

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Ter Apel, kloosterveenweg 138



Ruimtelijk kwaliteitsplan

Ter Apel, Kloosterveenweg 138



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Omgevingsanalyse	10
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	13
2.3 Huidige situatie	13
3. Onderbouwing landschapsplan	16
3.1 Uitgangspunten	16
3.2 Groenstructuren en inrichting	18
3.2.1 Kenmerken landschapsplan	18
4. Aanleg en beheer	20
4.1 Algemene aanplantinstructie	20
4.2 Specifieke aanplantinstructie	20
Colofon	21

An aerial photograph of a vast agricultural landscape. The fields are a vibrant green, with a winding road or path cutting through them. In the distance, a small cluster of houses is visible. The overall scene is bright and sunny, with a clear sky.

1.

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en daarnaast een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op twee percelen aan de Kloosterveenweg in Ter Apel, namelijk een slooplocatie en een bouwlocatie. De slooplocatie staat kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummers 2213 en 4239. De bouwlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummer 4327. De percelen zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Westerwolde.

Het initiatief is om de bestaande schuren aan de Kloosterveenweg 138 te slopen om vervolgens twee nieuwe woningen op een onbebouwd perceel aan de Kloosterveenweg te realiseren.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Slooplocatie aan de Kloosterveenweg



Afbeelding 2 Bouwlocatie met twee nieuwe woningen (bron PDOK)



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron PDOK)



2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

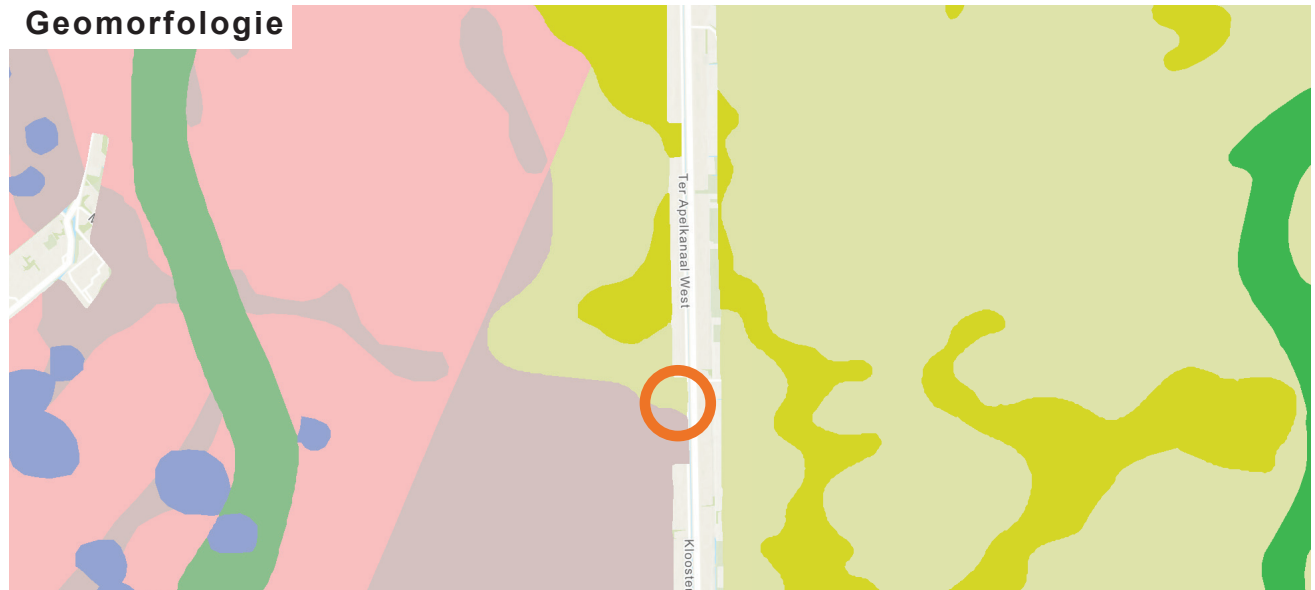
Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied in de landvorm veenkoloniale ontginningsvlakte. In de formatie van Boxtel is er dekzand afgezet op deze vlakte. Dit gebeurde na de laatste ijstijd die Nederland bereikte. Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regen- water ontstonden veenmoerassen. Vervolgens is door menselijk handelen de veenkoloniale ontginningsvlakte ontstaan.

