Ruimtelijk kwaliteitsplan

Van Helomaweg 4, Wapserveen

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Inhoudsopgave

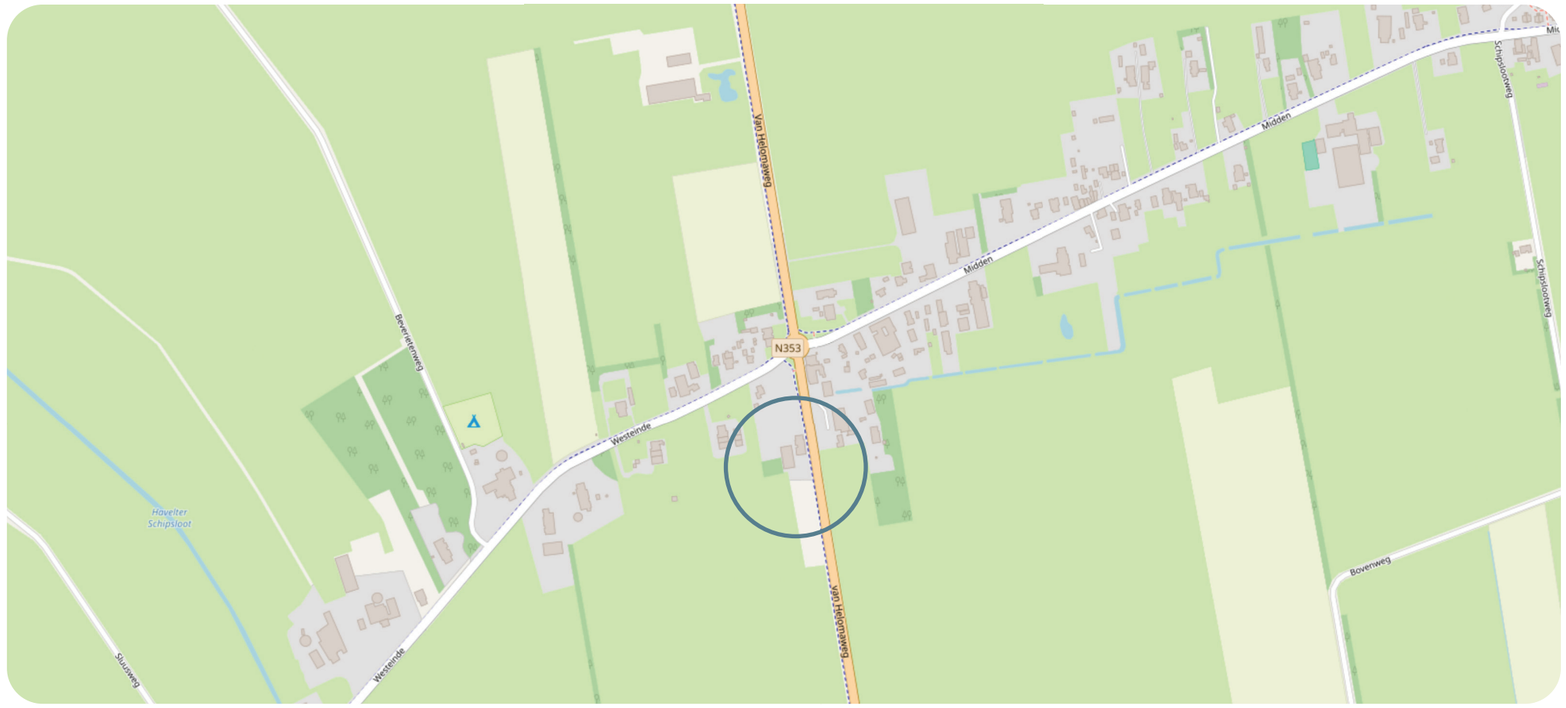
1. Inleiding	3
2. Analyse	4
3. Beleid	9
4. Landschapsplan	11
5. Aanleg en beheer	14
Colofon	15

1 Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Van Helomaweg 4 in Wapserveen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Op het perceel is een melkveebdrijf met bedrijfswoning aanwezig. De gronden staan kadastraal bekend onder de naam Havelte, Sectie N perceelnummer 471.

Initiatiefnemers hebben het melkveebedrijf aangemeld voor de Landelijke Beeindiging Veehouderijen (hierna: LBV). Als gevolg hiervan zullen alle agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de kapschuur worden gesloopt. Het melkveebedrijf wordt ontwikkeld naar een akkerbouwbedrijf. Hiervoor zal ook een nieuwe loods worden gebouwd. Deze ontwikkeling moet op een goede manier worden ingepast in het landschap.

