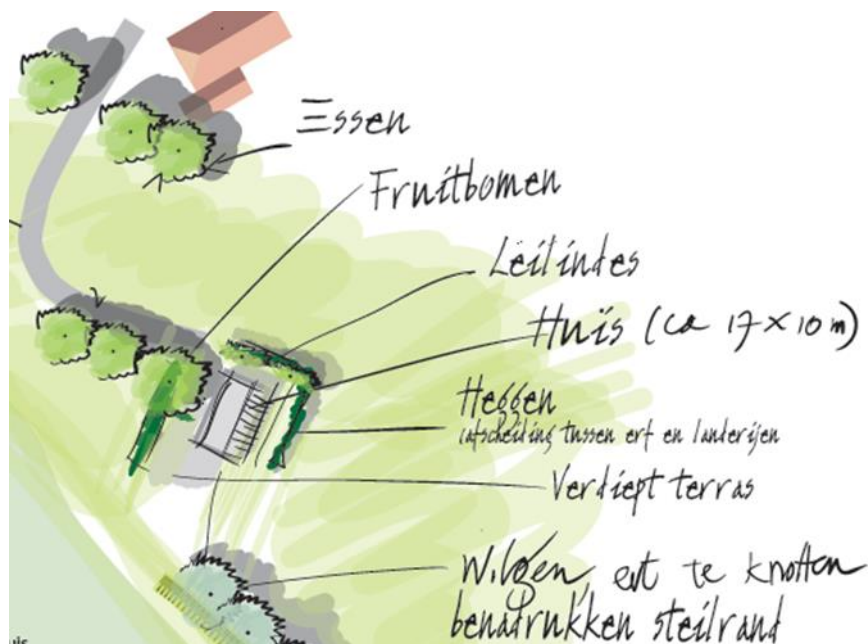
Een gedeelte van het perceel, gelegen achter de bebouwing aan de Veelerweg 15 (globaal blauw omkaderd), is momenteel niet opgenomen in de begrenzing van de EHS. Het betreft een oppervlak van circa 800m² (40 bij 20 meter). Deze gronden mogen, door de provincie Groningen, binnen de begrenzing van de EHS worden gebracht. Door het onderbrengen van deze gronden binnen de EHS blijft het areaal EHS, ondanks het herbouwen van de woonboerderij, gelijk.

- b. Door het bouwen van een woning op de plek van de veldschuur zal sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen en een verhoging van het licht- en geluidniveau. Verder zal de woning moeten worden ontsloten. Daartoe zal vanaf de openbare weg een toegangsweg moeten worden aangelegd. Dit alles zal negatieve effecten hebben op de (toekomstige) natuurwaarden, vooral omdat de locatie te midden van EHS gebied ligt.

Door het realiseren van een woning, ter plaatse van de veldschuur, zullen er geen agrarische verkeersbewegingen meer plaats vinden naar de veldschuur. De agrarische verkeersbewegingen worden 'vervangen' door verkeersbewegingen ten behoeve van het wonen. Door het realiseren van de woonboerderij is sprake van een zeer geringe toename van verkeersbewegingen (licht en geluid).

Initiatiefnemers zijn zich bewust van de kernkwaliteit duisternis in Westerwolde. Op het perceel wordt dan ook geen kunst- of sierverlichting aangebracht, hierdoor is er geen sprake van een toename van het lichtniveau.

