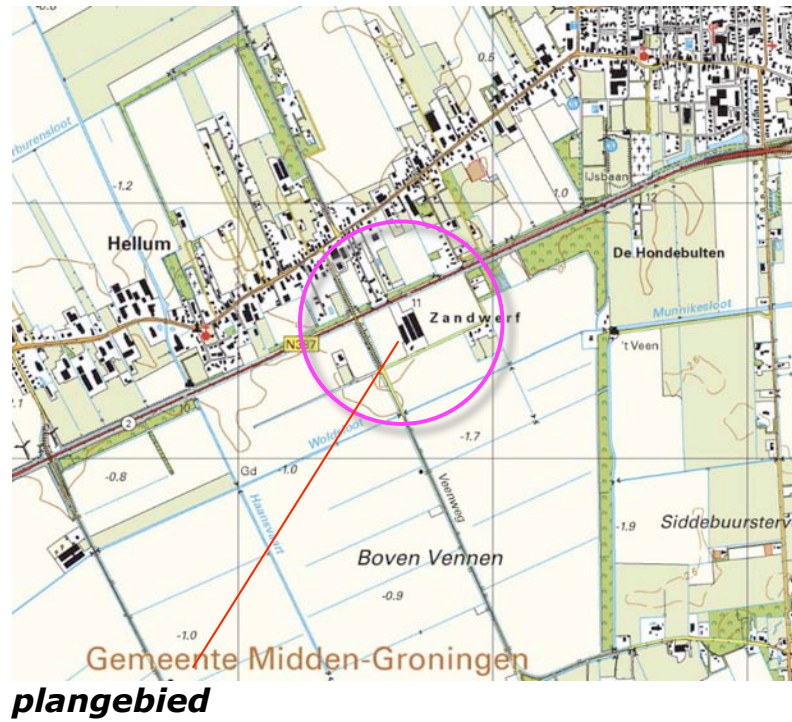


LIGGING ,

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Hellum. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



Gewaarmerkt als
behorende bij besluit
5 juni 2023

plangebied

HISTORIE - 1908

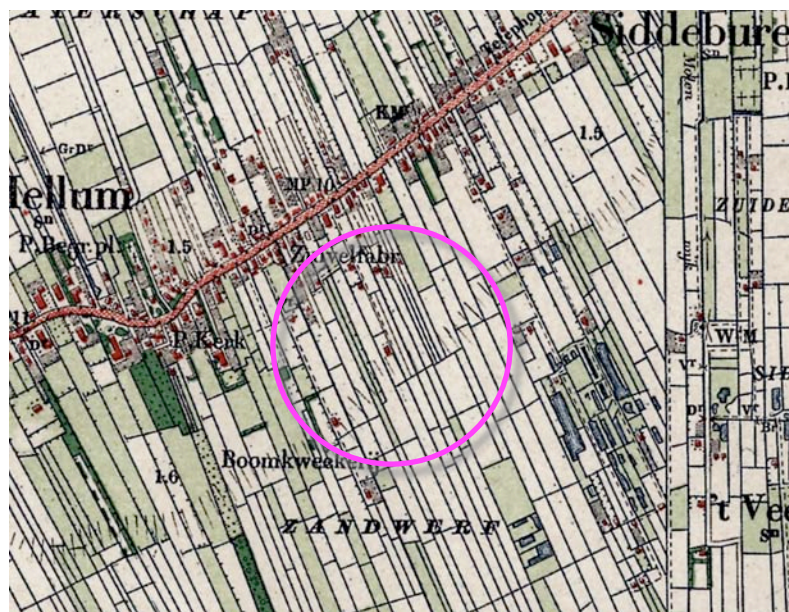
In 1908 werden ter hoogte van het plangebied een aantal smalle, langgerekte percelen met bouwland aangetroffen. Ten noordwesten hiervan bevonden zich enkele kleinere bebouwingen. Ten noordwesten hiervan bevond zich destijds al een sterk verdicht deel van de lintbebouwing Hellum. Hellum is ontstaan op een zuidwest-noordoostgerichte, door het ijs opgestuwde zandrug. Vanaf de rug werden de lager gelegen gronden ontgonnen en in gebruik genomen als akkerland. De hoger gelegen gronden bestonden hoofdzakelijk uit lemig zand. In de lager gelegen delen werden veen- en kleilagen aangetroffen. Ten zuidwesten van het plangebied werd in 1908 de boomkwekerij Zandwerf aangetroffen.

karacteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een zandrug in een oudere ontginning. Kenmerkend voor de erven in deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) groensingels, bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten.

Zie de uitsnedes van de topkaart uit 1908 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1908

