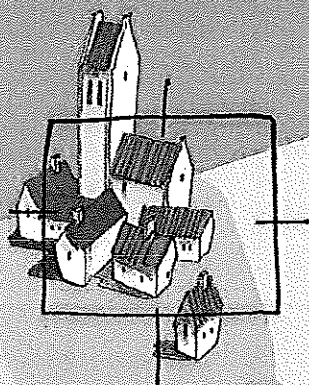


Ruimtelijke onderbouwing voor het
projectbesluit uitbreiding Jumbo-
supermarkt te Ter Apel



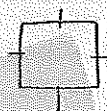
CONCEPT



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van VLAGTWEDDE
12...oktober.....20.10. Nr. 25

Mij bekend:

De Secretaris



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing voor het
projectbesluit uitbreiding Jumbo-
supermarkt te Ter Apel**

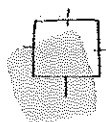
C O N C E P T

Inhoud

Rapport en bijlagen

1 februari 2010

Projectnummer 250.23.54.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Situering van de projectlocatie in Ter Apel, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Uitgangssituatie	9
2.1	Historische context	9
2.2	Functionele en ruimtelijke karakteristiek	10
3	Beleidskader	13
3.1	Provincie	13
3.2	Gemeente	15
3.3	Waterschap	17
4	Distributie planologische analyse	19
4.1	Detailhandelsaanbod in Ter Apel	19
4.2	Draagvlak	19
5	Projectbeschrijving	23
5.1	Centrumplan Ter Apel	23
5.2	Projectopzet	24
5.3	Waterbeheer	25
6	Randvoorwaarden en belemmeringen	27
6.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	27
6.2	Archeologie	27
6.3	Verkeer, bevoorrading en parkeren	29
6.4	Externe veiligheid	30
6.5	Luchtkwaliteit	30
6.6	Flora en fauna	31
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Inleiding

In het centrum van Ter Apel is supermarkt Jumbo van plan de winkel aan de west- en zuidzijde met een strook van enkele meters breed uit te breiden. Door deze ingreep zal 600 m² winkelruimte aan het huidige vloeroppervlak van circa 1.400 m² worden toegevoegd.

HET PROJECT

Op de betreffende locatie is het bestemmingsplan Ter Apel Centrum van kracht. Dit plan is op 14 oktober 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en op 13 januari 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. De supermarkt, inclusief de beoogde uitbreiding ervan, maakt deel uit van de bestemming Kernwinkelgebied. De uitbreiding overschrijdt echter de op de plankaart aangegeven bouwgrens. Daardoor past het project niet in het bestemmingsplan.

GELDENDE BESTEMMINGS-
PLAN

De gemeente heeft besloten medewerking aan de uitbreiding van de supermarkt te verlenen door het nemen van een projectbesluit. Het voorliggende rapport vormt de onderbouwing voor dit besluit. De supermarkt met bovenliggende woningen staat op een beeldbepalende plek in het centrumgebied van Ter Apel. Aangezien de uitbreiding vooral tot doel heeft het gevelbeeld van de bebouwing te verbeteren, vormt dit een motief voor de gemeente om er medewerking aan te verlenen. Andere motieven zijn het streven naar versterking van Ter Apel als koopcentrum en het feit dat het project goed past in het recent door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte centrumplan voor Ter Apel (herinrichting van de openbare ruimte).

PROJECTBESLUIT EN
MOTIVATIE DAARVAN

Een projectbesluit moet, nadat het onherroepelijk is geworden, binnen een jaar worden gevolgd door het ter inzage leggen van een ontwerp van een bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.13, lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening kan deze termijn met maximaal twee jaar worden verlengd, indien aannemelijk is dat het project inpasbaar is in een binnen die twee jaar vast te stellen bestemmingsplan. In het onderhavige geval is daarvan sprake, want voor bijna de hele kern Ter Apel is een bestemmingsplan in voorbereiding. Het centrum van de kern en dus ook het projectgebied maakt deel uit van dit nieuwe plan, dat onder andere het bestemmingsplan Ter Apel Centrum gaat vervangen.

PROCEDURE

In het navolgende wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in en in de omgeving van het projectgebied geschetst. In hoofdstuk 3 komt het actuele beleid van de provincie en de gemeente aan de orde, voorzover relevant voor de centrumontwikkeling in Ter Apel. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de vraag of de uitbreiding van het winkelareaal, die het project tot gevolg heeft, als acceptabel of wenselijk kan worden beschouwd. De stedenbouwkundige en

LEESWIJZER

vormgevelijke opzet van het project is het onderwerp van hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt een aantal randvoorwaarden aan de orde waarmee in het project rekening moet worden gehouden. De meeste daarvan zijn van milieukundige aard. In hoofdstuk 7 en 8 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

Uitgangssituatie

2.1

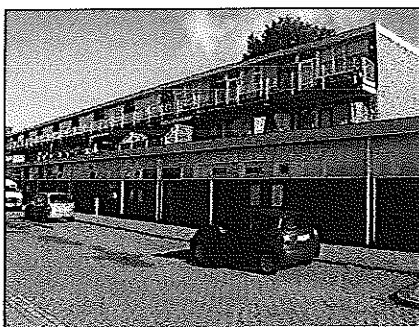
Historische context

Het Stads-Ter Apelkanaal, dat ten behoeve van de turfwinning en landbouwontginning in 1856 gereedkwam, gaf de eerste aanzet tot het ontstaan van de lintbebouwing in Ter Apel. Aan weerszijden van het kanaal werden veenarbeiderswoningen, boerderijen, herenhuizen, cafés en een Rooms Katholieke kerk gebouwd. Ook de verveners vestigden zich langs het kanaal. Winkels- en bedrijfspanden kwamen met name aan de noordzijde van het kanaal tot stand. Daarmee ontwikkelde Ter Apel zich als verzorgingscentrum voor de omgeving.

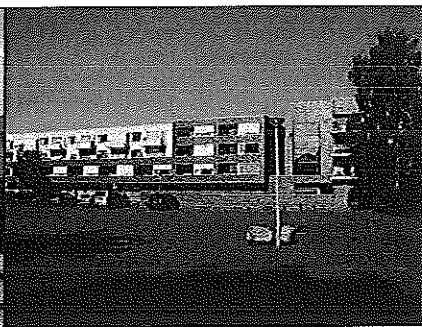
Het veengebied achter de lintbebouwing werd na de turfwinning omgezet in landbouwgrond. De projectlocatie maakte deel uit van de Klooster Venen, die ooit eigendom waren van het klooster in Ter Apel. Na de vervening in de negentiende eeuw is de locatie tot diep in de twintigste eeuw onbebouwde landbouwgrond gebleven.

Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw is achter de centrumbebouwing van de Hoofdstraat (de straat langs de noordzijde van het kanaal) een nieuw centrumgebied tot ontwikkeling gebracht.

De verstedelijking in het centrum heeft onder andere tot een opschaling van de bebouwing geleid. Op diverse plaatsen zijn gebouwen in meerdere lagen opgetrokken. Dit proces zet zich nog steeds voort en is een teken van de vitaliteit van de centrumfunctie van Ter Apel.



Moderne centrumbebouwing
(Markt)



Achterkant bebouwing zuidkant
Markt

2.2

Functionele en ruimtelijke karakteristiek

De projectlocatie maakt deel uit van het 'moderne' centrumdeel van Ter Apel, dat achter de bebouwing van de Hoofdstraat (het 'oude' centrumlint) begint. Grotere bouwvolumes en bebouwing in meerdere lagen domineren het centrumgebied achter de Hoofdstraat. Behalve winkels zijn er commerciële en maatschappelijke diensten gevestigd en zijn er wooncomplexen gebouwd. In contrast hiermee wordt de Hoofdstraat gekenmerkt door relatief smalle en diepe percelen, waarop vrij kleinschalige bebouwing in een kleine 'korrelmaat' het omgevingsbeeld bepaalt.

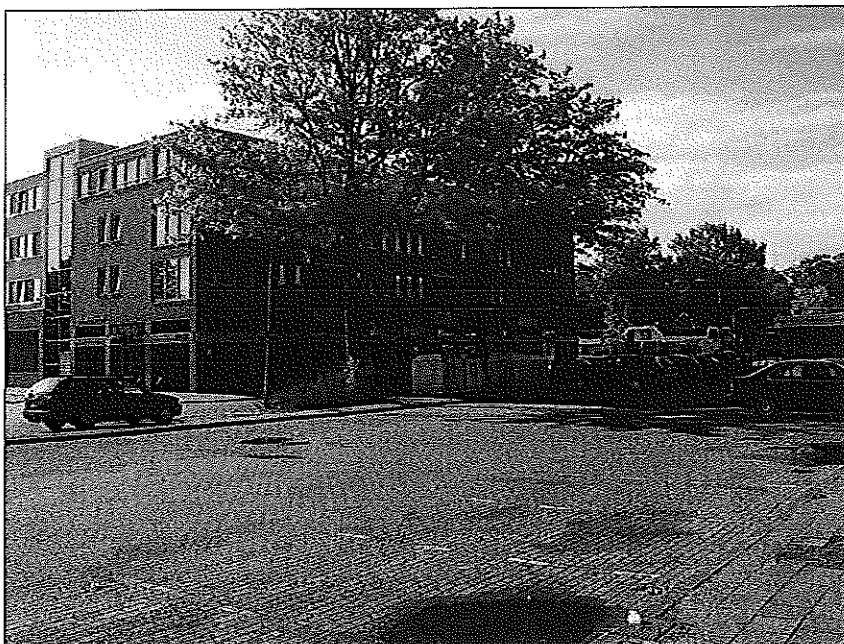
Het hele gebied heeft een rechte lijnige, orthogonale structuur. Het gebied wordt omsloten door een carré van straten dat als ontsluitingscircuit fungeert: Hoofdstraat, Marktstraat/Markt, Heemker Akkerstraat en Stationsstraat. Langs dit carré liggen twee belangrijke parkeerconcentraties: de Markt en de Molenweg.