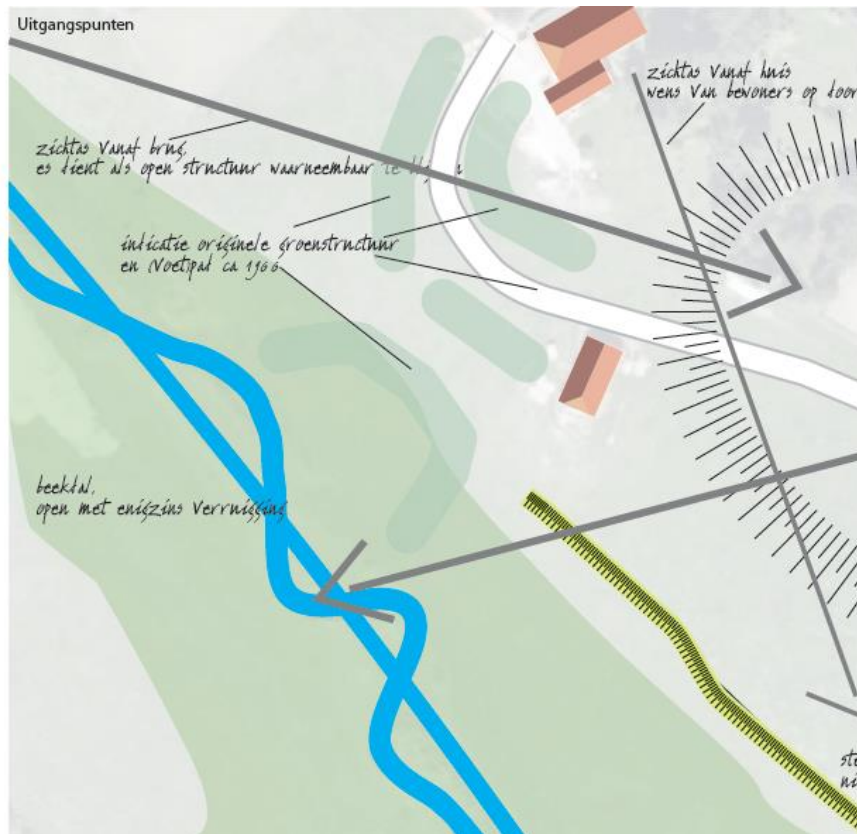
De ontsluiting van het plangebied op de openbare weg wordt gerealiseerd op het voorgelegen perceel Veelerweg 15. De toegangsweg naar het plangebied vindt plaats aan de westzijde van de boerderij op Veelerweg 15, via het al bestaande pad. Aan de achterzijde van de boerderij op Veelerweg 15 zal een toegangsweg worden gerealiseerd naar de te herbouwen boerderij. In het verleden, anno 1900, heeft op deze locatie een (voet)pad gelegen. Bij het realiseren van de toegangsweg naar het plangebied wil initiatiefnemer het voormalige (voet)pad en de historische groenstructuur van het pad, zoveel mogelijk herstellen. De te herstellen toegangsweg maakt tevens onderdeel uit van de 'Landschappelijke inpassing woonhuis Veelerweg 13 Vlagtwedde (Oud Veele)' welke is opgesteld door Libau.



Ter plaatse waar de toegangsweg wordt aangelegd, is in de huidige situatie sprake van bestrating en weiland. In de toekomstige situatie zullen het originele (voet)pad en de groenstructuren, anno 1900, zoveel mogelijk worden hersteld, zoals aangegeven op boven-

en onderstaande tekening. Hierdoor is er in de toekomstige situatie sprake van een versterking van de landschapswaarde.

Opgemerkt wordt dat het plangebied aan de rand van de EHS ligt en niet ten midden van de EHS. De begrenzing van de EHS ligt op de Veelerweg, zoals is te zien op bovenstaande kaarten.



Bron: Landschappelijke inpassing woonhuis Veelerweg 13 Vlagtwedde (Oud Veele) Libau

3.2 Aanvullende investeringen in het landschap / plangebied

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

In de huidige situatie is sprake van verouderde bebouwing (boerderij, fundering voormalig bijgebouw, mestkelder) en grasland. Er is geen sprake van opgaande beplanting of overige beplanting. In de toekomstige situatie wordt een moestuin en streekeigen beplanting aangebracht welke passend zijn binnen het aanwezige landschap. De toekomstige inrichting van het plangebied is nader uitgewerkt in de 'Landschappelijke inpassing woonhuis Veelerweg 13 Vlagtwedde (Oud Veele)', welke in uw bezit is. De fundering van het voormalige bijgebouw en de mestkelder worden verwijderd. Door het inrichten van het plangebied op deze wijze en het herbouwen van de boerderij, is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Realiseren steilrand en natuur

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, zijn initiatiefnemers bereid om de steilrand, zoals beoogd in het deelproject "Ter Wupping" uit te voeren.

Het kadastrale perceel bedraagt 3 ha 56 a 60 ca. Op dit perceel staan onder andere de boerderij aan de Veelerweg 15, inclusief bijbehorende bijgebouwen, de tuin en de restanten van de voormalige Westervoldse boerderij. Initiatiefnemers zijn bereid om de gronden, welke zijn gelegen tussen de steilrand (bestaande en het gedeelte welke nog gerealiseerd moet worden) en de Ruiten Aa in te richten als natuur (N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland). De oppervlakte van dit gebied betreft circa 1 hectare.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het betreffende gebied. Ter plaatse van omheining / stroomdraad zal de beoogde steilrand worden 'doorgetrokken', hierdoor ontstaat er een lange steilrand.