in 1908 al sterk verdichte lintbebouwing

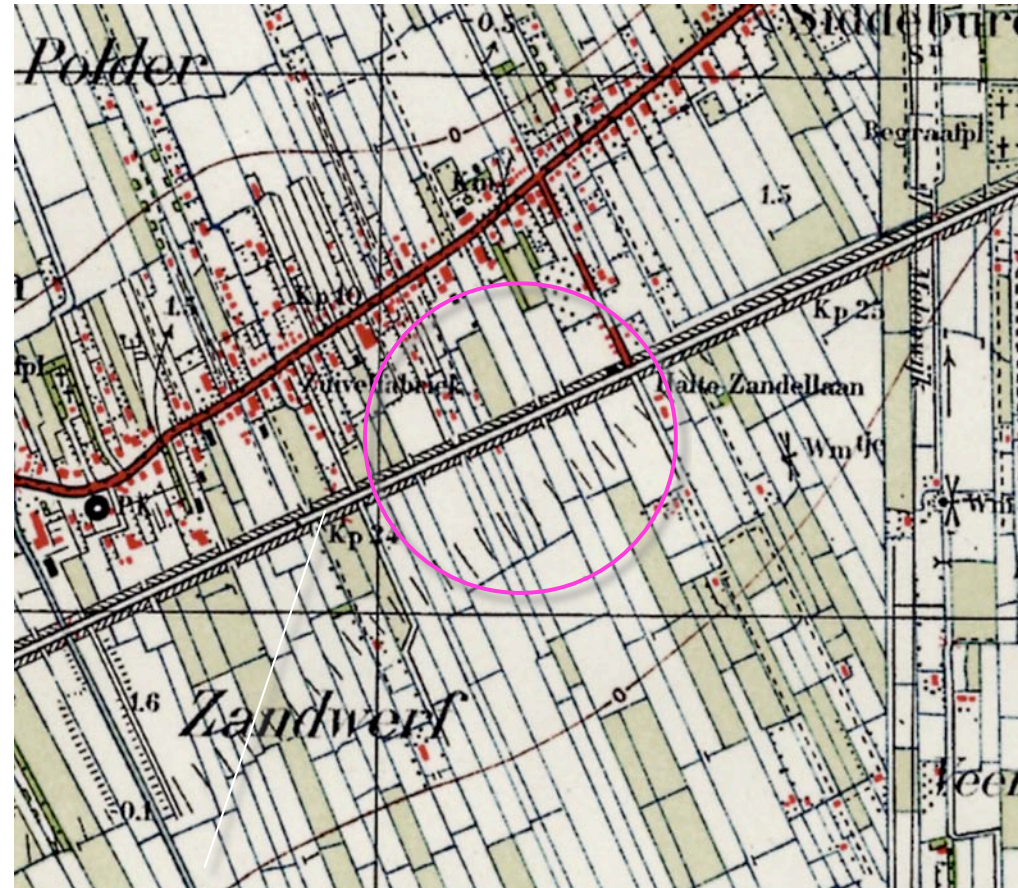
enkele kleinere bebouwingen



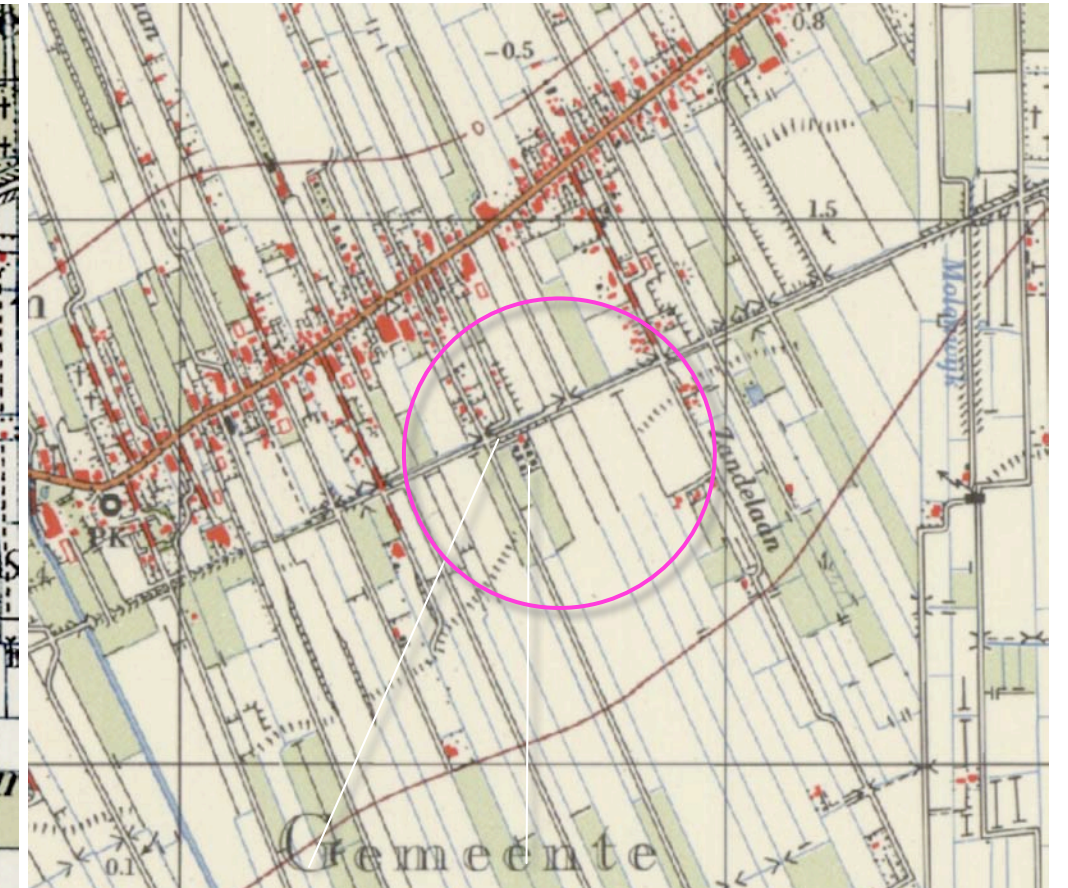
Uitsnede topkaart 1908; smalle percelen akkerland