Binnen het carré is het meest centrale deel van het winkelcentrum ingericht als voetgangersgebied. De beide parkeerterreinen hebben elk een toegang tot dit voetgangersgebied, dat ook een entree kent aan de Hoofdstraat, in de vorm van het Molenplein.

DE PROJECTLOCATIE

De Jumbo-supermarkt vormt samen met de bovenliggende appartementen (in drie lagen) de oostelijke gevelwand van de Markt. Het complex is van recente datum. Aan de zijde van de Markt kraagt de supermarkt enigszins in achter een pilarengalerij. Behalve aan deze zijde zijn ook boven de noordgevel van de supermarkt appartementen gebouwd. In het verlengde van de noordgevel van het complex staan langs de Heemker Akkerstraat enkele blokjes twee-onder-een-kapwoningen. De lage zuidgevel van het complex grenst aan de entree van het voetgangersgebied.

Aan de overzijde van de Heemker Akkerstraat staat op ruime afstand van de supermarkt het bebouwingscomplex van een school.



Het Jumbo-complex gezien vanaf de Markt



De Jumbo-supermarkt met links en kijkend in noordelijke richting de Nederveen Cappelstraat

Tussen de supermarkt en de Markt ligt de Nederveen Cappelstraat. In de toekomst zal dit straatgedeelte autovrij worden gemaakt. Nu is er nog autoverkeer in beide richtingen mogelijk.



De zuidgevel van de supermarkt langs het voetgangersgebied

De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zuidzijde, op de hoek van de Nederveen Cappelstraat en het voetgangersgebied. De Markt, die aan de overzijde van de Nederveen Cappelstraat begint, biedt de benodigde parkeergelegenheid. De bevoorrading van de supermarkt vindt aan de oostzijde van het complex plaats, via een insteek vanaf de Heemker Akkerstraat.

De zuidgevel van de supermarkt vormt een dichtgezette 'dode' wand langs het voetgangersgebied (zie voorgaande foto's). Om de beeldkwaliteit hier te verhogen, is aanpassing van de gevel en versmalling van het profiel van de voetgangersstraat gewenst. Dit is dan ook een belangrijk motief voor het onderhavige project.

Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het bestaande overheidsbeleid aan de orde voor zover dat relevant is voor het project.

3.1

Provincie

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 het Provinciale Omgevingsplan (POP) 2009-2013 vastgesteld. Het POP heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, regionaal waterplan, milieubeleidsplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan. Bepaalde beleidsrichtlijnen uit het POP zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening 2009. Plannen van gemeenten worden getoetst op hun verenigbaarheid met provinciale belangen zoals die in de Omgevingsverordening zijn geborgd.

POP EN OMGEVINGSVER-
ORDENING

De hoofddoelstelling van het POP is: duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien.

De drie centrale uitgangspunten zijn:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- eigen karakter handhaven en versterken;
- sterke steden en vitaal platteland.

Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal in het POP. Een hoge kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid en is ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische waarde. De herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van een gebied bepalen mede de aantrekkelijkheid ervan als woon- en werkomgeving. Meer dan voorheen dringt de provincie erop aan om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de karakteristieken van de omgeving. De provincie verwacht dat in plannen en projecten inzichtelijk wordt gemaakt uit welke bovenliggende stedenbouwkundige en landschappelijke visie de gemaakte keuzen voortvloeien en welke beeldkwaliteit wordt beoogd.

Het versterken van het eigen karakter van Groningen is een centraal uitgangspunt van het provinciale omgevingsbeleid. Kernkarakteristieken zijn fysiek van aard en bestaan uit de landschappelijke en cultuurhistorische elementen die voor een gebied kenmerkend zijn.

De provincie wil de kernkarakteristieken, in samenwerking met gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden beschermen, beheren en waar mogelijk versterken. Dit betekent dat ontwikkelingen die druk op deze karakteristieken veroorzaken, of die er schadelijk voor kunnen zijn, ruimtelijk zorgvuldig moeten worden ingepast.

De Omgevingsverordening geeft allereerst aan welke aspecten van provinciaal belang worden geacht. Voorzover relevant voor het onderhavige project zijn dat:

- ruimtelijke kwaliteit;
- bedrijvigheid, waaronder de detailhandelsstructuur;
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waaronder transport van gevaarlijke stoffen).

Op grond van artikel 4.5, lid 1, van de provinciale Omgevingsverordening, dient de toelichting van een bestemmingsplan of een projectbesluit een paragraaf over de ruimtelijke kwaliteit te bevatten die inzicht biedt in:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek;
- de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- een ruimtelijk-functionele visie op de toekomst van het plangebied;
- de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimere omgeving;
- de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van de realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

Op grond van artikel 4.5, lid 2, van de Omgevingsverordening, dient de toelichting van een bestemmingsplan of een projectbesluit een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik te bevatten die inzicht biedt in:

- de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op sturende energieprincipes, waaronder in elk geval cascadering, functiekoppeling en energie-efficiency;
- de wijze waarop en de mate waarin het plan berust op het uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik, onder meer door de toepassing van intensivering en herstructurering;
- overige aspecten van duurzaamheid omvattende sociale en economische aspecten en milieuaspecten.

In artikel 4.8 van de verordening bepaalt de provincie dat de detailhandel in beginsel dient te worden geconcentreerd in bestaande winkelcentra.

3.2

Gemeente

De gemeente Vlagtwedde heeft in 2008 haar toekomstvisie 'Instappen in de ruimte' vastgesteld. In dit beleidsdocument wordt uiteengezet hoe de gemeente zich op langere termijn zou moeten ontwikkelen. De visie vormt tevens een uitnodiging aan alle inwoners om gebruik te maken van de kansen die er liggen en mee te werken aan het realiseren van de gezamenlijke ambities.

TOEKOMSTVISIE 'INSTAPPEN IN DE RUIMTE'

In de uitgezette koers van de visie zijn vier inhoudelijke speerpunten opgenomen, namelijk:

- wonen;
- werken;
- voorzieningen;
- landschap (waaronder ook landbouw en toerisme).

Voorzieningen zijn er in eerste instantie vooral voor de eigen inwoners. Ten aanzien van de voorzieningen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- spreiden waar mogelijk, bundelen waar nodig;
- samenspel tussen gemeente en dorpsgemeenschappen;
- bijzondere aandacht voor onderwijs, gezondheidszorg en jeugd.

Vanuit de doelstellingen zijn zes strategische projecten benoemd en wordt per project een aantal maatregelen aangegeven. Het onderhavige project maakt daarvan geen deel uit.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat landschap en beeldkwaliteit sturend zijn. Binnen die randvoorwaarden krijgen de bewoners zoveel mogelijk ruimte om hun woonwensen te realiseren. Dat betekent ook dat de gemeente vanuit landschappelijk perspectief kwetsbare locaties kan aanwijzen en op sommige plekken strengere eisen stelt aan zaken als materiaalgebruik, bouwhoogte en erfbeplanting.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in april 2009 besloten tot uitvoering van het Centrumplan Ter Apel. Het betreft de herinrichting van het openbare gebied van de Hoofdstraat, de Nederveen Cappelstraat en het Marktpluin. De huidige infrastructuur is toe aan groot onderhoud of vernieuwing. Doel van de maatregelen is om het centrum van Ter Apel kwalitatief meer uitstraling te geven en aantrekkelijker te maken voor winkelend publiek, ondernemers en bewoners. Daarnaast is ook de verkeersveiligheid een belangrijk item.

CENTRUMPLAN TER APEL

Het college stelt de raad onder andere voor een verbinding te realiseren van de Heemker Akkerstraat naar de Marktstraat en parkeergelegenheid te creëren aan de zuidzijde van het Marktpluin. De weekmarkt wordt verplaatst naar de noordzijde van het Marktpluin. De Nederveen Cappelstraat, gedeelte Markt -

Heemker Akkerstraat wordt autovrij gemaakt en de Sint Luciastraat, gedeelte Nederveen Cappelstraat-Marktstraat, wordt afgesloten voor verkeer.

Ook stelt het college voor het openbaar groen rond het Marktplaats te vervangen door nieuwe aanplant van behoorlijke omvang.

WELSTANDSNOTA

De gemeentelijke welstandsnota geeft richtlijnen waaraan bouwwerken bij voorkeur moeten voldoen. Het doel van de nota is het streven naar behoud en zo nodig versterking van de beeldkwaliteit.

Afstemming tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan/projectbesluit is van belang, omdat ze elkaar deels kunnen overlappen. Beide kunnen betrekking hebben op de situering van bebouwing, de maatvoering en de schaal ervan. De welstandsnota gaat daarnaast specifiek in op de detaillering, kleur- en materiaalkeuze van de bebouwing, terwijl het bestemmingsplan/projectbesluit het stedenbouwkundige kader vastlegt en in meer of mindere mate ook de inrichting van de openbare ruimte. Bij strijdigheid tussen het bestemmingsplan/projectbesluit en de welstandsnota geldt dat de bestemmingsregels leidend zijn.

Op basis van de landschappelijke gegevens, de ruimtelijke structuren en de overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken vanuit welstandsoptiek zijn in de gemeente meerdere deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld. Voor het gebiedsgerichte toetsingskader dat voor dit projectbesluit geldt, wordt verwezen naar de welstandsnota.

De vorm waarin de supermarkt wordt uitgebreid, sluit aan op de richtlijnen voor dit welstandsgebied. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van het bouwplan in relatie tot de welstandsnota.

WATERPLAN

De gemeenten Reiderland, Bellingwedde, Stadskanaal en Vlagtwedde hebben een gezamenlijk waterplan opgesteld. Dit regionale document vormt zowel een afwegingskader als een maatregelenplan voor het op orde krijgen en houden van het watersysteem Westerwolde. Het plan vormt de onderlegger voor de wettelijk voorgeschreven watertoets in ruimtelijke plannen.