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 en het geldende beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Projectgebied ten opzichte van de omgeving (Bron: Plattekaart)



Afbeelding 2 Luchtfoto projectgebied (Bron: Pdokviewer)

2 Omgevingsanalyse

Bodem



In dit geval ligt het projectgebied in een veldpodzolgrond. Een veldpodzolgrond is een bodem die vaak voorkomt in zandgebieden. Deze bodem heeft verschillende lagen. Bovenin zit een donkere laag met plantenresten. Daaronder zit een grijze laag waar voedingsstoffen en mineralen zijn weggespoeld door regenwater. Nog dieper in de grond zit een donkere, harde laag waar deze stoffen weer ophopen. Veldpodzolgronden zijn arm aan voedingsstoffen en laten water snel door.

Afbeelding 3 Bodemkaart (Bron: Bodemdata)

Geomorfologie



Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. Het projectgebied ligt in een complex van dekzandwelvingen. Een complex van dekzandwelvingen is een aaneenschakeling van kleine, door wind gevormde zandophopingen uit de ijstijd, die samen een golvend landschap met hoogteverschillen vormen.

Afbeelding 5 Geomorfologische kaart (Bron: Bodemdata)

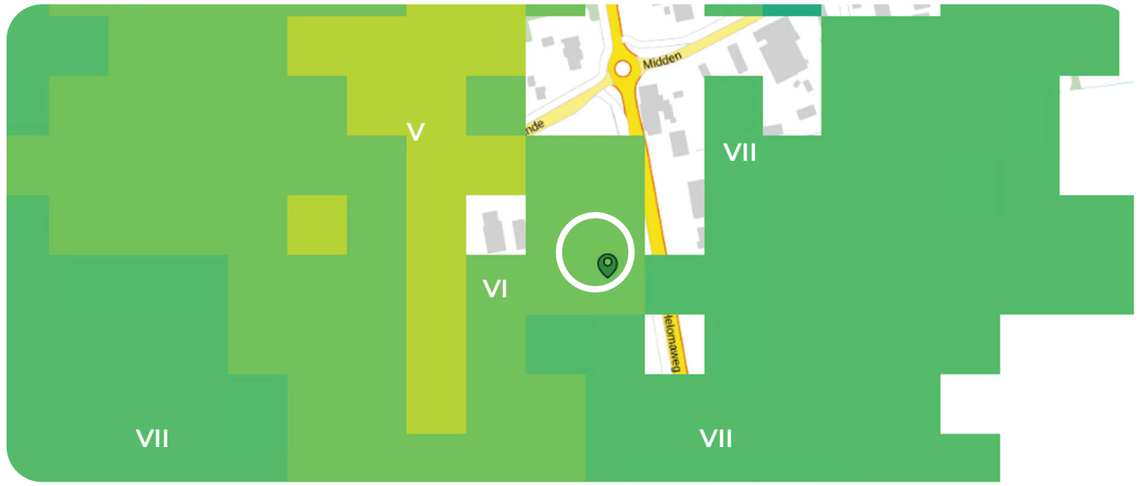
Hoogte



Het projectgebied ligt op een overgang van een hoger gelegen gebied naar een laagte. Ten oosten ligt het hoger gelegen terrein (circa 3,5 m boven NAP) en ten noordwesten ligt het lager gelegen terrein (circa 1,9 m boven NAP). In het projectgebied zelf zijn er hoogteverschillen van 40cm aanwezig. De hoogte bedraagt gemiddeld 3,30 m boven NAP.

Afbeelding 4 AHN hoogtekaart (Bron: AHN-viewer)

Grondwatertrappen



Het projectgebied heeft grondwatertrap 6. De grondwaterstand ligt gemiddeld tussen de 64 en 182cm diep ten opzichte van het maaiveld. Dit betekent dat niet erg droog maar ook niet een nat gebied is.

Afbeelding 6 Grondwatertrappenkaart (Bron: Bodemdata)

2 Landschapsanalyse

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld. In afbeelding 7 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1875 en 2024 zien.

De gemeente Westerveld onderscheid zes verschillende landschappen in de gemeente Westerveld. Het projectgebied ligt in het wegdorpenlandschap.

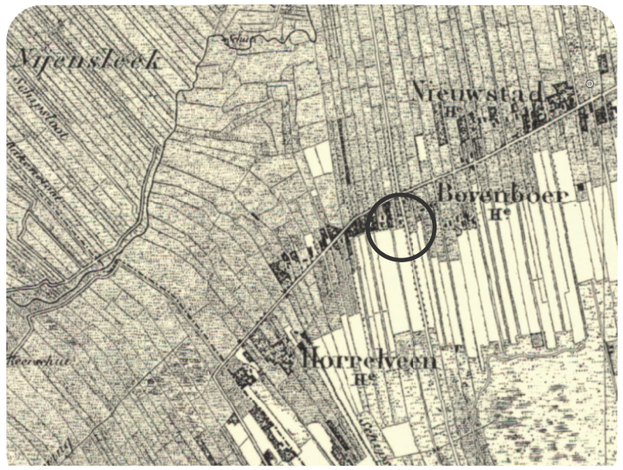
Het wegdorpenlandschap in de gemeente Westerveld is een karakteristiek en historisch landschapstype dat vooral te vinden is in het zuidelijke en westelijke deel van de gemeente, bijvoorbeeld rondom dorpen als Dwingeloo, Diever en Havelte. Deze dorpen zijn in de middeleeuwen ontstaan langs oude routeverbindingen en worden gekenmerkt door hun langgerekte structuur, waarbij de bebouwing zich als een lint langs de hoofdwegen heeft ontwikkeld. Boerderijen en woningen liggen met hun voorzijde naar de weg gericht, vaak ingebed in een rijke beplanting en met een traditioneel erfbeeld.