HISTORISCHE ONTWIKKELING 1

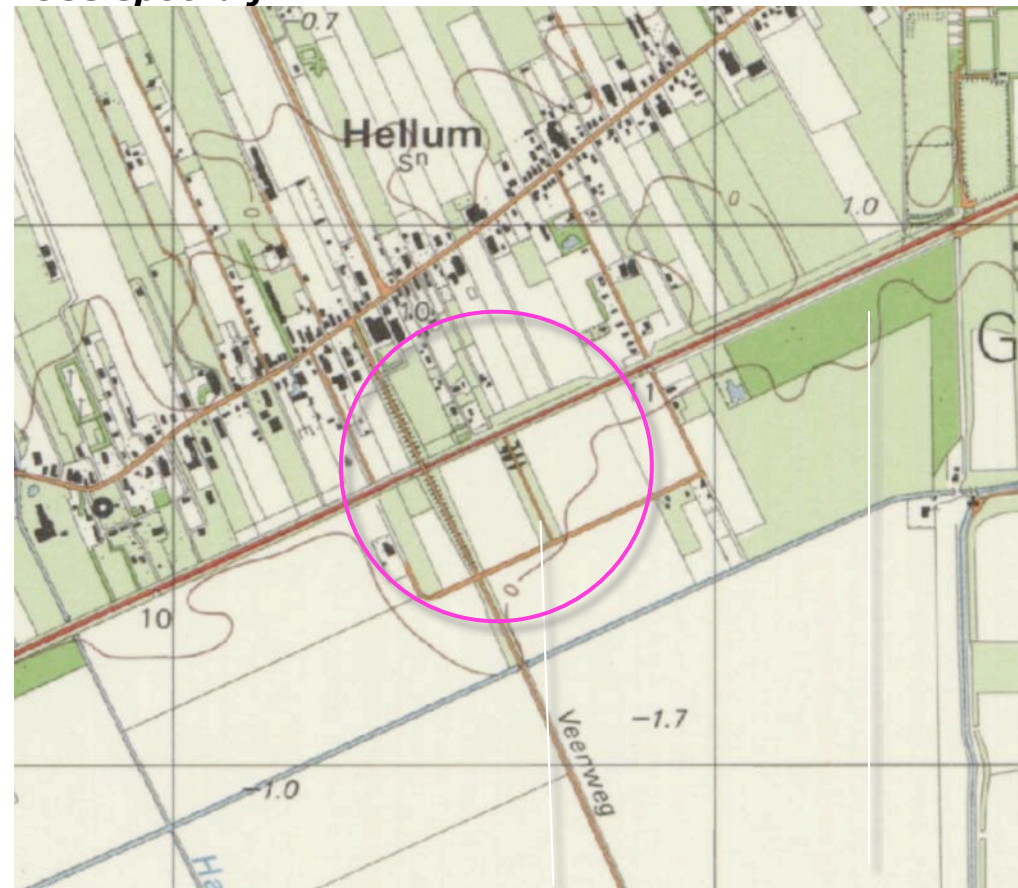
In de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt de spoorlijn Delfzijl-Groningen ten noordwesten van het plangebied gerealiseerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog raakt deze in onbruik. Na de oorlog wordt het traject in gebruik genomen als normale verkeersweg. In 1962 worden ter hoogte van het plangebied een zevental kleinere gebouwen aan de zuidoostkant van de weg in de kaarten aangetroffen. Waarschijnlijk betreft dit schuren voor de opslag van aardappelen en machinebergingen. Zie karteringen uit 1935 en 1962 rechtsboven. In de zeventiger jaren wordt een ruilverkaveling ten zuidoosten van de huidige N387 doorgevoerd. Ten zuidoosten van het plangebied maken de smalle percelen plaats voor een grootschalige blokverkaveling. De wegenstructuur wordt herzien. Ten zuidoosten van het plangebied wordt de huidige weg Zandwerf aangelegd. In 1982 wordt het plangebied ontsloten via een op de Zandwerf aantakkend pad. In de navolgende jaren worden groenstroken en bomenrijen langs de provinciale weg gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1982 en 1995 rechtsonder.