Het stroomgebied Westerwolde is van oorsprong een bekenstelsel dat uitmondt in de Dollard. Belangrijk voor het gebied is het benutten van kansen voor het vasthouden van water. Hier wordt een gezamenlijke inspanning verwacht van de gemeenten, de provincie en het waterschap. Om het wensbeeld te kunnen realiseren, is een strategie voor de korte termijn (tot 2015) en een strategie voor de lange termijn ontwikkeld. Voor de korte termijn wordt ingezet op het op orde krijgen van het watersysteem, voor de langere termijn op het op orde houden.

Per thema (veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en beleving, recreatie) is uitgewerkt welke maatregelen noodzakelijk zijn om het gewenste watersysteem te realiseren.

Voor de projectlocatie hebben de te nemen maatregelen geen directe consequenties. Gemeenten streven naar het zo beperkt mogelijk houden van wateroverlast in stedelijke gebieden. Waar mogelijk worden kansen benut om in het stedelijk gebied water vast te houden.

3.3

Waterschap

De gemeente Vlagtwedde valt onder het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. In maart 2003 heeft dit waterschap de Notitie Stedelijk Waterbeheer uitgebracht. Deze notitie poogt een samenhangende visie op duurzaam stedelijk waterbeheer te geven, vertaald in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen, teneinde knelpunten, samenhangend met het stedelijk water, op te lossen en in de toekomst te voorkomen. De notitie is een hulpmiddel voor het gezamenlijk realiseren van duurzame watersystemen binnen een aantrekkelijke leefomgeving.

NOTITIE STEDELIJK
WATERBEHEER

Uitgangspunt in bestaand stedelijk gebied is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Verder dient grondwateroverlast te worden voorkomen.

Het waterschap streeft ernaar 100% van het verhard oppervlak (daken en buitenruimte) af te koppelen van de vuilwaterriolering, dan wel niet aan te koppelen in bestaande stedelijke gebieden waar nieuwbouw plaatsvindt.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak moet worden voorkomen dat er vervuilingen ontstaan. Uitloging van bouwmaterialen als koper en lood belast het watermilieu. Communicatie met burgers en bouwbedrijven hierover is van belang.

Om verkeerde rioolaansluitingen te voorkomen, moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van grote parkeerterreinen) zal nog naar de rioolwaterzuiveringen worden afgevoerd. De effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Distributie planologische analyse

4.1

Detailhandelsaanbod in Ter Apel

Tabel 2 biedt een overzicht van het in Ter Apel aanwezige detailhandelsaanbod. Het grootste deel van dit aanbod (circa 70% van de totale verkoopvloeroppervlakte) bevindt zich in het centrum: globaal is dit het gebied omgrensd door de Hoofdstraat, de Markstraat, de Heemker Akkerstraat en de Stationsstraat. De projectlocatie maakt deel uit van dit gebied en bevindt zich aan de noordrand ervan.

Tabel 2. Detailhandelsaanbod in Ter Apel in vergelijking met kernen van dezelfde orde van grootte

Winkelsector	Ter Apel		Kernen met circa 10.000 inwoners	
	Aantal winkels	Verkoopopp.	Aantal winkels	Verkoopopp.
Dagelijks	18	4.270 m ²	18	3.790 m ²
Niet-dagelijks	41	8.267 m ²	44	12.100 m ²
Totaal	59	12.537 m ²	62	15.900 m ²

Bron: 'Retail Handboek 2007', Locatus, Woerden

Evenals de meeste andere kernen van dezelfde orde van grootte fungeert Ter Apel vooral als boodschappencentrum voor de meer dagelijkse goederen. In deze winkelsector is sprake van een compleet en ruim aanbod. De belangrijkste trekkers zijn de supermarkten, waarvan Ter Apel er vier telt (twee van het full-service type en twee discounters), die alle in het centrum zijn gevestigd.

Voor minder frequent benodigde artikelen, bijvoorbeeld kleding en schoenen, staat de positie van Ter Apel daarentegen onder druk. Meer dan in vergelijkbare kernen is het aanbod in deze sector aan de magere kant en vloeit veel koopkracht af naar grotere centra zoals Emmen en Stadskanaal.

4.2

Draagvlak

Inclusief de kanaallinten, het bij de kern gerekende buitengebied en het telgebied De Maten (met behalve dit kleine dorp de woonlocatie Rundedal) telt Ter Apel ongeveer 9.500 inwoners. Sinds de eeuwwisseling is het inwonertal vrij stabiel, al heeft zich de laatste twee jaar wel een daling van ongeveer

300 inwoners voorgedaan. Dit betekent dat terughoudend moet worden omgegaan met het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de detailhandel. Een beperkte uitbreiding van het verkoopareaal lijkt echter wel verantwoord, gelet op het vrij magere aanbod in de niet-dagelijkse sector ten opzichte van vergelijkbare kernen en de voortgaande tendens van schaalvergroting bij individuele detailhandelsbedrijven.

In het centrum van Ter Apel bestaat het plan om op de hoek van de Hoofdstraat en de Marktstraat nieuwe winkelruimte te creëren. De gemeente is bereid medewerking aan dit plan te verlenen door het nemen van een projectbesluit. In het plan wordt uitgegaan van verplaatsing plus schaalvergroting van een supermarkt (Aldi) en de vestiging van een trekker in de niet-dagelijkse sector op de huidige locatie van de supermarkt. Door dit plan zal de verkoopvloeroppervlakte in Ter Apel met ongeveer 1.100 m² toenemen, waarvan circa 400 m² in de dagelijkse en 700 m² in de niet-dagelijkse sector.

Het onderhavige project - de vergroting van de Jumbo-supermarkt - zal 600 m² aan de verkoopvloeroppervlakte toevoegen. Dit betekent dat op korte termijn in Ter Apel rekening moet worden gehouden met een toevoeging van 1.000 m² in de dagelijkse sector. Zoals uit tabel 2 kan worden afgeleid, ontstaat dan in deze sector een zeer ruim aanbod vergeleken met kernen van dezelfde bevolkingsomvang als Ter Apel. In werkelijkheid is echter slechts in beperkte mate sprake van toevoeging van dagelijks aanbod, omdat de plannen de vergroting van bestaande in plaats van de vestiging van nieuwe supermarkten inhouden. Twee van de vier supermarkten in het centrum van Ter Apel komen door de plannen in een ruimer jasje te zitten, waardoor er comfortabeler kan worden gewinkeld. Vergroting van het assortiment is daarbij niet het eerste doel.

Tabel 3. Benchmark koopkrachtbinding en -toevoeging

Kern	Inwonertal	Verkoopareaal	Koopkrachtbinding		Koopkrachtoevoeging	
			Dag. art.	Niet-dag. art.	Dag. art.	Niet-dag. art.
Bolsward	9.500	20.370 m ²	96%	50%	48%	54%
Burgum	9.800	18.975 m ²	97%	50%	42%	65%
Genemuiden	9.800	13.210 m ²	85%	49%	6%	22%
Klazienaveen	11.800	38.810 m ²	93%	70%	43%	51%
Lemmer	10.000	21.960 m ²	96%	54%	26%	30%
Neede	9.800	22.220 m ²	84%	42%	15%	37%
Vroomshoop	9.200	17.575 m ²	95%	56%	35%	50%
Ter Apel (1)	9.500	14.000 m ²	95%	60%	20%	20%

(1) Na realisatie van het onderhavige project en dat op de hoek Hoofdstraat/Marktstraat

Bronnen:

- Koopstromenonderzoek Overijssel 2005 (Provincie Overijssel/Goudappel Coffeng);
- Koopstromen Fryslân 2007 (KvK Leeuwarden).

De marktruimte in Ter Apel voor uitbreiding van het winkelapparaat kan, behalve door vergelijking met het winkelaanbod in kernen van dezelfde bevolkingsomvang, ook worden benaderd door te kijken naar de aanwezige koopkracht in het verzorgingsgebied. Op basis van gemeten koopstromen in het verzorgingsgebied van een aantal kernen (zie de benchmark van tabel 3), moet

het voor het winkelapparaat van Ter Apel haalbaar zijn om in de sector dagelijks 95% en in de sector niet-dagelijks 60% van de koopkracht in het eigen verzorgingsgebied (9.500 inwoners) te binden. Daarnaast lijkt het reëel dat circa 20% van de detailhandelsbestedingen in Ter Apel (in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector) kan worden aangetrokken van consumenten van buiten het directe verzorgingsgebied.

In tabel 4 is berekend welke omzet dit in totaliteit voor het winkelapparaat oplevert. Bij de berekening is uitgegaan van de gemiddelde bestedingen per Nederlander bij de detailhandel in winkels. Deze bestedingen bedragen op jaarbasis ruim € 5.000,- waarvan € 2.390,- wordt besteed aan dagelijkse goederen en € 2.630,- aan niet-dagelijkse goederen (niveau van 2007, bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel).

Tabel 4. Theoretisch verantwoorde omvang van het winkelapparaat in Ter Apel

Winkelsector	Koopkracht-binding	Koopkracht-toevoefing	Bestedingen	Theoretisch v.v.o. (1)	Aanwezig v.v.o. (1)
Dagelijkse artikelen	95%	20%	27 miljoen	4.500 m ²	4.270 m ²
Niet-dagelijkse artikelen	60%	20%	19 miljoen	9.500 m ²	8.267 m ²
Totaal				14.000 m²	12.537 m²

(1) verkoopvloeroppervlakte

De stap van bestedingsniveau naar (theoretisch) verantwoord winkelareaal valt te maken met behulp van de zogenaamde vloerproductiviteit, ofwel de omzet per m² winkelruimte. Op basis van kengetallen van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel kan voor een kern als Ter Apel in de sector dagelijkse artikelen worden uitgegaan van een omzetnorm van € 6.000,- per m² verkoopvloeroppervlakte. In de sector niet-dagelijkse artikelen kan € 2.000,- per m² een reële norm worden genoemd.