Rondom deze wegdorpen ligt een kleinschalig cultuurlandschap, met een afwisseling van graslanden, akkers en erven. De percelen zijn meestal onregelmatig van vorm en worden begrensd door houtwallen, elzensingels en sloten. Deze groene elementen dragen bij aan de structuur en beslotenheid van het landschap en bieden bovendien beschutting tegen de wind. Oude zandwegen en klinkerwegen doorkruisen het gebied, soms nog begeleid door karakteristieke eikenlanen, wat het historische karakter van het landschap versterkt.

Het wegdorpenlandschap ligt vaak op de overgang van hogere zandgronden naar lagere veen- of beekdalgronden. Deze ligging zorgt voor een gevarieerd bodemgebruik en een afwisselend landschap, waarin zowel droge essen als natte graslanden voorkomen. De afwisseling van open akkercomplexen en besloten erven, omgeven door houtwallen en beplanting, zorgt voor een intieme en kleinschalige ruimtelijke beleving.

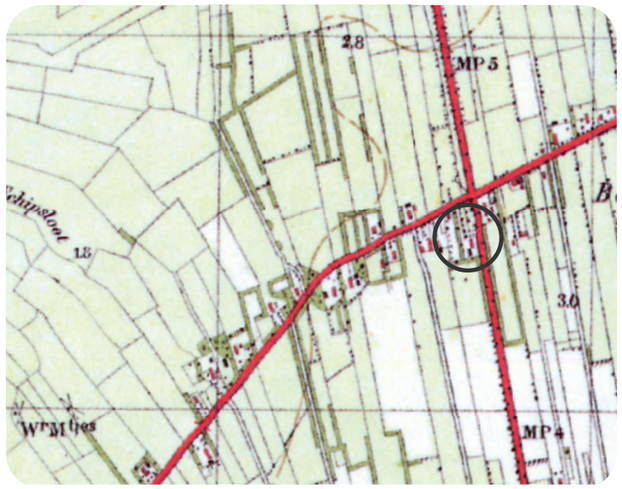
Ook de cultuurhistorische waarde van dit landschap is groot. De structuur van de dorpen en de omliggende verkaveling zijn nog duidelijk herkenbaar uit hun middeleeuwse oorsprong. In het gebied zijn vooral Saksische boerderijen te vinden, veelal rietgedekt en met traditionele erfbeplanting zoals hoogstamfruitbomen en knotwilgen. Deze boerderijen vormen samen met de wegenstructuur en beplanting het historische decor van het wegdorpenlandschap.

1875



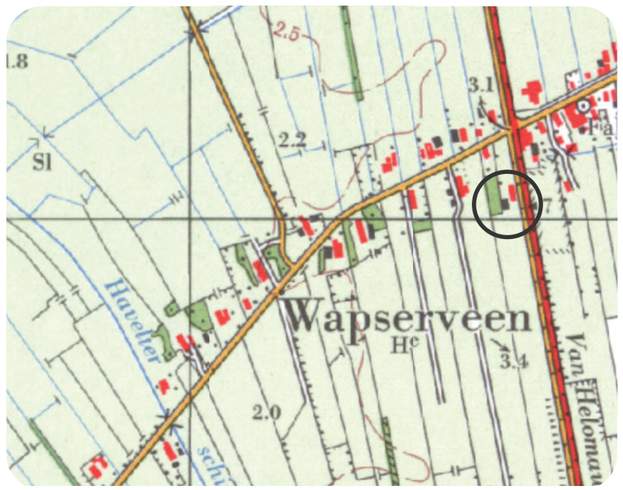
Rond het jaar 1875 waren veel gronden rondom het projectgebied nog niet ontgonnen. De topografische kaarten uit die periode tonen al wel het wegdorpenlandschap aan waar verschillende percelen zijn gelegen. De plaatsnamen geven aan dat het gebied werd gedomineerd door veengronden.