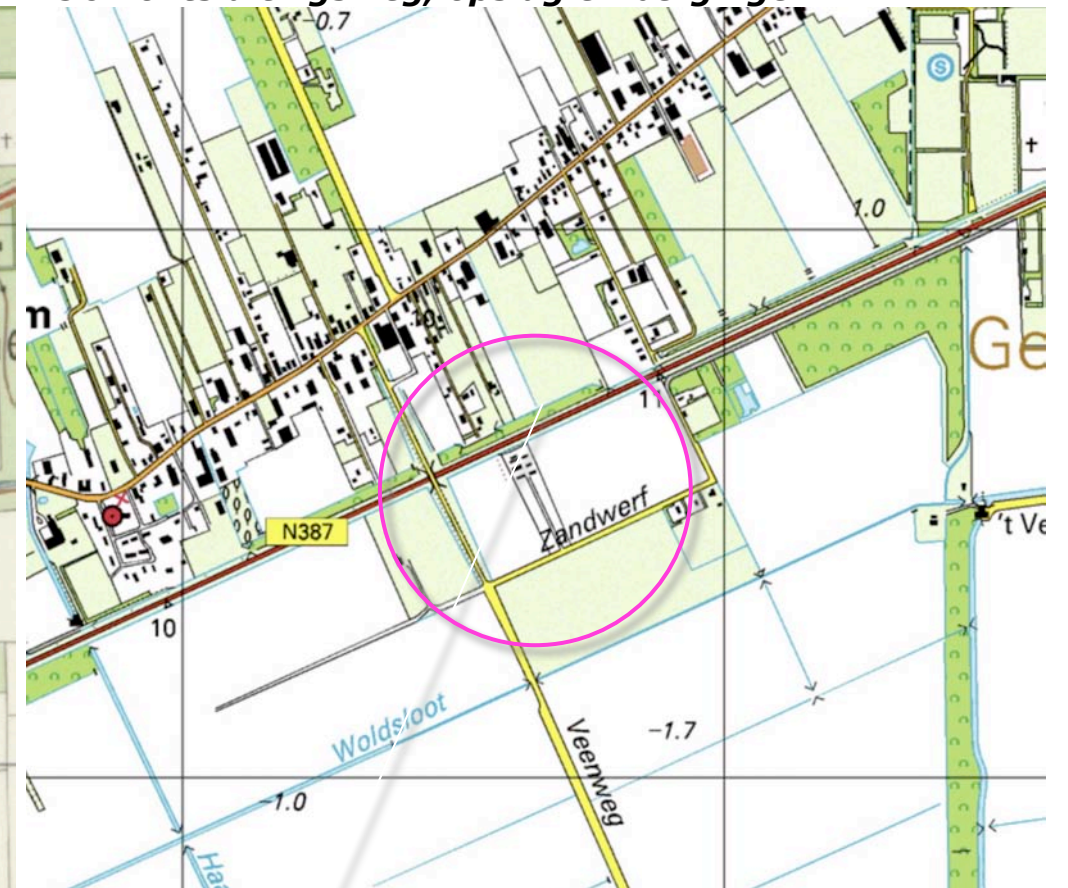
1935 spoordijk



1962 ontsluitingsweg, opslag en bergingen



1982 ruilverkaveling, ontsluiting op Zandwerf, bos



1995 beplanting langs de N387

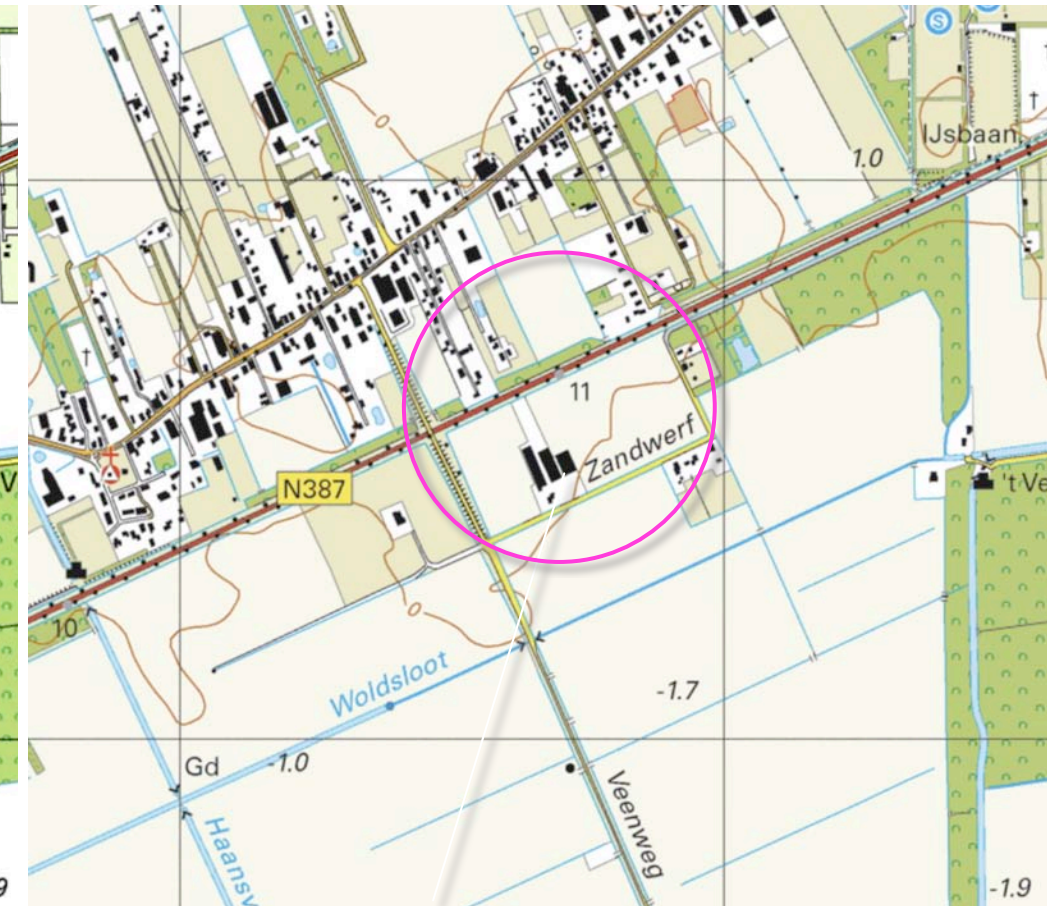
HISTORISCHE ONTWIKKELING 2

Rond de eeuwwisseling wordt een stal, een berging en een bedrijfswoning aan de zuidoostkant van het plangebied gerealiseerd. Vervolgens wordt een berging aan de noordoostkant bijgebouwd. Zie de karteringen uit 2005 en 2011 rechtsboven.

In de loop van de navolgende jaren worden de bergingen in noordwestelijke richting uitgebreid. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 2014 en 2017 rechtsonder.