Hoogteligging

Het betreft een vlak gebied. De hoogte bedraagt gemiddeld 10 meter boven NAP.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)

2. Omgevingsanalyse

Bodem



Afbeelding 6 Bodem (bron Gisonline)

Grondwatertrappen



Afbeelding 7 Hillshade (bron AHNviewer)

Bodem

Het ontstaan van een bepaalde bodem wordt beïnvloed door het materiaal van de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond. Het projectgebied ligt in een podzolgrond. Podzolgronden bestaan uit dekzand waarop bodemprocessen gedurende lange tijd een sterke invloed hebben uitgeoefend. Regenwater heeft de bovenste bodemlaag schoongewassen. Het zijn stukken die pas later zijn ontgonnen, omdat ze te vochtig waren. Deze gronden hebben een dunne humushoudende bovengrond (minder dan 30 centimeter).

Grondwatertrappen

De grondwatertrap is 4. De grondwaterstand ligt gemiddeld tussen de 40-120cm diepte ten opzichte van het maaiveld. Dit betekent dat het een relatief nat gebied is.

2. Omgevingsanalyse

2.2 Landschapstype

Het projectgebied ligt in de gemeente Westerwolde ten westen van de kern Ter Apel. In figuur 8 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2021 te zien.

Het landschap heeft een open karakter, waar de agrarische erven een afwisseling zijn in het landschap met hun groene omzoming.

Het plangebied ligt in het open veenontginning-landschap. Typisch aan dit landschap zijn de lange rechthoekige kavels, die vroeger door veenontginningen zijn drooggelegd. Het droogleggen van het veen ging door middel van het afgraven van kanalen en vaarten. Deze vormen nu nog steeds de belangrijkste structuur van het landschap. Langs de ontginningsassen ontstonden bouwlinten, waar met name boerderijen vestigden. Er werden voornamelijk aardappelen geteeld in deze gebieden. Nu wordt dit gebied met name ingezet voor veehouderijen.

Het geordende landschap kenmerkt zich met name aan de monumentale boerderijen met daarbij hun representatieve voortuinen. Op het erf liggen de schuren vaak kaal in het landschap.



Afbeelding 8 ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als verkavelingspatronen. De belangrijkste kenmerken van het plangebied zijn de rechtlijnige structuur en de kanalen.

De slooplocatie bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met drie schuren die gesloopt worden. Op de bouwlocatie worden twee woningen gebouwd. Dit perceel wordt momenteel gebruikt als agrarisch grasland.

Ten noorden en zuiden van het perceel liggen woonpercelen met aan de oostkant agrarische cultuurgronden. Ten westen van het perceel ligt het Stads- ter Apel-kanaal met daarnaast woningen. De belangrijke structuurdrager in het gebied is het Stads- ter Apel-kanaal. Dit kanaal betreft een centrale ontginningsas in het gebied, waar in het verleden bebouwing zich concentreerde.



Afbeelding 9 Huidige situatie plangebied (bron Topotijdreis)

An aerial photograph showing a dense forest on the left and a large agricultural field on the right, separated by a narrow path. The forest has a mix of green and some autumnal colors. The field is divided into several long, straight rows of crops.

3.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

3. Onderbouwing landschapsplan

3.1 Uitgangspunten

Het slooplocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Westerwolde en de woningbouwlocatie ligt binnen stedelijk gebied. Het projectgebied is gelegen in het veenontginningslandschap.

Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat uit percelen langs het Stads-ter Apel-kanaal. De percelen hebben een open karakter waarbij beplanting langs de perceelsgrenzen voorkomt en enkele solitaire bomen op het erf zelf.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Herontwikkelen voormalig agrarisch bedrijf door middel van sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- Realiseren van een twee vrijstaande woningen met bijgebouwen;
- Inpassing van de nieuwe erven in de omgeving.

Uitgangspunten provincie:

- De erven moeten aansluiten op de gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie Groningen.

Uitgangspunten gemeente Westerwolde:

- Realisatie van twee compensatiewoning met bijgebouwen;
- Erven die op regelmatige afstand langs de wegen staan;
- Percelen dienen landschappelijk te worden ingepast.

Legenda

1. Nieuw te realiseren woning
2. Nieuw te realiseren bijgebouw
3. Walnotenboom
Juglans regia, aanplantmaat 16-18, solitair
4. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze
Aanplantmaat 8-10 of groter
Aantal 3 stuks, onderlinge afstand min. 6 meter
5. Aan te planten bomenrij Spaanse Aak
Acer campestre 50% & Zwarte els
Alnus glutinosa 50%, Aanplantmaat 80/100,
Aanplanten rij, onderlinge afstand 4m
6. Aan te planten schijnhulst
Osmanthus burkwoodii, aanplantmaat 80/100, totaal
80 meter met 5 stuks per strekkende meter
7. Parkeerplaatsen 2 per woning



Kloosterveenweg ongenummerd, Ter Apel

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter Van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Formaat:
A3

Datum:
December 2022

Schaal:
1 : 500

3. Onderbouwing landschapsplan

3.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

3.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

Erven en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar en hoe een erf ligt en hoe het eruit ziet, wordt bepaald door de bodem en het type landschap.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Het woongedeelte (woningen) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf, hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Hierbij is een duidelijk beeld op de woning met siertuin. Dit beeld is vanaf de weg voldoende zichtbaar. Deze zijde is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht.

De bebouwing op het toekomstige perceel is in de lengterichting van de verkaveling gesitueerd. De voorgevel van de nieuwe woningen liggen in de voorgevelrooilijn van de overige bebouwing aan de Kloosterveenweg. De nieuwe woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl met een rechte kap en een apart bijgebouw. Dit bijgebouw moet

ruimtelijk op de woning aansluiten en hier qua architectuur en materialisatie onderdanig aan zijn. De nieuwe woningen krijgen een eigen ontsluiting op de weg met een centraal erf om te keren/parkeren.

Het erf is van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de woning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Perceelafscheidings- en in de vorm van schuttingen en hekwerken zijn ongewenst.

Landschappelijk

De ambitie is het behouden van de kenmerken van het koloniale veenlandschap.

Het landschap rondom het projectgebied is open, hierbij is het van belang dat ondanks het toevoegen van twee woningen, het landschap zijn open karakter behoud. Op de perceelsgrenzen komt erfgrensbeplanting voor. Door middel van het aanplanten van een schijnhulst afgewisseld met verschillende bomen, wordt de erfgrens visueel gemaakt en wordt de strekkingsrichting van het landschap herkenbaar gemaakt. Het eindbeeld van deze schijnhulst is een wilde haag van circa 1,5m meter hoog.

Zichtlijnen vanaf de nieuwe woning naar het achterliggende open landschap moeten behouden blijven. Deze zichtlijnen dienen niet te worden geblokkeerd door bebouwing of groenstructuren.

Aan de noordzijde wordt een houtsingel geplaatst enerzijds ter accentuering van de verkavel-

ingsrichting en anderzijds ter afscheiding met het noordelijke erf. Door het toevoegen van de houtsingel wordt het erf groen aangekleed.

Tot slot is het voornemen om de nieuwe erven te vergroenen door middel van de aanplant van hoogstamfruitbomen en solitaire bomen. Met dit voorstel worden de nieuwe erven beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

An aerial photograph showing a winding asphalt road that curves through a lush green landscape. The road is flanked by dense clusters of trees and large open grassy areas. A small car is visible on the road in the upper left. The overall scene is a mix of natural vegetation and man-made infrastructure.