1925



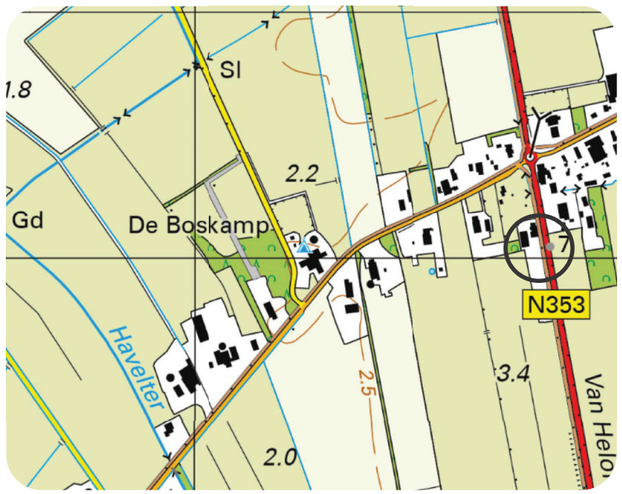
De kaart van 1925 laat duidelijk zien dat de omgeving meer ontgonnen werd. Ook zijn er meer landschapstructuren zichtbaar op de perceelsgrenzen. De bebouwing aan de Van Helomaweg 4 is ook al duidelijk zichtbaar.

1975



In 1975 is te zien dat wegenstructuren zijn veranderd. Veel groenstructuren op de perceelsgrenzen zijn verdwenen. De meeste veengronden zijn ontgonnen tot landbouwgronden.

2024



In bovenstaande afbeelding is het huidige landschap te zien met zijn moderne kenmerken. Duidelijk zichtbaar is de groeiende kern Wapserveen. Ook is het projectgebied in huidige situatie zichtbaar met de bedrijfsgebouwen.

Afbeelding 7 Historische kaarten (Bron: Topotijdreis)

2 Potentiele natuurlijke vegetatie

Aan de hand van het bodemtype en het grondwaterniveau kan de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) worden bepaald. Dit is de vegetatie die op de locatie voor zou komen zonder menselijk ingrijpen of rampen.

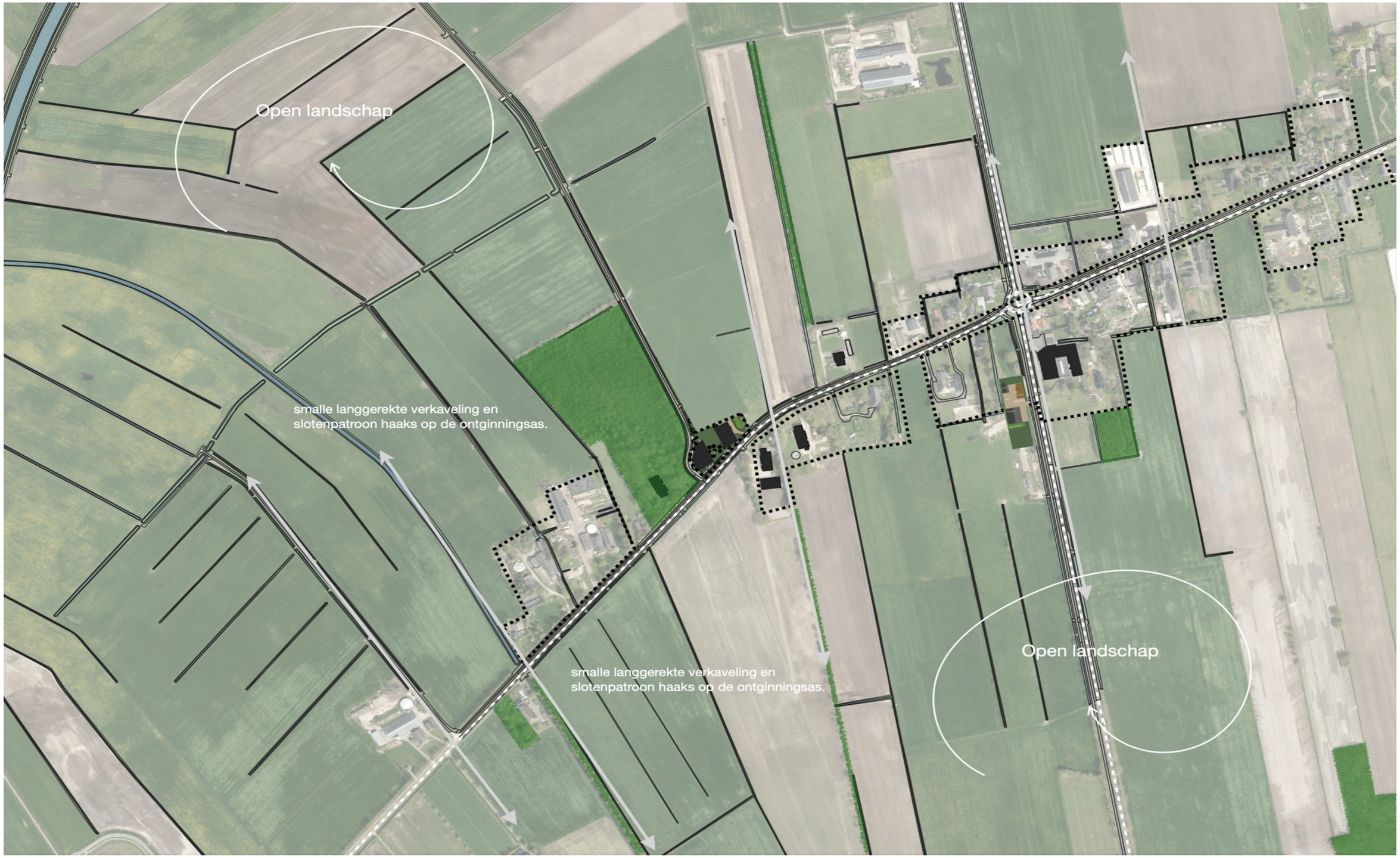
Op basis van de analyse van de natuurlijke ondergrond is het bijpassende bostype voor het projectgebied bepaald.