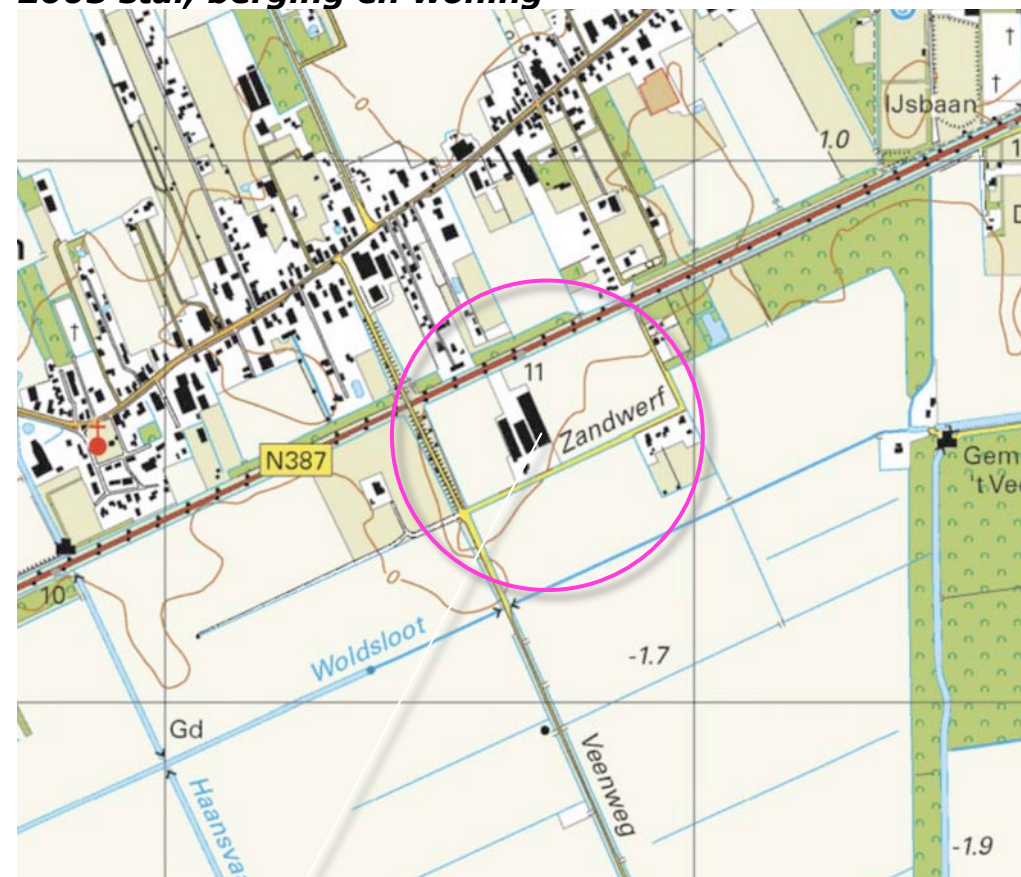
2005 stal, berging en woning



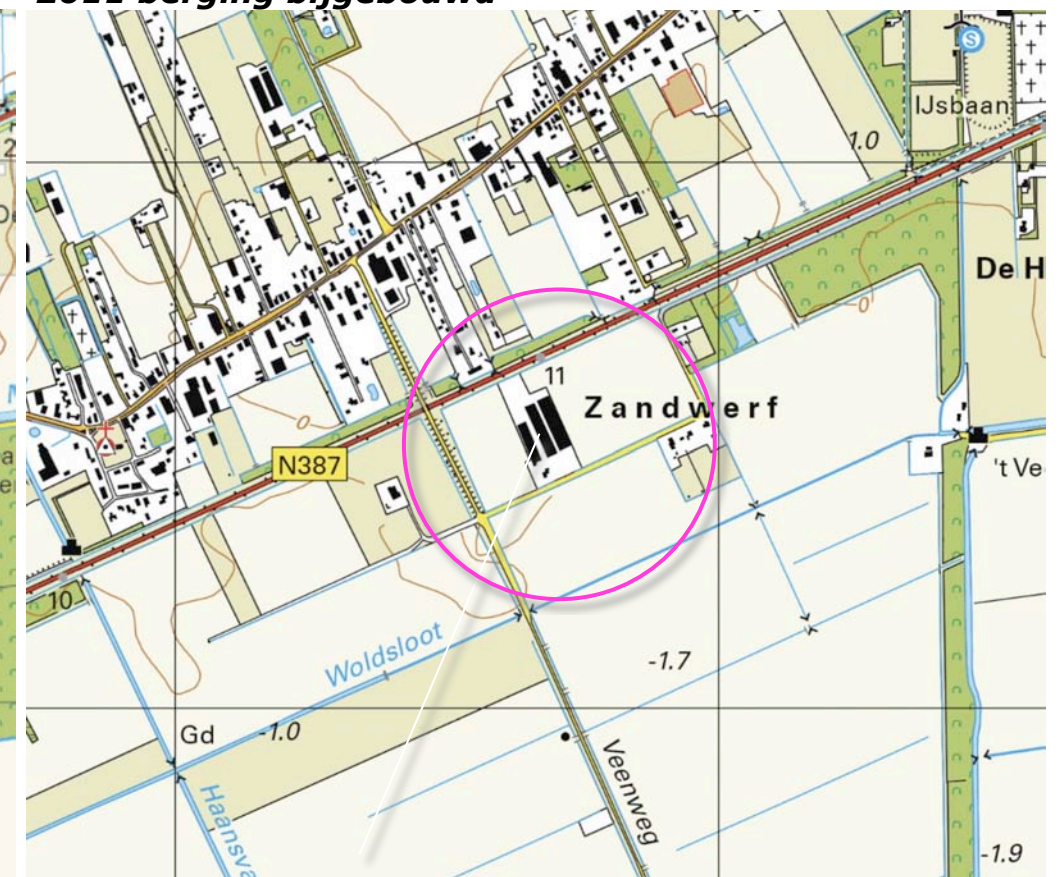
2011 berging bijgebouwd

Conclusie

Het plangebied te kenschetsen als bouwland in een oudere ontginning, bestaande uit langgerekte smalle, noordwest-zuidoostgerichte percelen. Het werd oorspronkelijk ontsloten via de ter hoogte van het voormalig spoor gelegen Hoofdweg, de huidige N387. In de zeventiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de smalle percelen maakten plaats voor een grootschalige open blokverkaveling. Ten noordoosten en oosten van het plangebied werd bos aangeplant. Het plangebied werd ontsloten via de Zandwerf. Na de eeuwwisselingen werd een stal, een berging en een bedrijfswoning aan de Zandwerf gerealiseerd. Nadien werd nog een berging bijgebouwd. De bergingen werden vervolgens verlengd.



2014 berging aan de noordoostkant verlengd



2017 in het midden gelegen berging verlengd

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is sinds de ruilverkaveling gesitueerd aan de rand van een door openheid getekend agrarisch landschap. Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door navolgende elementen;

- a) de bomenrijen en groensingels langs de N387,
- b) de ten oosten gelegen bossen,
- c) de opgang naar de brug over de N387, ten westen van het plangebied,
- d) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen en groensingels

b) ten oosten gelegen bossen



c) opgang over de brug

d) bebouwing en beplanting op bebouwde erven

BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken in de beleving vanaf;

- a) de nabij de bossen in een zandweg overgaande en vervolgens doodlopende weg, Zandwerf,
- b) de provinciale weg, N387,
- c) de in zuidoostelijke richting voerende Veenweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de fotos op de navolgende pagina.



c) vanaf de Veenweg

3D BEELDEN ZANDWEG

1+2) Komend uit het zuidwesten toont zich de stal aan de westkant aanvankelijk open aan de passant; nabij het plangebied wordt het beeld bepaald door de sierbeplanting in de tuin, rond de woning. De beplanting rond de woning toont in de benadering een nogal gesloten beeld, de woning wordt in hoge mate afgeschermd.
3+4) Komend uit het noordoosten is gedurende langere tijd een zicht op de bergingen aan de noordoostkant van het plangebied mogelijk. De maat en schaal van de gebouwen is vrij fors maar sluit aan bij de diepte van het doorzicht en de 'oneindigheid' van de langgerekte begrenzing en structuurdrager; de bomenrijen langs de N387. Ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaald door de dynamiek op het voorerf. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) uit het zuidwesten; de stal toont zich open aan de passant, de woning wordt in hoge mate afgeschermd..



...door de sierbeplanting in de tuin rond de woning.



3+4) uit het noordoosten; zicht op de bergingen. Maat en schaal zijn vrij fors, maar sluiten aan bij de diepte en ..



...structuurdrager. Ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaalt door dynamiek op het voorerf.

3D N387 EN VEENWEG

1+2) Vanaf de N387 is gedurende langere tijd een zicht op de flanken en de achterkant van het plangebied mogelijk. De gebouwen tonen zich kaal aan de passanten. Maat en schaal verlenende beplantingselementen ontbreken.

3) Vanaf de Veenweg ten zuidwesten van het plangebied zijn doorzichten over grotere afstand op de zuidoostkant mogelijk; de beplanting rond de woning verbindt het plangebied met de groene horizon.