Uitgaande van deze normen kan een verkoopvloeroppervlakte van in totaal circa 14.000 m² een verantwoord streven worden genoemd. Ten opzichte van het huidige verkoopareaal betekent dit een uitbreidingsruimte van circa 1.500 m². De ruimte lijkt echter vooral in de sector niet-dagelijks te zitten. Voor de sector dagelijks luidt de conclusie dat uitbreidingen, zoals in het onderhavige project, ertoe zullen leiden dat winkeliers met een lagere omzet per m² genoeg zullen moeten nemen dan landelijk gebruikelijk is.

Projectbeschrijving

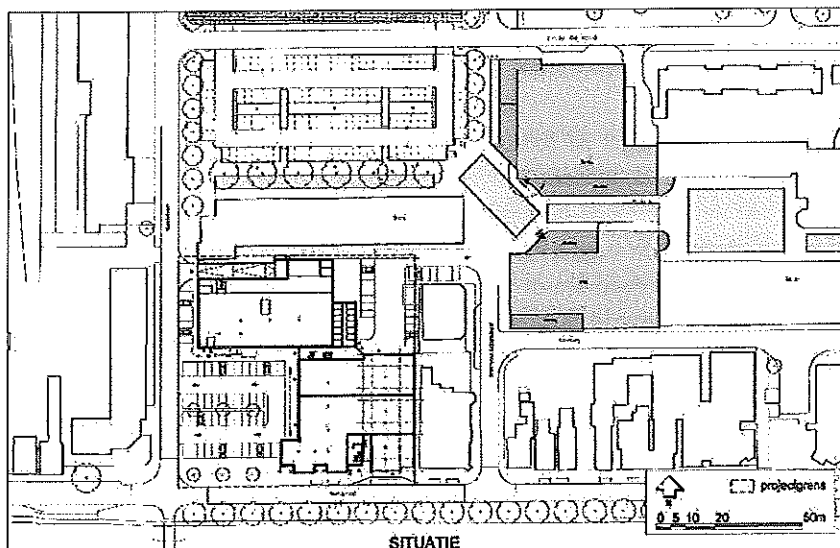
5.1

Centrumplan Ter Apel

Voor het centrum van Ter Apel heeft de gemeente Vlagtwedde een plan opgesteld. Het plan heeft betrekking op de Hoofdstraat, de Nederveen Cappelstraat en het Marktpluin. De infrastructuur is hier toe aan groot onderhoud of vernieuwing. Doel van de maatregelen is om het centrum van Ter Apel kwalitatief meer uitstraling te geven en aantrekkelijker te maken voor winkelend publiek, ondernemers en bewoners. Daarnaast is de verkeersveiligheid een belangrijk item.

In het plan wordt voorgesteld het deel van de Nederveen Cappelstraat ter hoogte de Jumbo-supermarkt autovrij te maken en de Sint Luciastraat tussen de Marktstraat en de Nederveen Cappelstraat te vervangen door een verbinding van de Heemker Akkerstraat met de Marktstraat.

De Markt wordt zodanig heringericht dat aan de zuidzijde ervan een parkeerterrein ontstaat en de weekmarkt zich kan afspelen ten noorden van dit parkeerterrein.

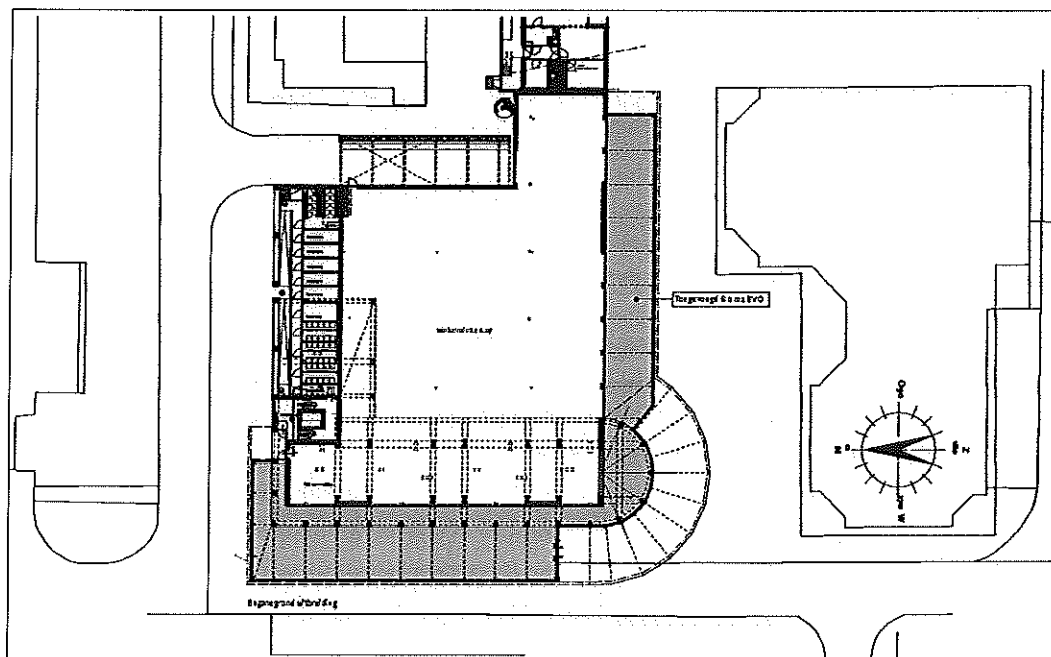


Herinrichting van de projectlocatie en de directe omgeving

5.2

Projectopzet

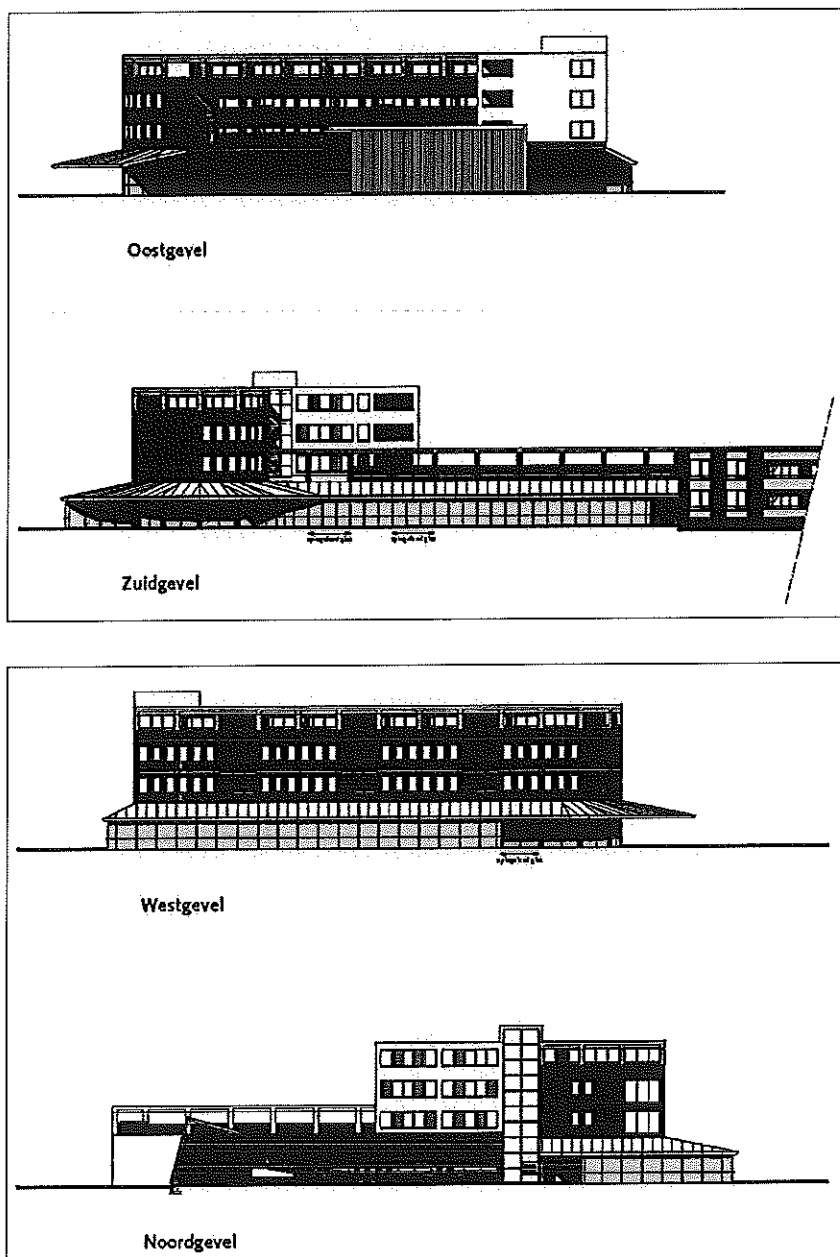
Het is de bedoeling de Jumbo-supermarkt aan zowel de west- als de zuidzijde uit te breiden. De gevel van de supermarkt zal hierbij aan beide zijden enkele meters naar voren komen. De lagen met bovenliggende woningen blijven ongewijzigd.



Plattegrond uitbreiding begane grond Jumbo-supermarkt, bron: Paas Vastgoed bv

Door de uitbreiding zal de (bruto) vloeroppervlakte van de supermarkt toemen van circa 1.400 m² naar 2.000 m². De ingreep is er in de eerste plaats op gericht het gevelbeeld op te waarden en daardoor de winkel meer uitstraling te geven. Belangrijk voor de architectuur is dat de opwaardering van het gevelbeeld ook inderdaad wordt bereikt. Daarbij moet worden bedacht dat, in tegenstelling tot de zuidzijde, het beeld aan de westzijde (Markt) in de huidige situatie niet echt storend is, maar acceptabel kan worden genoemd.

In de wijze van bevoorrading van de supermarkt zijn geen wijzigingen voorzien. Op de voorgenomen ingrepen in de openbare ruimte en het parkeren is in paragraaf 5.1 reeds ingegaan.