Voor het projectgebied is dat het bostype
‘Elzen en eikenbos’.

Bij de plantkeuze verdient het de voorkeur om aan te sluiten bij de vastgestelde PNV.

Quercus robur	Zomereik
Betula pendula	Ruwe berk
Betula pubescens	Zachte berk
Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes
Ilex acquifolium	Hulst
Populus tremula	Ratelpopulier
Prunus padus	Amerikaanse vogelkers
Alnus glutinosa	Zwarte els
Corylus avellana	Hazelaar
Rhamnus frangula	Vuilboom
Crataegus monogyna	Meidoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos
Salix cinerea	Grauwe wilg

2 Ruimte-massa kaart



2 Foto-analyse



Straatbeeld vanaf de Van Helomaweg met zicht op de karakteristieke boerderij. Ook zijn de bestaande groenstructuren in de vorm van solitaire bomen op het voorerf goed zichtbaar vanaf de weg. Deze behoudenswaardige groenstructuren blijven behouden.



Luchtfoto van de bestaande situatie met de karakteristieke bedrijfswoning. Aan de achterzijde ter hoogte van de bestaande ligboxenstal wordt een nieuwe loods ten behoeve van het akkerbouwbedrijf gerealiseerd. Hiermee wordt buitenopslag voorkomen.



Straatbeeld vanaf de Van Helomaweg. Goed te zien is dat er in de huidige situatie sprake is van veel buitenopslag. Met de bouw van een nieuwe loods moet dit worden voorkomen.



Luchtfoto van de bestaande situatie met de karakteristieke bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Aan de achterzijde is tevens voeropslag gesitueerd. De kapschuur ten westen van de woning blijft behouden. De ligboxenstal wordt gesloopt.

3 Beleid

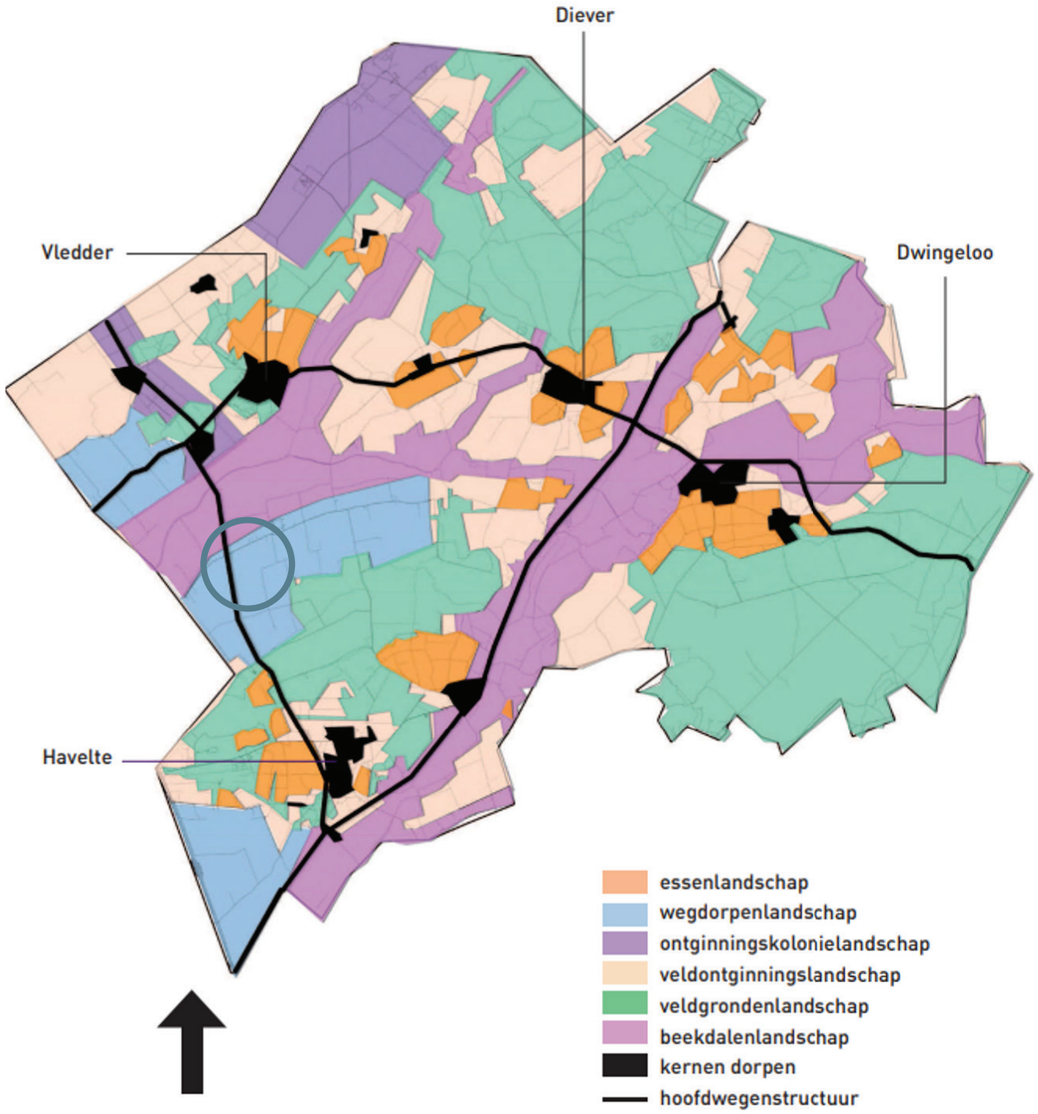
3.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het landschapsontwerp voor het perceel aan de Van Helomaweg 4 te Wapserveen is getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld, dat in september 2010 is vastgesteld. Dit plan vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld en richt zich op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het projectgebied ligt binnen het wegdorpenlandschap, een historisch waardevol landschapstype met kenmerkende ruimtelijke structuren zoals langgerekte bebouwing langs een wegas, diepe smalle percelen haaks op de weg en groene, open erven omzoomd door singels en hagen. Ook zijn zichtlijnen vanaf de weg richting het open landschap van belang voor het behoud van het karakter van dit landschapstype.