4) Vanaf de Veenweg op de opgang naar de brug, zijn doorzichten op de zuidwestkant mogelijk. De gebouwen tonen zich kaal aan de passant. Enkele beplantingselementen zouden maat en schaal verlenen, het plangebied sterker in het maaiveld verankeren .
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van een door openheid gekleurd landschap. De aanwezige beplanting is geconcentreerd rond de woning. De bedrijfsgebouwen sluiten qua maat en schaal aan bij de open context. De gebouwen tonen zich echter overwegend kaal. Maat- en schaal verlenende, het plangebied met de groene horizon verbindende beplantingselementen ontbreken.



1+2) Vanaf de N387 is gedurende langere tijd een zicht op de flanken en de achterkant. De gebouwen tonen..



... zich kaal aan de passant. Maat- en schaal verlenende beplantingselementen ontbreken.



3) Zicht op de zuidoostkant; de beplanting bij de woning verbindt het plangebied met de groene horizon.



4) Doorkijk zuidwestkant; enkele bomen zouden maat en schaal toevoegen, de bebouwing sterker verankeren.

PLANGEBIED 1:1000

Het plangebied omvat het kadastraal perceel 482, 581 en delen van 49, gelegen in de kadastrale sectie R van de kadastrale gemeente Slochteren. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



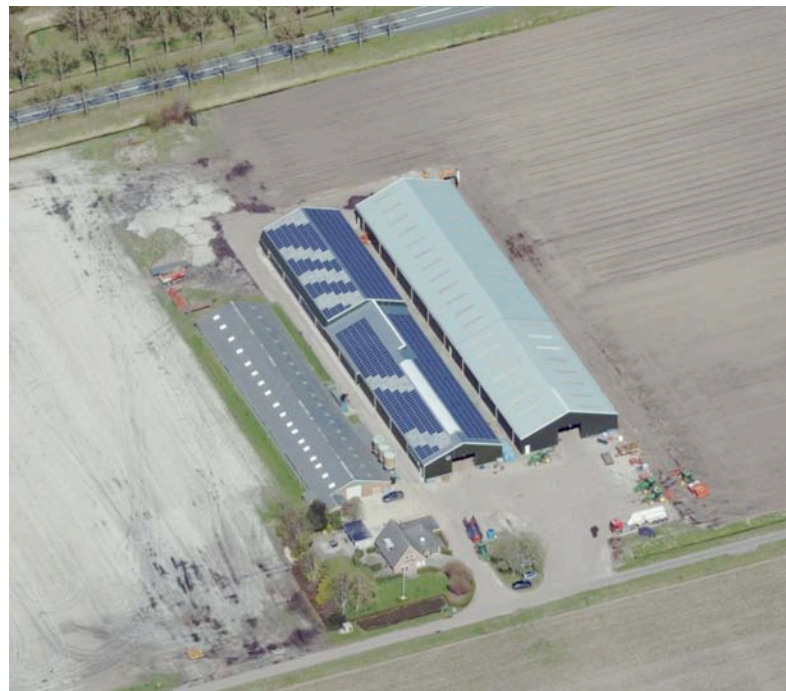
plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing bestaat uit navolgende elementen;

- een pluimveestal,
- een bedrijfswoning,
- twee loodsen met een aardappelopslag, materiaal- en machinebergingen.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht situatie



pluimveestal

bedrijfswoning

ZONERING EN ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten aan de Zandwerf. De ruimte tussen de gebouwen en ten zuidoosten van de bedrijfsgebouwen is verhard. Het gebied rond de woning is in gebruik als tuin. De overige delen betreffen stukjes grasland en akkerland.

voorerf en achtererf

Het plangebied onder te verdelen in het voorerf met de woning, tuin en verhardingen en het achtererf met de bedrijfsgebouwen.

Voor- en achterkant

De zuidoostkant en zuidwestkant presenteren het erf aan de passanten. De noordwestkant is te beschouwen als de achterkant, de noordoostkant als de ontwikkelingskant; eventuele uitbreidingen zullen aan deze zijde worden vormgegeven. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is geconcentreerd in de tuin en bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een strook met overwegend uit siersortiment bestaande struiken en bomen (coniferen, sierpruim) aan de zuidwestkant. In deze strook bevinden zich enkele berken en boomvormers die als landschappelijk sortiment zijn te rangschikken.
- b) siergroen en als landschappelijk sortiment te rangschikken hagen bestaande uit liguster, enkele leibomen (lindes), een groep bolesdoornen aan de zuidoostkant van de woning twee forse bomen (siersortiment) in 'het eiland' tussen de inritten.

Conditie en waardering

De aanwezige beplanting verkeert in het algemeen in redelijke tot goede conditie. De bomen in het eiland tussen de oprit verkeren in minder goede conditie, zullen op termijn moeten worden vervangen. De berken en ligusterhagen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