Gevelaanzichten Jumbo-supermarkt, bron Paas Vastgoed bv

5.3

Waterbeheer

De projectlocatie bevindt zich in een gebied met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater dat van de daken van gebouwen en van een deel van de verharde buitenruimte afstroomt, wordt opgevangen in een bergingsvijver. Door de uitvoering van het project neemt het verharde oppervlak niet toe: een deel van de straatharding wordt ingewisseld tegen extra dakvlak. De hoeveelheid hemelwater die van de verharding afstroomt zal daardoor ook nauwe-

lijks toenemen. Dit maakt het zeer onwaarschijnlijk dat de bergingscapaciteit van de vijver als gevolg van het project zal moeten worden vergroot.

R a n d v o o r w a a r d e n e n b e l e m m e r i n g e n

In dit hoofdstuk komt een aantal randvoorwaarden aan de orde, die een belemmering kunnen vormen voor het project. Overwegend betreft het milieuaspecten.

6.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Voordat bouwvergunning kan worden verleend, dient te zijn onderzocht of de bodem van de locatie en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

In het najaar van 2009 is in de beide uitbreidingsstroken van de supermarkt een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Hierbij is in de ondergrond een lichte verontreiniging met lood aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. De verontreinigingen zijn echter niet van dusdanige aard dat nader onderzoek noodzakelijk is. Het aangetoonde zink wordt bovendien vaker in een dergelijke concentratie aangetroffen en is mogelijk van natuurlijke oorsprong. Hoewel de hypothese van een 'onverdachte' locatie formeel moet worden verworpen, aangezien enkele van de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde overschrijden, zijn verdere acties niet noodzakelijk en vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de uitbreiding van de supermarkt.

ONDERZOEK EN
CONCLUSIES

Indien er grond van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze niet zonder restricties is te verwerken. Hergebruik van grond valt onder de werkingsfeer van het Besluit bodemkwaliteit.

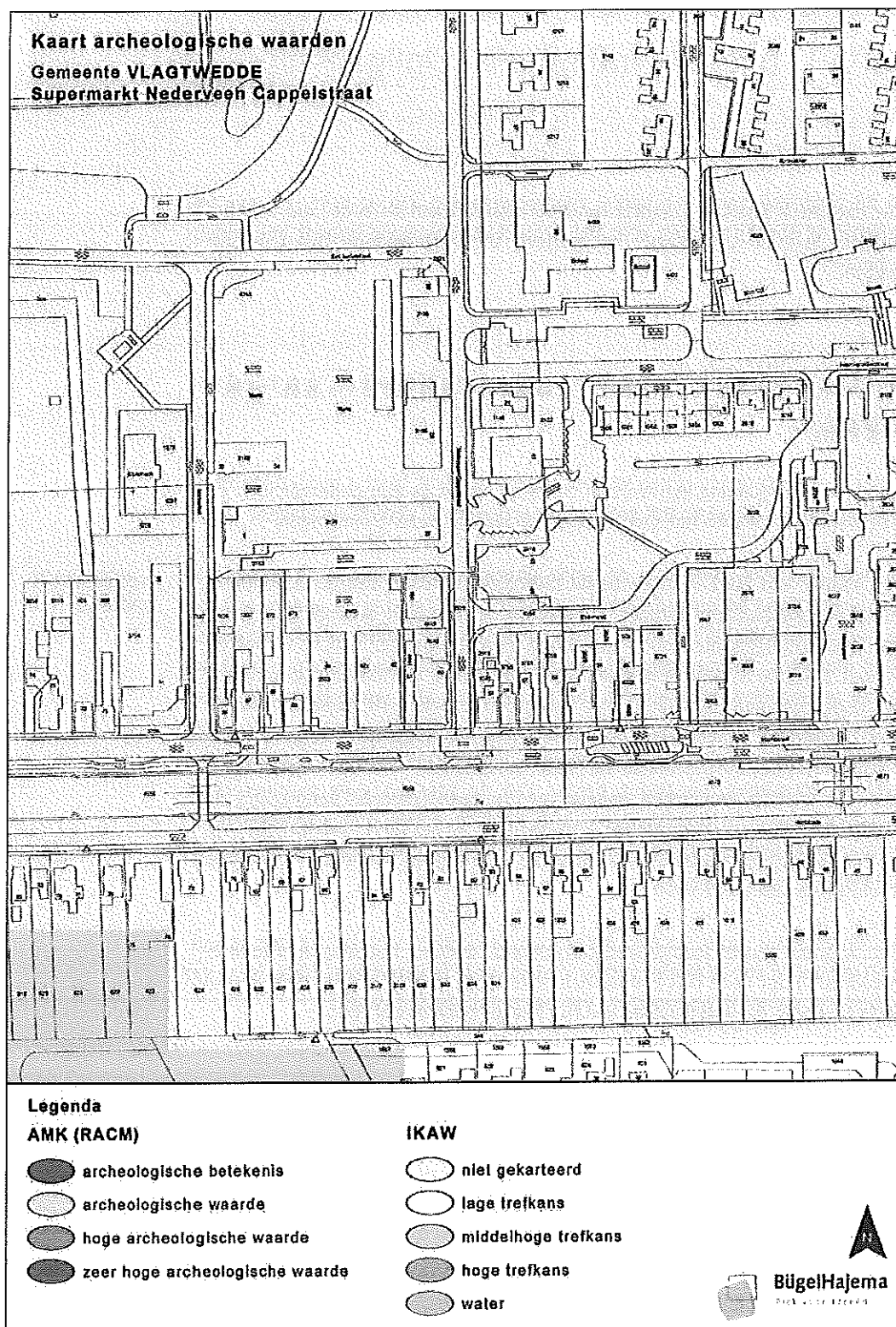
6.2

Archeologie

Sinds Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekende, heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats in het proces van de ruimtelijke planvorming gekregen. Dit heeft op 1 september 2007 geleid tot het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Uitgangspunten van deze wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische

WETTELIJK KADER

¹ "Verkennd Bodemonderzoek Centrumgebied Ter Apel", Arcadis, Assen, 13 november 2009, projectnummer B01062.002033.0100.



belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met zowel bekende als te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Deze kaart laat zien dat er in het centrumgebied van Ter Apel geen waardevolle locaties bekend zijn. In de archeologische database ARCHIS staan ook geen waarnemingen van de projectlocatie geregistreerd. Archeologische waarden zijn in Nederland echter veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem. Om greep te krijgen op deze nog onbekende waarden is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft de trefkans op nog onontdekte archeologische resten in de bodem weer. Het centrumgebied van Ter Apel blijkt echter in dit opzicht niet te zijn gekarteerd.

AMK EN IKAW

Op de locatie is door bouwwerkzaamheden in het recente verleden het bodemarchief vermoedelijk grotendeels verstoord. De kans dat er nog waardevolle resten kunnen worden aangetroffen, lijkt daardoor niet groot. Niettemin is aan de provinciaal archeoloog de vraag voorgelegd of archeologisch (veld)onderzoek in dit geval noodzakelijk wordt geacht.

EVENTUEEL ONDERZOEK

In een op 16 december 2009 uitgebracht rapport komt de provinciaal archeoloog tot het advies om archeologisch veldonderzoek achterwege te laten, omdat hij het vermoeden van een verstoorde bodem door werkzaamheden in het recente verleden onderschrijft. Hoewel het niet is uitgesloten dat er resten uit de steentijd (met name het mesolithicum en de middeleeuwen) in de bodem voorkomen, zullen deze door de verstoring niet meer herkenbaar zijn. Dit betekent dat archeologische belangen het project niet op voorhand belemmeren. Het onderzoek van de provinciaal archeoloog (vertegenwoordigd door bureau Libau) is als bijlage opgenomen.

Mochten er bij de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische resten te voorschijn komen, dan geldt krachtens de Monumentenwet een meldingsplicht. Vondstmeldingen dienen zo spoedig mogelijk te worden gedaan bij de minister (via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

6.3

Verkeer, bevoorrading en parkeren

De vergroting van de supermarkt zal niet leiden tot veranderingen in de wijze van bevoorrading. Wel zijn van gemeentewege veranderingen in de verkeerscirculatie en het parkeren in de omgeving van de supermarkt aangekondigd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Deze veranderingen moeten het

centrum van Ter Apel kwalitatief meer uitstraling geven en aantrekkelijker maken voor winkelend publiek, ondernemers en bewoners. Daarnaast is de verkeersveiligheid een belangrijk item.

Een en ander betekent dat omwonenden geen hinder van de uitbreiding van de supermarkt hoeven te vrezen.

6.4

Externe veiligheid

BEVI In de omgeving van de projectlocatie worden geen (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die calamiteitenrisico's met zich meebrengen. Zoals blijkt uit de provinciale risicokaart en uit gemeentelijke bron ligt het projectgebied buiten de invloedzone van bedrijven die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen.

VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

Naast bedrijfsactiviteiten met calamiteitenrisico's moet rekening worden gehouden met vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de locatie is alleen het vervoer over de weg van belang, spoorwegen, waterwegen (voor de beroepsvaart) en zware ondergrondse gasleidingen komen niet voor. Langs de locatie lopen echter geen wegen die de gemeente heeft aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat zich hier slechts sporadisch dergelijke transporten kunnen voordoen en dat de risico's daarmee binnen de wettelijke normen blijven.

Resumerend valt te concluderen dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aan het project oplegt.

6.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit op 1 augustus 2009 in werking getreden programma staat wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in het NSL hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een nibm-geval is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Bepaald is dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma maximaal 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' mag worden beschouwd. De reden hiervoor is dat deze 3% in korte tijd zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit als gevolg van (internationaal) bronbeleid, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het onderhavige project behelst het toevoegen van ongeveer 600 m² vloeroppervlakte aan een bestaande supermarkt. Het project kan invloed hebben op de luchtkwaliteit doordat de vergroting van de supermarkt mogelijk leidt tot meer klanten en - voorzover deze gebruikmaken van gemotoriseerde vervoermiddelen - tot meer uitstoot van uitlaatgassen.

Op basis van kengetallen in de CROW-publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (december 2008) zou een toevoeging met een kleine 600 m² supermarktoppervlakte ertoe kunnen leiden dat het project een verkeerstoename oproept van circa 550 motorvoertuigen per etmaal.

De grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit zal worden overschreden als door een project de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer op één of meer wegen met meer dan circa 1.100 voertuigbewegingen per etmaal toeneemt. Dit aantal wordt hier dus lang niet bereikt, waarbij tevens valt aan te tekenen dat het verkeer van en naar de supermarkt zich over meerdere wegen verdeelt. Daarnaast moet worden bedacht dat de vergroting van de supermarkt niet is bedoeld voor uitbreiding van het assortiment, zodat het nog maar de vraag is of de uitbreiding überhaupt extra verkeersaantrekkend zal werken. Samengenomen betekent dit dat sprake is van een 'nibm-project', waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

GEVOLGEN VAN HET
PROJECT

6.6

Flora en fauna

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet moet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht of er (significant) negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde gebieden en/of planten- en diersoorten. Vervolgens moet worden beoordeeld in hoeverre dergelijke effecten acceptabel zijn.

WETTELIJK KADER

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, heeft een ecooloog van BügelHajema Adviseurs de natuurwaarden in het projectgebied geïnventariseerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van

de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is.

Soortenbescherming

INVENTARISATIE

Het projectgebied is met uitzondering van twee bomen aan de westzijde volledig verhard. De huidige bebouwing is zeer recent gebouwd en ter hoogte van de aanbouwplannen ontbreken geschikte openingen in de gevels die toegang zouden kunnen verschaffen voor dieren, zoals vleermuizen. Gezien de huidige inrichting en het gebruik van het projectgebied worden derhalve met uitzondering van enkele algemene vogelsoorten geen beschermde soorten in en direct rond het projectgebied verwacht. In de bomen aan de westzijde zou een algemeen voorkomende vogelsoort, zoals houtduif of Turkse tortelduif tot broeden kunnen komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

EFFECTEN

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE

Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand', dat is gelegen op een afstand van ruim 18 km. Op ongeveer 900 m ten oosten van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier bospercelen rond Agodorp.

EFFECTEN

Beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het projectgebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenoemde activiteit is ook niet in strijd met het beleid uit het POP II en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is op deze punten uitvoerbaar.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

De aankoop van het benodigde onroerend goed en de bouwkosten van dit project komen ten laste van Centrum Ontwikkeling BV. De huidige openbare ruimte rondom dit complex is gedateerd en dient te worden gereconstrueerd. De gemeente Vlagtwedde zal bij de reconstructie van de aangrenzende openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur anticiperen op deze plannen. Het college zal de gemeenteraad voorstellen de benodigde financiële middelen voor deze reconstructie beschikbaar te stellen.

Door deze constructieve samenwerking van Centrum Ontwikkeling BV en de gemeente Vlagtwedde is een goed en haalbaar financieel perspectief aanwezig.

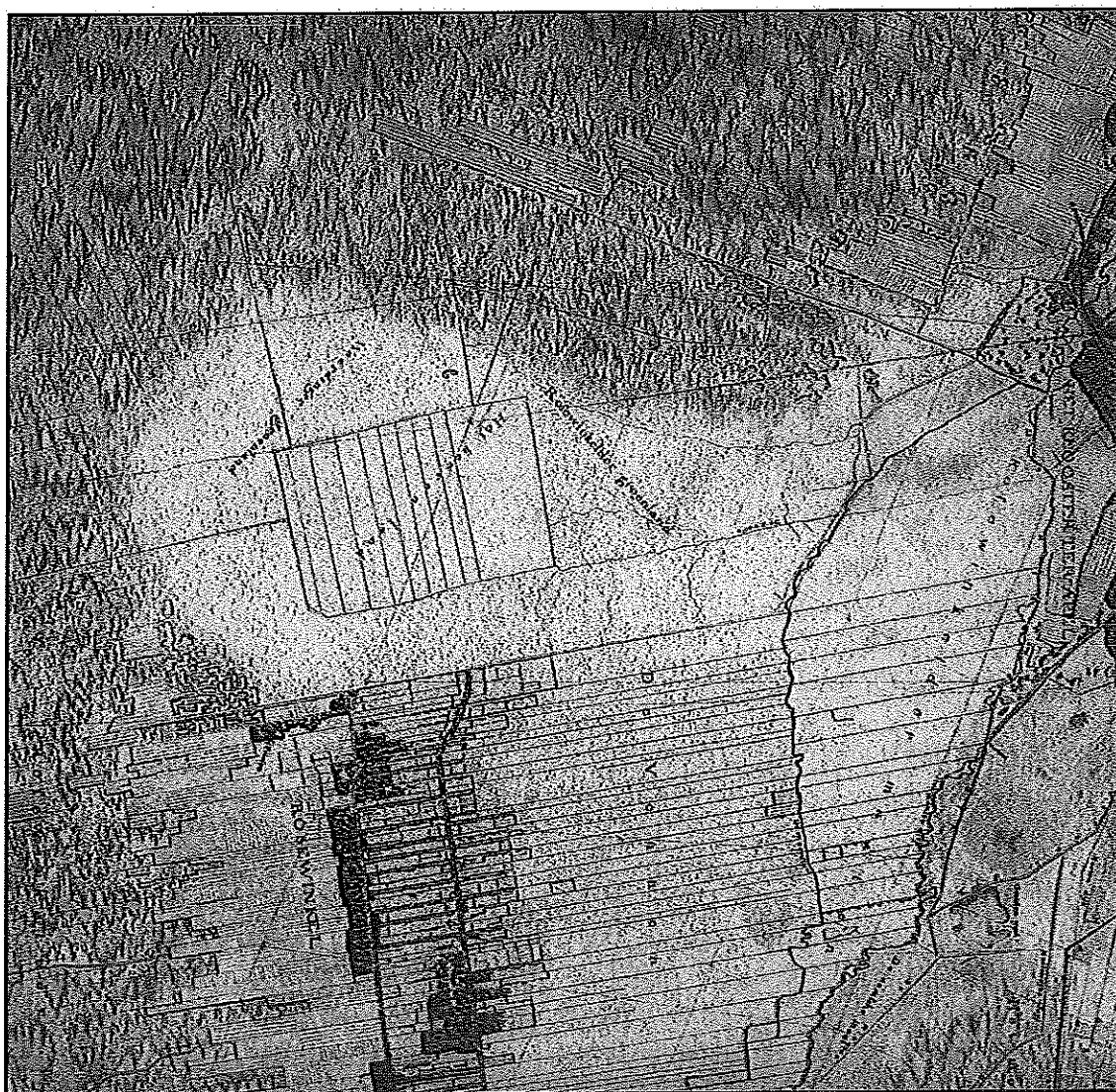
Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige rapport zal voor inspraak aan de bevolking worden voorgelegd. Tevens zal het (conform artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) voor overleg aan instanties worden gezonden die betrokkenheid hebben met het project. De resultaten van de inspraak en het overleg zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden vermeld.

B i j l a g e n

Ter Apel, Nederveen Cappelstraat 41, gemeente Vlagtwedde

Een Archeologisch Bureauonderzoek



Uitsnede uit de Atlas van Hottinger 1773-1794.



Administratieve gegevens

provincie: Groningen

gemeente: Vlagtwedde

plaats: Ter Apel

toponiem: Nederveen Cappelstraat 41 /Jumbo

bevoegd gezag: gemeente Vlagtwedde

opdrachtgever: BügelHajema Adviseurs

coördinaten: noordwest 267.575/544.450
noordoost 267.667/544.448
zuidwest 267.576/544.373
zuidoost 267.667/544.376

kaartblad: 18A

CIS-code: 38577

onderzoeksnummer:

beheer documentatie Libau, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, gemeente Vlagtwedde en E-depot

uitvoerder: Libau

auteur: drs. A. Mennens-van Zeist

autorisatie: drs. J. Molema

telefoon: 050-3126545

fax: 050-3123362

e-mail: info@libau.nl

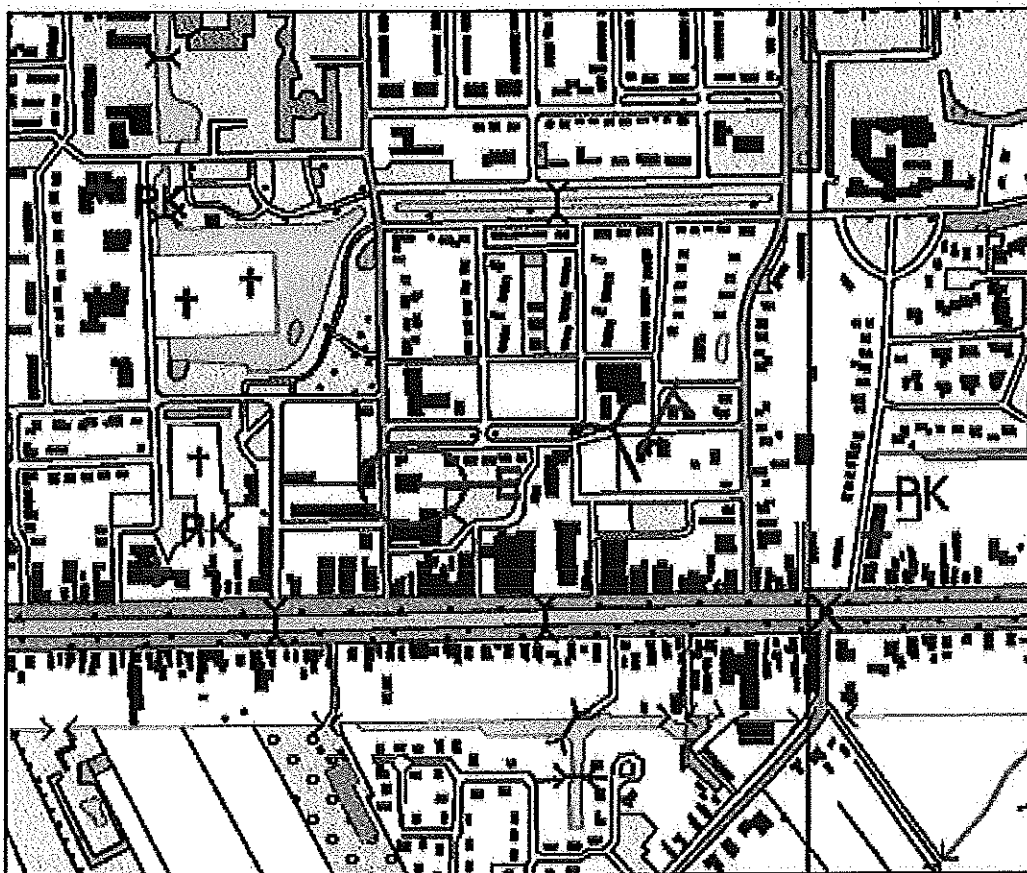


Plangebied Nederveen Cappelstraat 41 te Ter Apel

Een Archeologisch Bureauonderzoek

Planvoornemen

In opdracht van BügelHajema Adviseurs, vertegenwoordigd door mevr. M. Plantenga, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie Nederveen Cappelstraat te Ter Apel (zie figuur 1). De aanleiding voor dit onderzoek is de uitbreiding van de huidige Jumbo supermarkt met een oppervlakte van 600 m². Het gebied waar de ingrepen gaan plaatsvinden wordt in dit bureauonderzoek verder aangeduid als plangebied.