Hoofdstuk 4 Conclusie

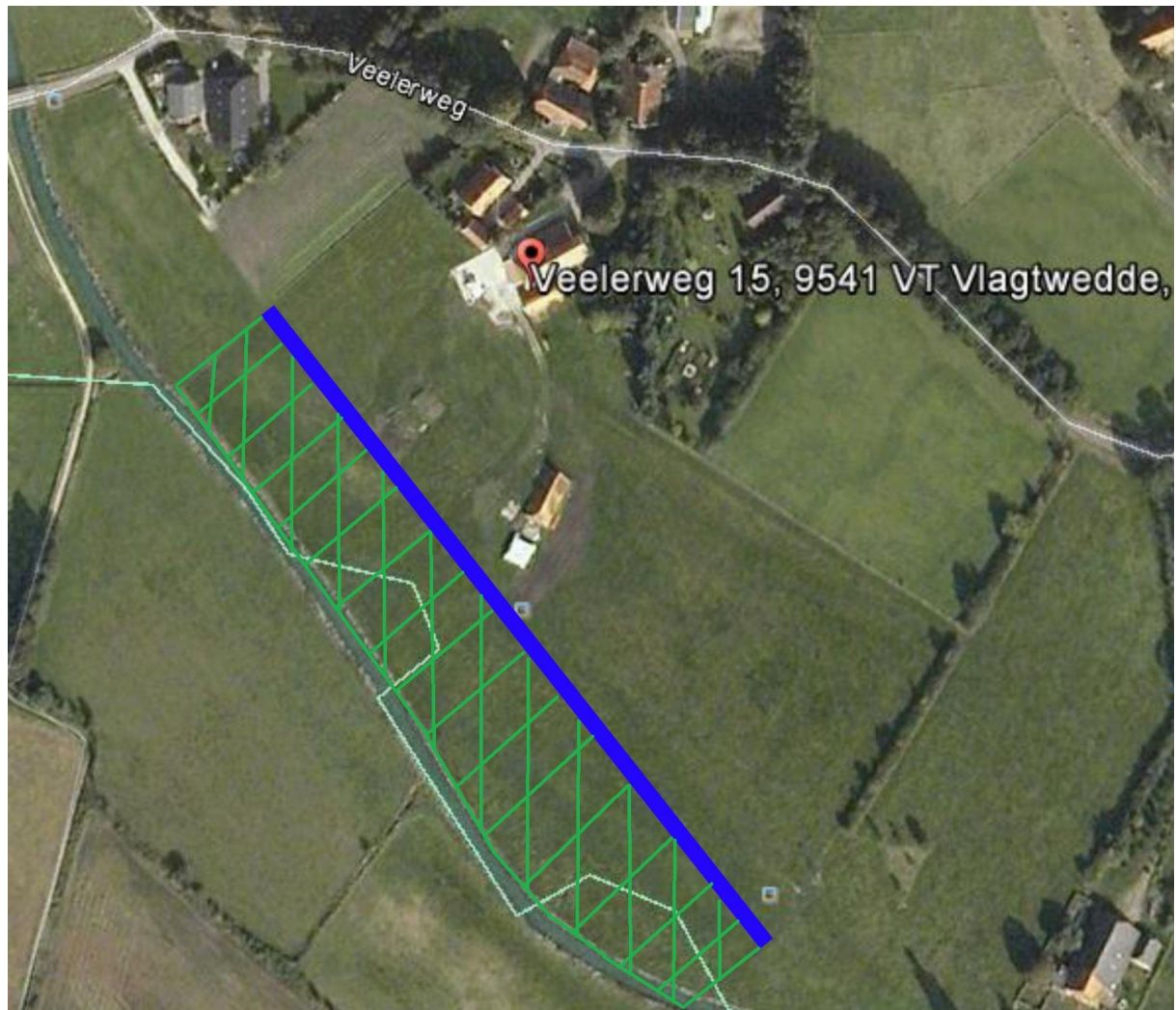
Geconcludeerd kan worden dat het areaal EHS niet afneemt door de voorgenomen maatregelen. Er wordt geïnvesteerd in het landschap door het historische pad met zijn oorspronkelijke beplanting en de steilrand, allen conform 1900 weer terug te brengen in het landschap.

Bekend is dat het perceel vanaf 14-06-1504 bewoond is. De te herbouwen woonboerderij is overeenkomstig de aanwezige Westerwoldse bebouwing, echter conform de huidige bouwvoorschriften. Het bouwplan is door de welstandscommissie goedgekeurd.