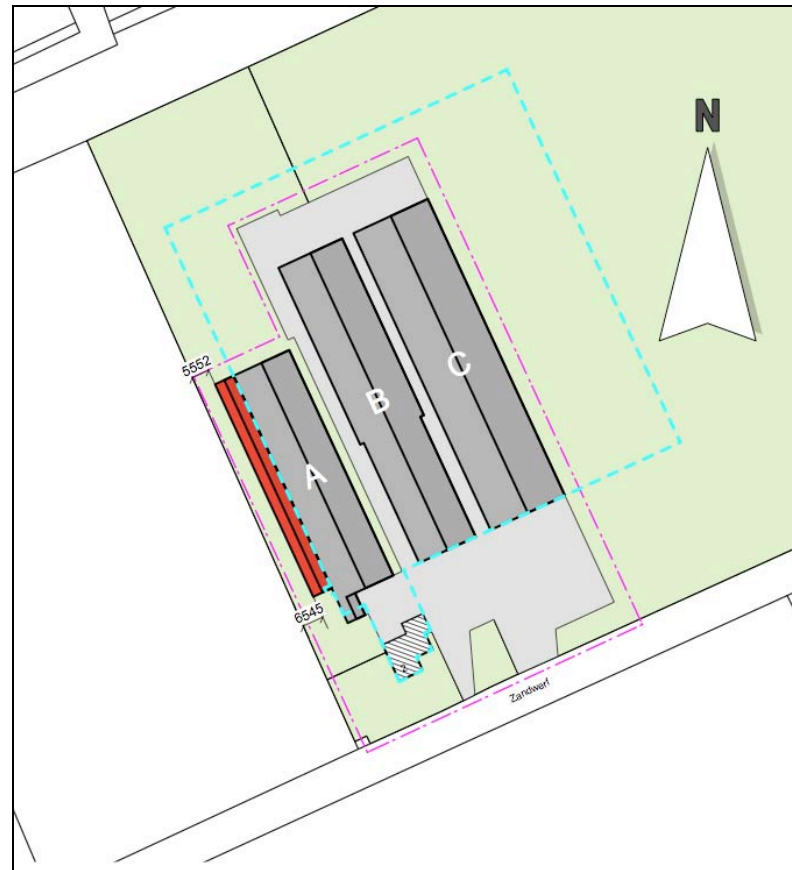


a) siersortiment, enkele berken

b) ligusterhagen, linde, bolesdoorn, siersortiment

ONTWIKKELING

In het kader van dierenwelzijn zal de pluimveestal aan de zuidwestkant worden uitgebreid met een overdekte uitloopruimte. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de door Agra-Matic opgestelde situatietekening hieronder.



situatietekening Agra-Matic



een overdekte uitloopruimte

ONTSluitING & INFILTRATIE

Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen beplanting te worden gerooid. Het wordt ontsloten via de aanwezige verharding, er hoeft geen nieuwe verharding te worden gerealiseerd. Het van het dak vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een greppel ten zuidwesten van de uitloop.