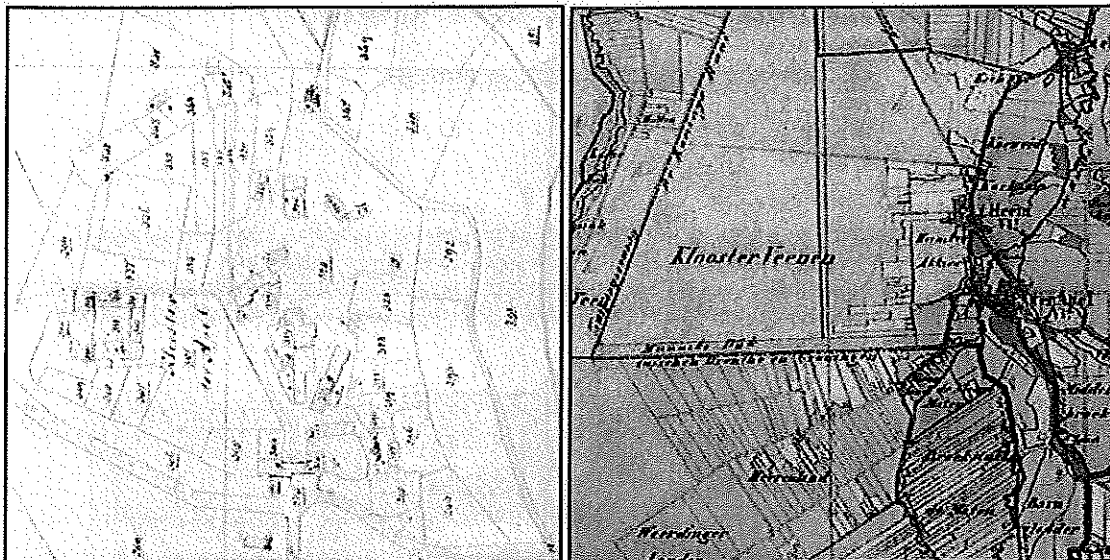
Figuur 1: Plangebied Nederveen Cappelstraat 41 in Ter Apel: het plangebied ligt binnen de rode cirkel. (Topografische Atlas Groningen).

Informatie

Het dorp Ter Apel is onlosmakelijk verbonden met de stichting in 1465 van het Kruisherenklooster *Domus novae lucis* op het goed 'Apell'. Dit klooster werd gebouwd op een dekzandverhoging (pol/pel) tussen Runde/Ruiten Aa in het westen en de Molen Aa in het oosten. Ten noorden van Ter Apel, ter hoogte van het Tempelbosch, kwamen beide stromen bij elkaar.

Ter Apel bestond in de vroege 19^{de} eeuw uit verspreide bebouwing rondom het kloostercomplex (zie figuur 2). De historische dorpskern lag te midden van bossen. In de loop van de 19^e eeuw breidde Ter Apel zich naar het westen uit en vormde lintbebouwing langs het inmiddels vanuit Stadskanaal doorgetrokken kanaal. Het plangebied lag in het midden van de 19^{de} eeuw nog in een onontgonnen heidegebied, net ten noorden van de 19^{de} eeuwse lintbebouwing.

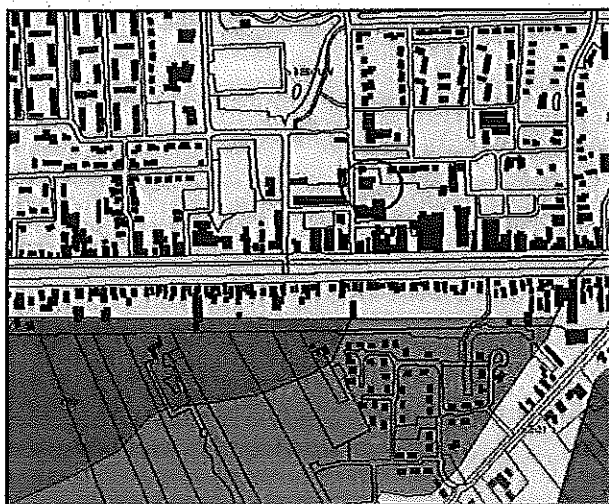




Figuur 2: Links Kadastrale minuut van de dorpskern van Ter Apel rond 1830; rechts militaire topografische kaart uit 1830-1850 met het plangebied De Klooster Veenen (bron: www.watwaswaar.nl).

De directe omgeving van Ter Apel ligt volgens de fysisch geografische kaart (zie bijlage: Fysisch geografische kaart) op een vlakke dekzandvlakte (kaartcode: Nv2). Ter Apel zelf is vanwege bebouwing niet gekarteerd (wit vlak op de kaart). De bodemkaart geeft over de huidige bebouwde kern van Ter Apel evenmin informatie, maar in de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de bodemkaart veldpodzolgronden met leemarm en zwak leemig fijn zand (bodemkaartcode: Hn21) en/of moerige podzolgronden met humushoudend zanddek en moerige tussenlaag (bodemkaartcode: zWp). Het is aannemelijk dat dergelijke bodems ook in het plangebied aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied ligt een strook met gooreerdgronden (code: pZn21); deze gronden komen overeen met het dal van de Ruiten Aa / Runde (figuur 3 en bijlage: Kaart archeologie).

Het plangebied ligt in een (jonge) veenkoloniale ontginning die is verbonden met het ontstaan van de bewoning langs het kanaal (de middeleeuwse ontginning ligt ten oosten van het plangebied). Na het afgraven van het veen kwamen de pleistocene zandondergrond, en de daarin aanwezige archeologische resten, aan het oppervlak te liggen.



Figuur 3: Bodemkaart van het plangebied (binnen rode ovaal) en omgeving (paars=zWp; bruin=Hn21; geel=pZn21).

In de steentijd (vanaf 12.000 – 2000 v. Chr.) waren de dekzandgebieden en dan met name de hoger gelegen delen langs rivieren, beken en natte laagtes, door de mens bewoond. Vanaf 2000 v. Chr. raakten veel van deze



dekzandgebieden vernat en werden ze geleidelijk overdekt met een pakket veen, waardoor bewoning niet meer mogelijk was en ook de toegankelijkheid zeer beperkt moest zijn geweest. In de middeleeuwen werd het Westerwoldse veengebied in ontginning genomen en werden de eerste esdorpen gesticht.

In de 13^{de} eeuw was in de omgeving van Ter Apel al sprake van kloostergoederen, waarschijnlijk een uithof of kloostervoorwerk van het premonstratenzer klooster te Schildwolde. In de 15^e eeuw werden enkele bezittingen bij 'Apel' geschonken aan de Orde van de Krulsbroeders, die er in 1465 een klooster stichtten; de kruisherenpriorij 'Domus novae lucis'. Deze priorij bezat hier uitgestrekte landerijen, kloostervoorwerken, twee watermolens en een steenbakkerij. De Klooster Veenen (zie rechter kaartje van figuur 2) behoorden ook tot het bezit van de priorij. Ook elders in de provincie had dit klooster kloostervoorwerken met bijbehorende landerijen in bezit. Na de Reductie van Groningen in 1594 werden kloostergoederen verdeeld over Stad en Provincie. De kloostergoederen van de priorij in Ter Apel kwamen in 1619 in handen van de Stad Groningen. De landerijen, de bossen en andere onroerende goederen werden vanaf die tijd deels geëxploiteerd door de Stad en deels verpacht. Ook in het begin van de 19^e eeuw wordt de Stad in de kadastrale leggers nog als eigenaar van het plangebied en omgeving vermeld.

Op de binnenplaats van het klooster is tijdens archeologisch onderzoek een boerderijplattegrond uit de 12^{de} à 13^{de} eeuw gevonden (boerderij van het zogenaamde Gasselter type). Mogelijk betreft deze boerderij de uithof van het klooster Schildwolde. Rondom deze boerderij, direct buiten de muren van het latere kloostercomplex, liggen akkergronden (esgronden) die met het agrarisch gebruik van de boerderij te maken moeten hebben.

In de tweede helft van de 19^e eeuw breidde Ter Apel zich naar het westen uit. In 1856 was het Stads-Ter Apel-kanaal tot Ter Apel doorgetrokken. Aan weerszijden van het diep ontstond lintbebouwing bestaande uit herenhuizen, arbeiderswoningen, boerderijen en een rooms-katholieke kerk. Ook de verveners vestigden zich langs het kanaal. Vanaf die tijd werden de venen, zoals de Klooster Veenen, in ontginning genomen. Hoewel Ter Apel van oorsprong geen veenkolonie is, heeft het met deze lintbebouwing wel een veenkoloniaal karakter gekregen.