Het ontwerp bevat een breed pakket aan maatregelen die passen binnen de kenmerken van het wegdorpenlandschap. De bestaande woning is in het ontwerp behouden. De bestaande boerderij is waardevol en weerspiegelt het historische beeld van het erf. De nieuw geplande loods ten behoeve van akkerbouw is functioneel en zorgvuldig gepositioneerd, in lijn met traditionele erfopbouw. De loods wordt op enige afstand van de boerderij gesitueerd zodat deze beeldbepalend wordt op het erf. Deze ontwikkeling wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast door het aanplanten van een hoogstam fruitboomgaard op het voorerf, en een gevarieerde houtsingel met inheemse boom- en struiksoorten. De aanplant van een beukenhaag versterkt de erfafscheiding op natuurlijke wijze.

De inrichting van het erf en het gebruik van streekeigen beplanting sluiten goed aan bij de aanbevelingen uit het beeldkwaliteitsplan. De beplanting draagt bij aan de biodiversiteit en het groene, open karakter van het landschap. Tegelijkertijd blijven belangrijke zichtlijnen behouden en wordt de verkavelingsstructuur gerespecteerd. Daarmee versterkt het ontwerp niet alleen de functionele inrichting van het erf, maar ook het historische en landschappelijke karakter van het gebied.

Concluderend kan worden gesteld dat het ontwerp zorgvuldig is afgestemd op de kenmerken van het wegdorpenlandschap zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld. De voorgestelde ingrepen dragen bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn daarmee passend binnen het gestelde beleid.



Afbeelding 8 projectgebied in het Wegdorpenlandschap (Bron: gemeente Westerveld)