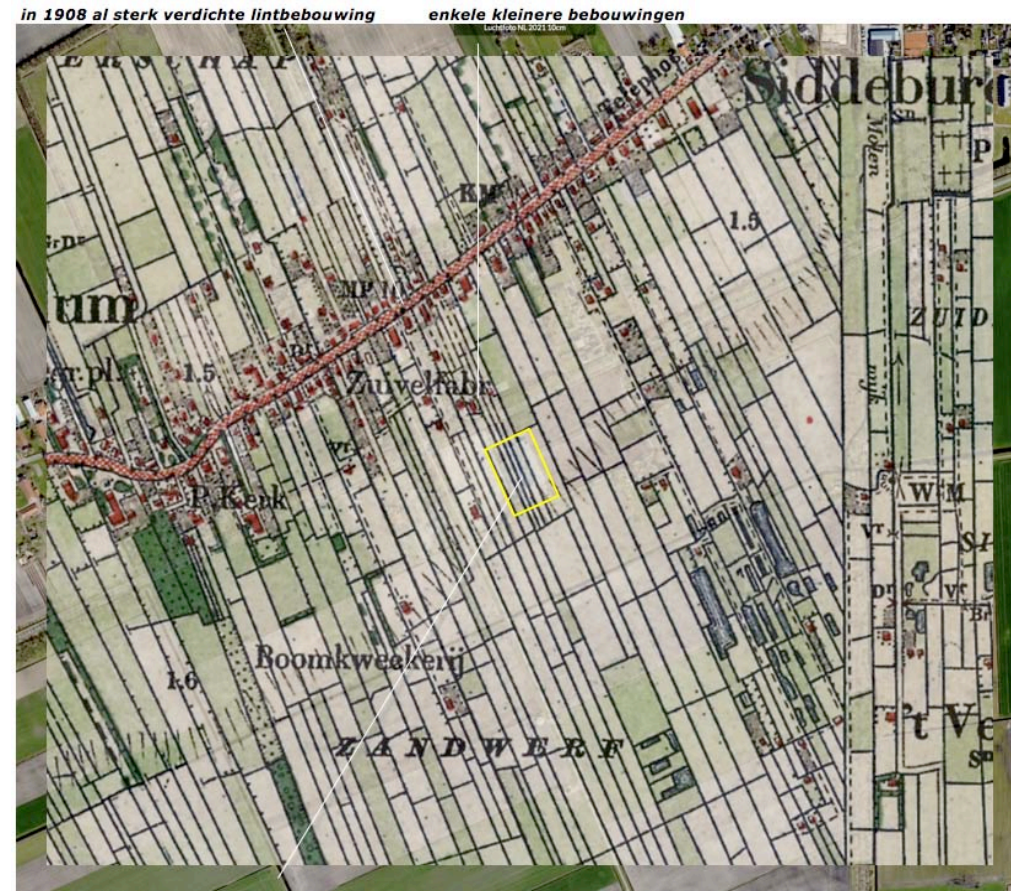


infiltratiegreppel

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

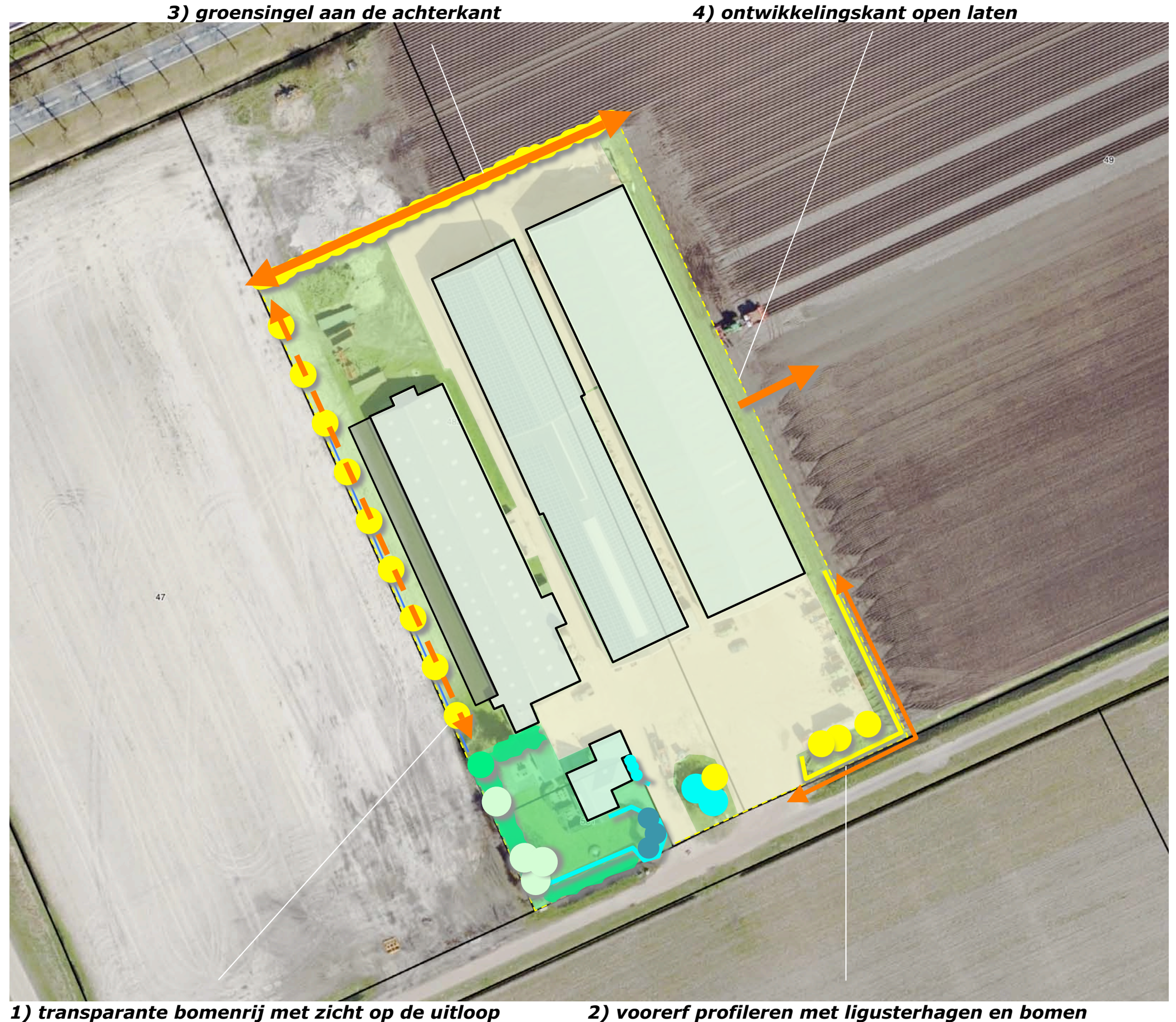
De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een zandrug in een oudere ontginning. Kenmerkend voor erven in deze context; hagen, boomgaardjes, bomengroepen of solitaire bomen nabij de woning, groensingels, bomenrijen of restbosjes aan de veldkanten. Het plangebied bestond uit langgerekte smalle, noordwest-zuidoostgerichte percelen, werd ontsloten via de ter hoogte van het voormalig spoor gelegen Hoofdweg. In de zeventiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; de smalle percelen maakten plaats voor een grootschalige open blokverkaveling. Ten noordoosten en oosten van het plangebied werd bos aangeplant. Het plangebied werd ontsloten via de Zandwerf. Na de eeuwwisseling werd een stal, een berging en een bedrijfswoning aan de Zandwerf gerealiseerd. Nadien werd nog een berging bijgebouwd. De bergingen werden verlengd. Het plangebied is gesitueerd aan de rand van een open landschap. De aanwezige beplanting is geconcentreerd rond de woning. De bedrijfsgebouwen sluiten qua maat en schaal aan bij de open context, tonen zich echter overwegend kaal. Maat- en schaal verlenende beplantingselementen ontbreken. Het plangebied is onder te verdelen in een voorerf en een achtererf. De zuidoostkant en zuidwestkant presenteren het erf aan de passanten. De noordwestkant is te beschouwen als de achterkant, de noordoostkant als de ontwikkelingskant. De aanwezige beplanting verkeert in het algemeen in redelijke tot goede conditie. De esdoornen in het eiland tussen de oprit verkeren in minder goede conditie. De berken, ligusterhagen en esdoornen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. In het kader van dierenwelzijn zal de pluimveestal aan de zuidwestkant worden uitgebreid met een overdekte uitloopruimte. Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen beplanting te worden gerooid. Het wordt ontsloten via de aanwezige verharding. Het van het dak vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een greppel ten zuidwesten van de uitloop.



CONCEPT

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

- 1) Begeleiden van de uitloop met een transparante bomenrij. De bomenrij verleent maat- en schaal, maar staat een gepaste inkijken op de uitloop vanaf de Veenweg toe.
- 2) Omzomen van de noordoostkant van het voorerf met ligusterhagen, toevoegen van enkele bomen en aanplanten van een opvolger van de in minder goede conditie verkerende esdoornen.
- 3) Definieren van de achterkant door de aanplant van een groensingel. De nadruk van de singel ligt op de afscherming op ooghoogte. De bomenrijen langs de N387 vormen de ruimtelijke drager.
- 4) Open houden van de ontwikkelingskant van het bedrijf; aanplanten van groenelementen is hier niet handig of duurzaam. De elementen aan de overige zijdes vormen een kader voor de beleving vanaf de noordoostkant.



1) transparante bomenrij met zicht op de uitloop

2) voorerf profileren met ligusterhagen en bomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- S1 een groensingel bestaande uit struikvormers,
- B1 een bomenrij bestaande uit zachte berken,
- H1 ligusterhagen,
- B2 enkele eiken.

Zie de navolgende pagina voor de plantlijst met de aan te planten soorten en aantallen en de richtlijnen voor de aanleg en het beheer

S1 groensingel bestaande uit struikvormers



B1 zachte berken

H1 ligusterhagen

B2 eiken

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

- S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een verspringend plantverband van 125x125 cm. De aan te planten soorten zijn at random aan te planten (geen groepen). De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% (aan de binnen- of aan de buitenkant) worden afgezet. Overhangende takken mogen tussendoor worden gesnoeid.
- B1 De berken zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen mogen zich vrij ontwikkelen.
- H1 De ligusterhagen worden gerealiseerd middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn 1x per jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm.
- B2 De eiken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400/450 cm.

Code		S1	B1	H1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	12/14	80/100	16/18
Plantverband		125x125	nvt	nvt	nvt
Omvang van het element		300 m2	9 st	75 m	4 st
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els	25			
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	25			
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk		9		
Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Corylus avellana	hazelaar	25			
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster			300	
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers	25			
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				4
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom	25			
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos	25			
Totaal		150	9	300	4