Het plangebied staat niet als archeologisch waardevol terrein op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Groningen geregistreerd. Noch zijn uit het plangebied archeologische waarnemingen bekend (geen registraties in de archeologische database ARCHIS). In de omgeving komen wel archeologisch waardevolle terreinen voor: in de historische dorpskern van Ter Apel ligt het laatmiddeleeuwse kloosterterrein en ten westen van het Ter Apel bevindt zich een terrein waar sporen uit het mesolithicum (8800-4900 v. Chr.) zijn aangetroffen. De meeste waarnemingen in de omgeving van Ter Apel hebben eveneens betrekking tot het mesolithicum en de late middeleeuwen.

Op de kadastrale minuut uit het begin van de 19^e eeuw en een kaart uit de Atlas van Huguenin uit 1819-1829 is in het plangebied nog geen bebouwing aanwezig en is er sprake van woeste gronden (heidegebied).



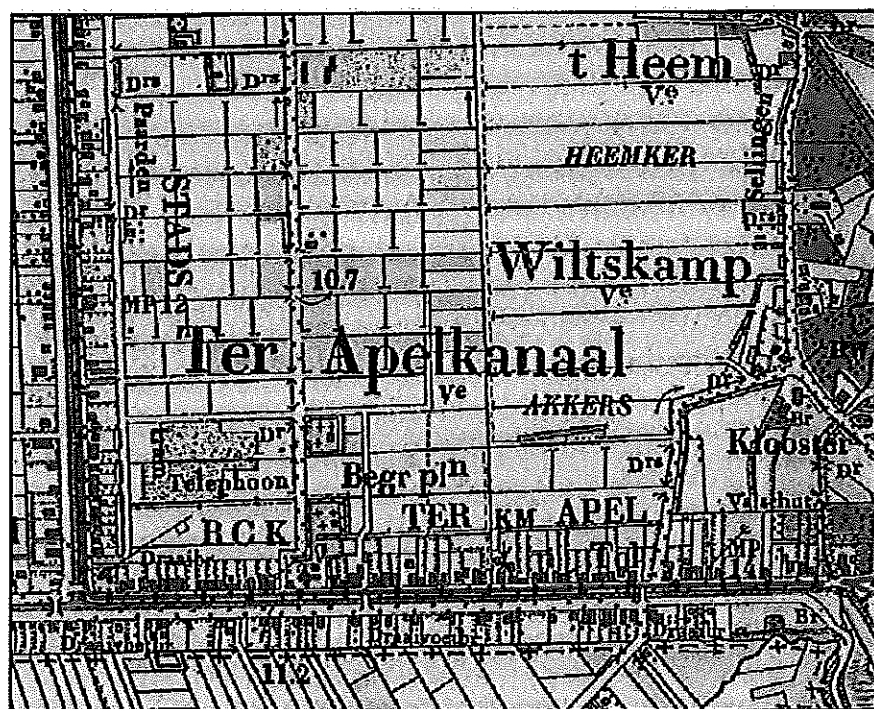
Figuur 4: Uitsnede uit de Atlas van Huguenin (1819-1829)

Ook op de topografische kaart van 1850 (zie rechter kaartje van figuur 2) is het gebied nog onbebouwd. Rond 1900 (figuur 5) is Ter Apel uitgebreid met lintbebouwing langs het kanaal en is in het plangebied nog steeds geen

bebouwing te zien. Het plangebied ligt ten noorden van de erven langs het Ter Apel Kanaal. Het gebied is nu in gebruik genomen als landbouwgebied. In recente tijd is het gebied ten noorden van de eerste lintbebouwing langs het kanaal verder ontwikkeld als woongebied.

Archeologische verwachting

Het plangebied ligt in een gebied waar resten uit de steentijd en de middeleeuwen verwacht kunnen worden. Echter, vanwege moderne overbouw van het plangebied is de kans op ondiep gelegen gave archeologische resten nihil. Resten van bebouwing van de oude kern van Ter Apel worden in het plangebied niet verwacht gezien de afstand van het plangebied tot het kloostercomplex en omringende boerderijen.



Figuur 5: Bonnekaart uit circa 1900 met de lintbebouwing langs het kanaal.

Overweging en advies

De bodem in het plangebied is door moderne overbouw verstoord. Ondiep gelegen archeologische resten die eventueel in het plangebied aanwezig zijn, zijn derhalve ook verstoord. Diep ingegraven resten, bijvoorbeeld van middeleeuwse gebouwen, worden in het plangebied niet verwacht. Een archeologisch vervolgonderzoek is in het plangebied dan ook niet aan de orde.

Mochten er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten tevoorschijn komen, dan geldt krachtens de monumentenwet een meldingsplicht*.

Bijlagen:

- Fysisch geografische kaart Ter Apel en omgeving;
- Kaart archeologie Nederveen Cappelstraat 41 in Ter Apel en omgeving;
- Projectie huidige situatie op Bonnekaart uit circa 1900.

*Vondstmeldingen dienen zo spoedig mogelijk te worden gedaan bij de minister (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Geraadpleegde bronnen en kaarten

Archeologische Monumentenkaart

Brood, P., A.H. Huussen & J. van der Kooi, 1999. *Nieuwe Groninger Encyclopedie*. REGIO-Projekt Uitgevers.

Grote Historische topografische Atlas Groningen ± 1900 – 1930, schaal 1: 25000, Uitgeverij Nieuwland, 2006. Tilburg.

Grote Historische Atlas van Nederland, 1: 50000. Deel 2: Noord-Nederland 1851 – 1855. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990. Groningen.

Luchtfoto's Google Earth.

Minuutplans uit het begin van de negentiende eeuw (www.watwaswaar.nl)

Schroor, M & J. Meijering, 2007. *Golden Raand, Landschappen van Groningen*. In Boekvorm Uitgevers, Assen.

Snijders, F.L., 1985. *Fysische geografie in de provincie Groningen*. Milieu- en landschapsonderzoek Provinciaal Planologische Dienst. Groningen.

Stiboka, 1985. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1: 50.000*. Stiboka, Wageningen (Toelichting gepubliceerd in 1986; kaartopname door A.E. Clingeberg et al.).

Versfelt, H.J. & M. Schroor, 2005. *De atlas van Huguenin; militair-topografische kaarten van Noord-Nederland, 1819-1829*. Historische Inleiding en samenstelling door H.J. Versfelt en M. Schroor. Heveskes Uitgevers/Drentse Historische Vereniging, Groningen/Veendam.



Archeologische periodes

paleolithicum	tot 8800 v.Chr.
paleolithicum vroeg	tot 300000 C14
paleolithicum midden	300000 – 35000 C14
paleolithicum laat	35000 C14 - 8800 v.Chr.
paleolithicum laat A	35000 - 18000 C14
paleolithicum laat B	18000 C14 - 8800 v.Chr.
mesolithicum	8800 - 4900 v.Chr.
mesolithicum vroeg	8800 - 7100 v.Chr.
mesolithicum midden	7100 - 6450 v.Chr.
mesolithicum laat	6450 - 4900 v.Chr.
neolithicum	5300 - 2000 v.Chr.
neolithicum vroeg	5300 - 4200 v.Chr.
neolithicum vroeg A	5300 - 4900 v.Chr.
neolithicum vroeg B	4900 - 4200 v.Chr.
neolithicum midden	4200 - 2850 v.Chr.
neolithicum midden A	4200 - 3400 v.Chr.
neolithicum midden B	3400 - 2850 v.Chr.
neolithicum laat	2850 - 2000 v.Chr.
neolithicum laat A	2850 - 2450 v.Chr.
neolithicum laat B	2450 - 2000 v.Chr.
bronstijd	2000 - 800 v.Chr.
bronstijd vroeg	2000 - 1800 v.Chr.
bronstijd midden	1800 - 1100 v.Chr.
bronstijd midden A	1800 - 1500 v.Chr.
bronstijd midden B	1500 - 1100 v.Chr.
bronstijd laat	1100 - 800 v.Chr.
ijzertijd	800 - 12 v.Chr.
ijzertijd vroeg	800 - 500 v.Chr.
ijzertijd midden	500 - 250 v.Chr.
ijzertijd laat	250 - 12 v.Chr.
Romeinse tijd	12 v.Chr. - 450 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg	12 v.Chr. - 70 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg A	12 v.Chr. - 25 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg B	25 - 70 n.Chr.
Romeinse tijd midden	70 - 270 n.Chr.
Romeinse tijd midden A	70 - 150 n.Chr.
Romeinse tijd midden B	150 - 270 n.Chr.
Romeinse tijd laat	270 - 450 n.Chr.
Romeinse tijd laat A	270 - 350 n.Chr.
Romeinse tijd laat B	350 - 450 n.Chr.
middeleeuwen	450 - 1500 n.Chr.
middeleeuwen vroeg	450 - 1050 n.Chr.
middeleeuwen vroeg A	450 - 525 n.Chr.
middeleeuwen vroeg B	525 - 725 n.Chr.
middeleeuwen vroeg C	725 - 900 n.Chr.
middeleeuwen vroeg D	900 - 1050 n.Chr.
middeleeuwen laat	1050 - 1500 n.Chr.
middeleeuwen laat A	1050 - 1250 n.Chr.
middeleeuwen laat B	1250 - 1500 n.Chr.
nieuwe tijd	1500 - heden
nieuwe tijd A	1500 - 1650 n.Chr.
nieuwe tijd B	1650 - 1850 n.Chr.
nieuwe tijd C	1850 - heden



Colofon

Opdrachtgever
Centrum Ontwikkeling BV
Stadskanaal

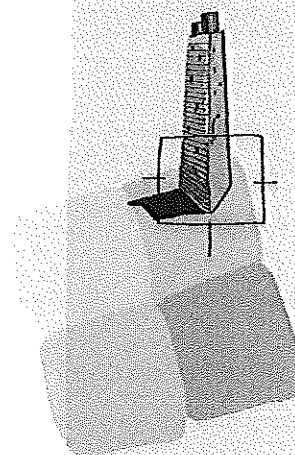
Contactpersoon
De heer J. Paas

Verkavelingsplan
Arcadis Assen

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperlen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
250.23.54.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