4 Uitgangspunten landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

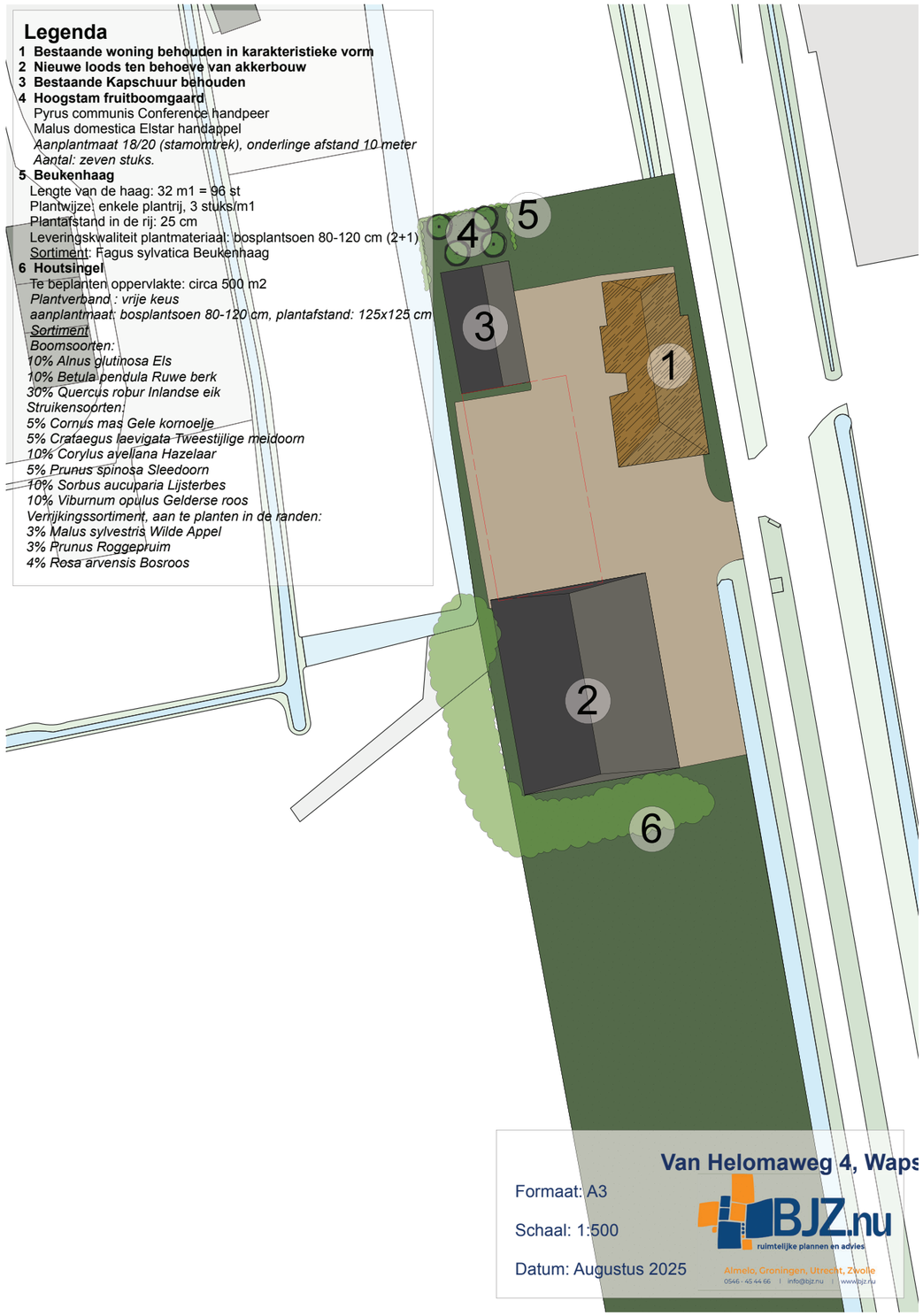
Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het projectgebied ligt in het kenmerkende wegdorpenlandschap aan de Van Helomaweg.
Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat voornamelijk uit woonpercelen en enkele agrarische bedrijven en een verkavelingspatroon haaks op de weg.

De percelen hebben een overwegend besloten karakter en liggen aan de Westeinde waarbij beplanting langs de perceelsgrenzen voorkomt en solitaire bomen op de erven zelf.

Uitgangspunten initiatiefnemer:
- Het agrarisch bedrijf beëindigen met behulp van de LBV-regeling.
- Het slopen van alle bedrijfsgebouwen met uitzondering van de bedrijfswoning en de kapschuur.
- Het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.
- Het landschappelijk inpassen van het projectgebied.

Uitgangspunten provincie Drenthe:
- De erven moeten aansluiten op de geldende gebiedskenmerken en er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.
- Er mag geen sprake zijn van het schaden van de kernkwaliteiten van de omgeving.

Uitgangspunten gemeente Westerveld:
- De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.
- Enkelvoudige bouwmassa met eenduidige kapvorm.
- Sturen op behoud en stimulering van de agrarische architectuur(voor-/achterhuisprincipe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik.
- Sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik.



Legenda

1 Bestaande woning behouden in karakteristieke vorm
2 Nieuwe loods ten behoeve van akkerbouw
3 Bestaande Kapschuur behouden
4 Hoogstam fruitboomgaard
Pyrus communis Conference handpeer
Malus domestica Elstar handappel
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), onderlinge afstand 10 meter
Aantal: zeven stuks.
5 Beukenhaag
Lengte van de haag: 32 m1 = 96 st
Plantwijze: enkele plantrij, 3 stuks/m1
Plantafstand in de rij: 25 cm
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment: Fagus sylvatica Beukenhaag
6 Houtsingel
Te beplanten oppervlakte: circa 500 m2
Plantverband : vrije keus
aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand: 125x125 cm
Sortiment
Boomsoorten:
10% Alnus glutinosa Els
10% Betula pendula Ruwe berk
30% Quercus robur Inlandse eik
Struikensoorten:
5% Cornus mas Gele kornoelje
5% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn
10% Corylus avellana Hazelaar
5% Prunus spinosa Sleedoorn
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes
10% Viburnum opulus Gelderse roos
Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:
3% Malus sylvestris Wilde Appel
3% Prunus Roggepruim
4% Rosa arvensis Bosroos

Van Helomaweg 4, Wapserveen

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Datum: Augustus 2025

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

4 Onderbouwing landschapsplan

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 de erven en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting in het gebied.