Door het realiseren van een erf (met een moestuin en fruitbomen) ontstaat er een voedselbron voor dieren in het gebied. De fundering van het bijgebouw en de mestkelder worden verwijderd. Het realiseren van circa 1 ha Kruiden- en faunarijk grasland, direct aan de Ruiten Aa, is van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Door de ontwikkelingen in het plangebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het herstellen van een stukje cultuurhistorie in Westerwolde. Door voorliggend compensatieplan is er sprake van een netto winst voor de Ecologische Hoofdstructuur en wordt het perceel, meer dan is beoogd in het deelproject “Ter Wupping” terug gebracht naar 1900!.

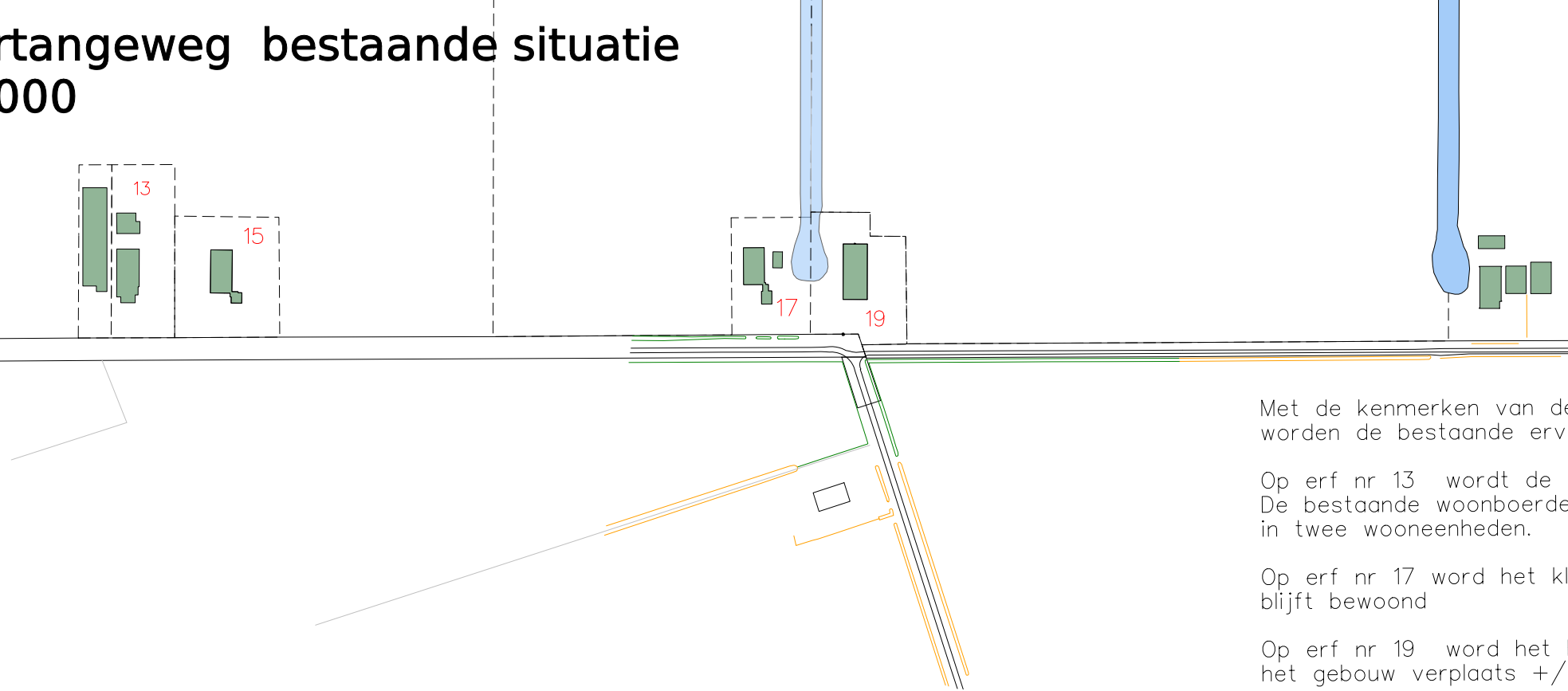
Steilrand en inrichten natuur



De blauwe lijn is de steilrand (zowel bestaand als nog te graven).

De groene arcering wordt ingericht als natuur.