4.

Aanleg en beheer

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de ingetekende landschapselementen idealiter geplant of onderhouden dienen te worden.

4. Aanleg en beheer

4.1 Algemene aanplantinstructie

1. *Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.*
2. *Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een zogeheten bewortelde stek met de maat 200-250 cm hoogte vanaf de wortelhals.*
3. Indien u niet direct alle bomen kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

4.2 Specifieke aanplantinstructie

Houtsingel

Houd rekening met het type bodem en kies daar de soorten bomen en struiken op uit. Veel verschillende soorten, geeft meer diversiteit in het element. Een houtsingel bestaat uit minimaal 3 plantrijen.

Hoogstamfruitboom

Hoogstambomen kunnen meer dan 10 meter hoog en breed worden. Het is daarom belangrijk bij aanplant de fruitbomen op ruime afstand van elkaar te planten. Plant daarom appelbomen minstens 10 meter uit elkaar, peren en kersen 8 meter en pruimen 6 meter uit elkaar. Voor het planten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Snoei de jonge boom meteen na de aanplant.

4.3 Specifiek beheer

Houtsingel

Goed onderhouden houtwallen en houtsingels bestaan uit een boom-, struik- en kruidlaag. Na ongeveer 5–6 jaar zullen de takken in de houtsingel of wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na tien jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Dit kan door middel van gefaseerd hakhoutbeheer.

Solitaire boom

Zo min mogelijk snoeien heeft de voorkeur, omdat er zo weinig mogelijk wonden ontstaan. De boom zal met de mogelijkheden van de groeiplaats uitgroeien tot een volwassen boom.

Hoogstamfruitboom

De vormsnoei is vooral belangrijk bij de jonge bomen. Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm.

Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten.

Haag

De beste snoeiperiode is eind februari of begin maart. Wanneer je de schijnhulst als haag gebruikt dan is jaarlijks snoeien in juni en september aan te bevelen.

Colofon

Project: Kloosterveenweg 138, ongenummerd

Auteur: BJZ.nu

Datum: December 2022

Status: Definitief



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Legenda

1. Nieuw te realiseren woning
2. Nieuw te realiseren bijgebouw
3. Walnotenboom
Juglans regia, aanplantmaat 16-18, solitair
4. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze
Aanplantmaat 8-10 of groter
Aantal 3 stuks, onderlinge afstand min. 6 meter
5. Aan te planten bomenrij Spaanse Aak
Acer campestre 50% & Zwarte els
Alnus glutinosa 50%, Aanplantmaat 80/100,
Aanplanten rij, onderlinge afstand 4m
6. Aan te planten schijnhulst
Osmanthus burkwoodii, aanplantmaat 80/100, totaal
80 meter met 5 stuks per strekkende meter
7. Parkeerplaatsen 2 per woning



Kloosterveenweg ongenummerd, Ter Apel

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter Van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