4.2 Kenmerken landschapsplan

Het uitgangspunt is dat het nieuwe bedrijfsperceel op een manier wordt ingepast die past binnen het kenmerkende landschap. Voor de ontwikkeling van het erf aan de Helomaweg 4 is gekozen voor een opzet die recht doet aan het karakteristieke wegdorpenlandschap en de bestaande morfologie van het erf. De historische structuur blijft leidend: de bestaande woonboerderij, een karakteristiek en beeldbepalend gebouw, vormt het centrale element van het erf. De bestaande kapschuur, gepositioneerd ten westen van de boerderij, blijft behouden.
De nieuwe agrarische loods (ca. 750 m²) wordt zuidelijk van de kapschuur gesitueerd, met circa 15 tot 20 meter afstand tot het hoofdgebouw. Zo wordt de historische openheid rondom de boerderij gerespecteerd en ontstaat een losjes gegroepeerd, niet-streng rechtlijnig erfbeeld, passend bij de landschappelijke verkavelingsstructuur. De nokrichting van de nieuwe loods sluit aan op de bestaande verkaveling en ligt haaks op de straat, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke oriëntatie van bebouwing in het gebied.

Qua beplanting wordt het karakter van een traditioneel Drents erf versterkt. De voortuin van het voorhuis krijgt een verzorgde uitstraling met een gazon, omzoomd door een meidoorn- of beukenhaag. Een hoogstamfruit boomgaard wordt aangelegd om een heldere scheiding tussen voor- en achtererf te realiseren De bestaande waardevolle solitaire bomen blijven behouden op het voorerf. Het achtererf en de zone rondom de kapschuur en nieuwe loods worden landschappelijk ingepast met streekeigen soorten zoals inlandse eiken, hazelaars, krenten en veldesdoorns. Aan de zuid- en westzijde wordt een brede houtsingel (10–15 meter) aangelegd om de nieuwe loods visueel in het landschap op te laten gaan, waarbij open zichtlijnen naar het achterland behouden blijven.

De verharding op het erf volgt een functionele, sobere benadering. De oprijlaan wordt uitgevoerd in halfverharding (bruin/grijs grind of gebakken klinkers) die aansluit op het landelijke karakter. Rond de loods en kapschuur wordt alleen waar noodzakelijk gewerkt met grijze betonplaten, waarbij het verhardingsoppervlak beperkt blijft. Materialen in natuurlijke tinten waarborgen een harmonieuze aansluiting bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Westerveld.
De materialisatie van de nieuwe loods is afgestemd op het landschap: donkere, rustige kleuren worden toegepast zoals zwart gepotdekseld hout of antracietkleurige damwandprofielplaten voor de gevels, en grijze golfplaten of een rieten dak voor de overkapping, zonder opvallende accenten zoals witte windveren of felle kleuren.

Tot slot is er aandacht voor het behoud van het open karakter van het landschap. Er worden sobere hekwerken toegepast, bijvoorbeeld een klein landhek verderop langs de oprijlaan, zodat de erfgrens niet te nadrukkelijk aanwezig is. Verlichting op het erf wordt functioneel en minimaal gehouden, gericht naar binnen en voorzien van een automatische uitschakeling na 22.00 uur om lichtverstoring in het buitengebied te minimaliseren.
Met deze opzet ontstaat een toekomstbestendig erf dat zowel het cultuurhistorische karakter als de functionele eisen van het huidige agrarische gebruik respecteert en versterkt.

5 Aanleg en beheer

5.1 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.

5.2 Specifieke aanplantinstructie

Solitaire boom
Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.

Bomenrij
1. Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
2. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op circa 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (zuidwesten). Bevestig de jonge boom met sisal boomtouw aan de boompaal. Knoop het touw aan de paal en draai het touw circa 3 maal in een 8-vorm om de boom. Leg een knoop in het touw om deze aan de paal te bevestigen. Snijd overtollig touw af.
3. U kunt nu het plantgat weer dichtgooien. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.
4. Plaats bij een bomengroep de bomen ruim uit elkaar, de minimale plantafstand is 6 meter. Een volwassen boom kan al snel een kroon ontwikkelen van 10 meter breed.

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.

Haag
Voor het ontwikkelen van een dichte haag is de aanplant van 1 rij met bosplantsoen voldoende, meer rijen mag ook. Per strekkende meter kunt u 4 stuks bosplantsoen aanplanten. Graaf voor het planten een sleuf, die diep en breed genoeg is om de wortels van het plantgoed er ruim in te leggen. Eventueel kunt u een draad spannen als hulpmiddel bij het graven van de plant- sleuf. Sluit de plantsleuf na aanplant weer af met aarde.

5.3 Specifiek beheer

Solitaire boom
Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk.

Bomenrij
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.

Colofon

Project:	Van Helomaweg 4, Wapserveen
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	Augustus 2025
Status:	Concept

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

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

BJZ.nu

ruimtelijke plannen en advies