Erven Bourtangeweg bestaande situatie schaal 1:5000



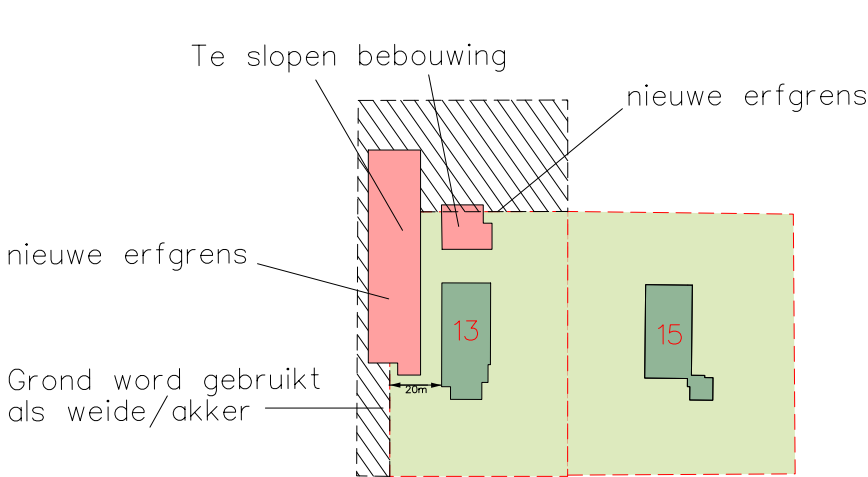
Met de kenmerken van de bestaande erven als uitgangspunt worden de bestaande erven getransformeerd.

Op erf nr 13 wordt de bestaande kippenschuren gesloopt
De bestaande woonboerderij blijft behouden en word bewoond in twee wooneenheden.

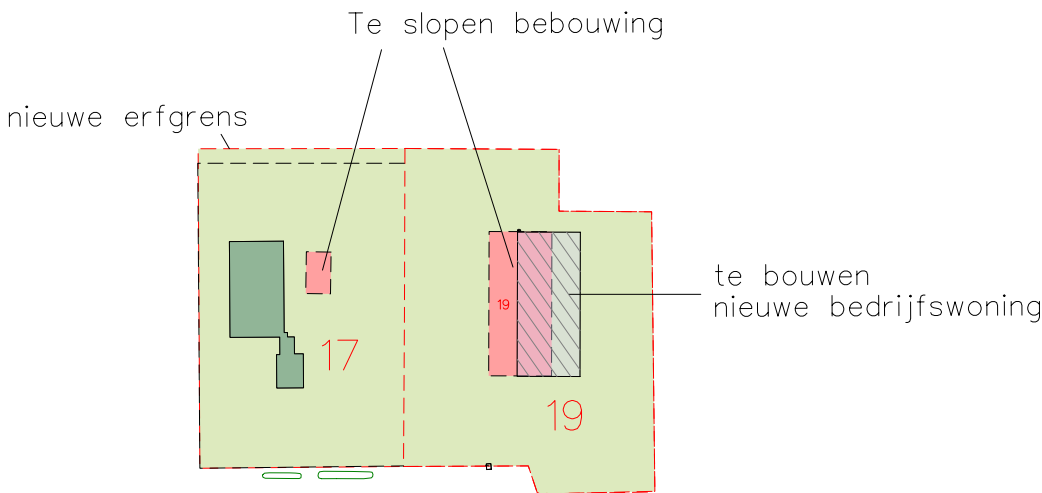
Op erf nr 17 word het kleine schuurtje gesloopt , het hoofdvolume blijft bewoond

Op erf nr 19 word het bestaande gebouw gesloopt en vervangen het gebouw verplaats +/- 10m richting het zuiden.

Erven Bourtangeweg nieuwe situatie



J. Buiskoolweg nr.13
Op dit perceel dient de kippenschuur en een werktuigenberging nog te worden gesloopt.
De gronden zullen worden bijgetrokken bij de omliggende landbouwgronden waardoor het erf wordt verkleind.
Ten aanzien van de beplanting is geconcludeerd dat de bestaande beplanting voldoende is.
De bestaande woonboerderij blijft behouden en word bewoond in twee wooneenheden.



J.Buiskoolweg nr 19
word het bestaande gebouw gesloopt en vervangen door een nieuwe nog nader te bepalen bedrijfswoning.
het gebouw verplaats +/- 10m richting het zuiden.
de bestaande waardevolle bomen behouden dienen te worden.
Zieke bomen en opslag van berken en douglas zullen worden verwijderd.
Een en ander zal worden uitgewerkt volgens tekening
"Erfinrichtings voorstel j.Buiskool weg 19" 29-10-2013
Het voor- en zijerf zal worden voorzien van fors groen met een aantal markante bomen.