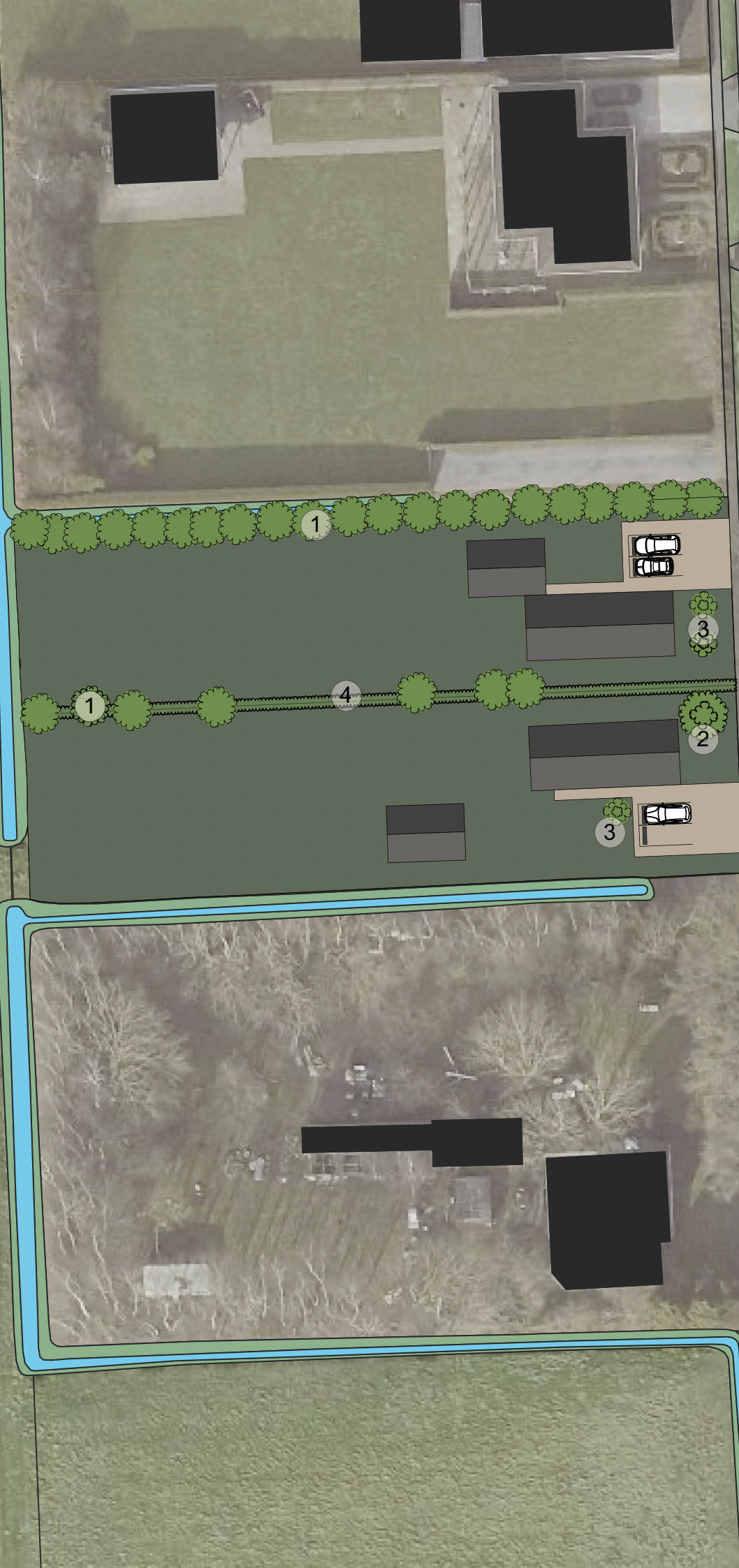
Formaat:
A3

Datum:
November 2022

Schaal:
1 : 500

Legenda

1. Aan te planten bomenrij Spaanse Aak
Acer campestre 50% & Zwarte els
Alnus glutinosa 50%, Aanplantmaat 80/100,
Aanplanten rij, onderlinge afstand 4m
2. Walnotenboom
Juglans regia, aanplantmaat 16-18, solitair
3. Aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze
Aanplantmaat 8-10 of groter
Aantal 3 stuks, onderlinge afstand min. 6 meter
4. Aan te planten schijnhulst
Osmanthus burkwoodii, aanplantmaat 80/100, totaal
80 meter met 5 stuks per strekkende meter



Kloosterveenweg ongenummerd, Ter Apel

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter Van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Formaat:
A3

Datum:
December 2022

Schaal:
1 : 500

Legenda

1. Te slopen schuren

1

1

1

Kloosterveenweg 138, Ter Apel

www.bjz.nu

Dokter Van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Formaat:
A3

0546 45 44 66

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Datum:
December 2022

www.info@bjz.nu

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Schaal:
1 : 500