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes



Aelderstraat 70
7854 RS Aalden

**Aelderstraat 70
7854 RS Aalden
Tel. (0591) 372328**

**www.burovoorgroeneruimtes.nl
www.wilfriedreuvers.nl
info@wilfriedreuvers.nl**

Fam. Bujs te Vlagtwedde
Uitwerking erven
overleg 23-9-2013

A3 tek 1:5000 / - 28-1-2014

Landschappelijke inpassing nieuwbouw Ter Apelerstraat 30.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen



Overzicht gebied

Het bedrijf van de familie Schuring is gelegen pal naast de opnieuw ingerichte ecologische zone rond de Ruiten Aa. Het is een afwisselend gebied waar grootschalige verveningslandschappen afgewisseld worden met kleinschalige stroomgebieden. De loop van de Ruiten Aa is in 2009 opnieuw vergraven en de meanderende loop is zo goed als mogelijk hersteld in het project Ter Walslage. Dit gebied maakt nu onderdeel uit van de EHS. Even ten noorden van het erf is een es gesitueerd welke archeologisch waardevol is.

Het gebied kent een half-open typologie landschap waarin hoogteverschillen en krommingen de boventoon voeren. De beplanting is hoogopgaand en kent een behoorlijke ouderdom en verscheidenheid. Het is een redelijk kleinschalig landschap waarin landbouw bedreven wordt maar niet de boventoon voert.

De voet van de es werd gekenmerkt door een steilrand die vandaag de dag niet meer aanwezig is. Wel is de verhoging nog duidelijk te zien. De Ter Apelerstraat kent een typische lintvormige structuur met kleine bebouwingselementen. Deze zijn goed omzoomd met tuin- en singelbeplanting waardoor de doorzichten naar het noorden toe beperkt zijn.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen





20m

Bedrijfsontwikkeling

Omwillen van productopslag en werktuigberging dient het bedrijf extra loodsruimte te realiseren. Het bouwblok van de familie Schuring is gelegen ten oosten van het bedrijf waarbij het duidelijk in de invloedssfeer van het hergraven stroomgebied van de Ruiten Aa komt. Nieuwbouw op die positie is ongewenst omdat juist op die plek het doorzicht naar deze nieuwe natuurontwikkeling optimaal is.

Samen met de gemeente is gekeken of een plaatsing achter het bebouwingslint te billijken is. Hierbij wordt een zeer compact erf nagestreefd waarbij de afstand tussen de opslagloodsen bepaald wordt door de reeds bestaande HWA

Gezien de ligging van het bedrijf en de positie ten opzichte van de es is dit voorstelbaar. Het bedrijf komt echter vanuit het noorden zeer direct in zicht en een landschappelijke inpassing ligt dan voor de hand.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen





20m

Landschappelijke inpassing

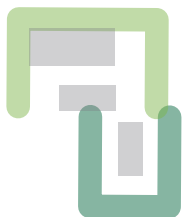
De nieuwbouw achter het oude erf is weliswaar een logische voortzetting van de oude boerderij maar toch een nieuwe laag die dan ook afzonderlijk vorm dient te krijgen.

Een en ander kan schematisch als volgt worden weergegeven.



De voorzijde van het erf is omlijst door eiken. de nieuwe toevoeging dient uit een andere soort te bestaan die echter wel op korte termijn op deze grondsoort snel resultaat boekt.

Omwille van de afstand tot de es en het zicht vanaf de brug over de Ruiten Aa is het te bepleiten om de nieuwbouw zo ver als mogelijk naar het westen op te schuiven. Hierdoor kan er ook een grotere afstand tussen nieuwbouw en bestaande aardappelbergings gerealiseerd worden.



Bovenstaande oplossing is hiernaast als uitgangspositie meer concreet weergegeven.



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen





20m

-  Beuk
Fagus sylvatica
-  Ruwe berk
Betula pendula
-  Zomereik
Quercus robur
-  Fsel
Malus domestica
-  Peer
Pyrus communis
-  Lijsterbes
Sorbus aucuparia
-  Kers
Prunus avium
-  Krent
Amelanchier lamarckii
-  Hazelaar
Corylus avellana
-  Lijsterbes
Sorbus aucuparia
-  Vlier
Sambucus nigra



LIBAU

stichting ter bevordering en instandhouding
van de bouwkundige en landschappelijke
schoonheid in de provincie Groningen

