



Bureau Schildwacht

Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte nieuwbouw Kelderweg 1 Ouddorp



© Bureau Schildwacht, Gouderak, 2019

Alle in deze publicatie gebruikte informatie, foto's, afbeeldingen en tekeningen blijven eigendom van opdrachtgever en Bureau Schildwacht. Het gebruik van de publicatie door middel van citaten, druk, of fotokopieën mag alleen na schriftelijke toestemming van opdrachtgever.

Opdrachtgever : M. Honders
Tekst : M. Schildwacht
Foto's en tekeningen : Bureau Schildwacht
Datum : september 2019
Projectnummer : 1827-1



Bureau Schildwacht

Bureau Schildwacht
Beukendaal 3
2831 VA Gouderak
06 – 22978424

info@bureau-schildwacht.nl
www.bureau-schildwacht.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Werkwijze	4
Ligging perceel Kelderweg 1	4
Huidige opbouw van het plangebied	6
Indeling op bestemming wonen en bedrijf:	6
Indeling op bestemming Agrarisch met Waarden en Natuur:	7
Molenbiotoop	7
Bodem en waterhuishouding	8
Huidige Ecologische waarde	9
Huidige Cultuurhistorische waarde	9
Huidige Landschappelijke waarde	9
Historische Kamers	9
Kwaliteitsverbeteringen Kelderweg 1	10
Sanering bebouwing en ongewenste opslag	10
Verbetering landschappelijke kwaliteit	11
Bijlage: foto's van situatie direct na aankoop	16
Tekening huidige situatie Kelderweg 1	20
Tekening toekomstige situatie Kelderweg 1	21
Tekening zichtlijnen huidige situatie Kelderweg 1	22
Tekening zichtlijnen nieuwe situatie Kelderweg 1	23
Tekening cultuurhistorische bebouwingslinten Kelderweg en omgeving ..	24
Tekening landschappelijke "kamers" rond de Kelderweg 1	25

Inleiding

De heer Honders, woonachtig Kelderweg 17 te Ouddorp, is sedert 2013 in gesprek met de Gemeente omtrent de aankoop van enkele percelen rond de Kelderweg om deze te saneren en om in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte nieuwbouw toe te passen. In september 2018 heeft de heer Honders aan Bureau Schildwacht gevraagd om een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin verbeteringen worden aangegeven die kunnen worden gerealiseerd om tegemoet te komen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. De verbeteringsvoorstellen zijn opgesteld vanuit de landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarde van de percelen. Om het proces en verbeteringen helder te houden, is van alle drie de percelen een aparte rapportage gemaakt. De inleiding van de rapportages zijn vrijwel identiek.

Werkwijze

Op 5 oktober 2018 heeft Bureau Schildwacht een overleg gehad met de heer Honders en de heer M. Witte van de gemeente Goeree-Overflakkee om te praten over de voorgeschiedenis en mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering voor een aantal percelen rond de Kelderweg te Ouddorp. Na dit overleg is er in gezamenlijkheid een bezoek gebracht aan de drie percelen en zijn de mogelijkheden en wensen naar elkaar uitgesproken.

Op 17 oktober heeft Marcel Schildwacht van Bureau Schildwacht een veldbezoek gebracht aan de verschillende percelen en een inventarisatie gemaakt van de daar aanwezige elementen en objecten. Er zijn tijdens de inventarisatie veel foto's en aantekeningen gemaakt. Vervolgens zijn de bevindingen van Bureau Schildwacht uitgewerkt en opgetekend in het onderliggende rapport.

De rapportage is in concept besproken met de opdrachtgever en vervolgens aangepast. Hierna heeft Bureau Schildwacht een gesprek gehad met de heren K. Tanis en W. Visser van de VNLGO en de heer A. Koppenaar, J. den Braber en M. Witte van de gemeente Goeree-Overflakkee. Aan hun is de opzet van de kwaliteitsimpuls Ruimte voor Ruimte voorgelegd en besproken. De opmerkingen die uit deze gesprekken zijn voortgekomen, zijn met de opdrachtgever besproken. Vervolgens is de rapportage aangepast en vastgesteld.

Ligging perceel Kelderweg 1

In het buitengebied van Ouddorp ligt vanaf de Dijkstelweg naar het zuiden de lintbebouwing Kelderweg. De Kelderweg wordt doorsneden door de Dorpsweg. Het plangebied, huisadres nummer 1, kadastraal geregistreerd Ouddorp, sectie H 1416 en heeft een oppervlakte van 5.063 m² en ligt langs het zuidelijke deel van de Kelderweg. Het zuidelijke deel van de Kelderweg is een halfopen bebouwingslint met diverse woningen en oudere (voormalige) boerderijtjes. Vanaf Kelderweg nummer 5 loopt het zogenoemde Mannenpad, een oud kerkenpad door een open agrarisch zandwallengebied naar het oosten en komt na 525 meter uit op de Oudelandseweg.

Het plangebied is gelegen aan de Kelderweg 1 te Ouddorp (zie kaart 1). Het perceel grenst aan de oostzijde aan de Kelderweg en strekt zich uit over een lengte van ongeveer 175 meter naar het westen (zie kaart 2). Het perceel is zowel zichtbaar vanaf de Kelderweg als vanaf de Hazersweg.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een huiskavel, met woning en diverse bijgebouwen, een tuin en een weide met wat kleinvee. Tussen het plangebied en de kavel aan de noordzijde staat een houtsingel. Hier is geen zandwal of schurveling aanwezig en heeft hier ook nooit gelegen.

Aan de westzijde ligt een hoge brede zandwal met zware boomlaag. Ten westen van deze zandwal ligt een open zandwallenlandschap met agrarische bestemming. Ten zuiden van het plangebied ligt een aantal kavels die van zuid naar noord zijn gesitueerd (zoals ook eigenlijk de situatie van het plangebied in de jaren 30 van de vorige eeuw is geweest). De meeste van deze kavels hebben een agrarische bestemming. Op één kavel staan zonnepanelen. Op één kavel, op de hoek van de Hazersweg en de Kelderweg staat een woonhuis met aansluitend een grasperceel met bomen. De scheiding tussen het plangebied en de zuidelijke kavels wordt voor een groot deel gevormd door een schurveling. Een deel van deze schurveling is niet meer aanwezig waar thans twee bijgebouwtjes zijn gesitueerd. Op oud kaartmateriaal was de schurveling nog wel volledig zichtbaar (kaarten van 1854 tot 1948, bron Kadaster Tijdreis over 200 jaar topografie).



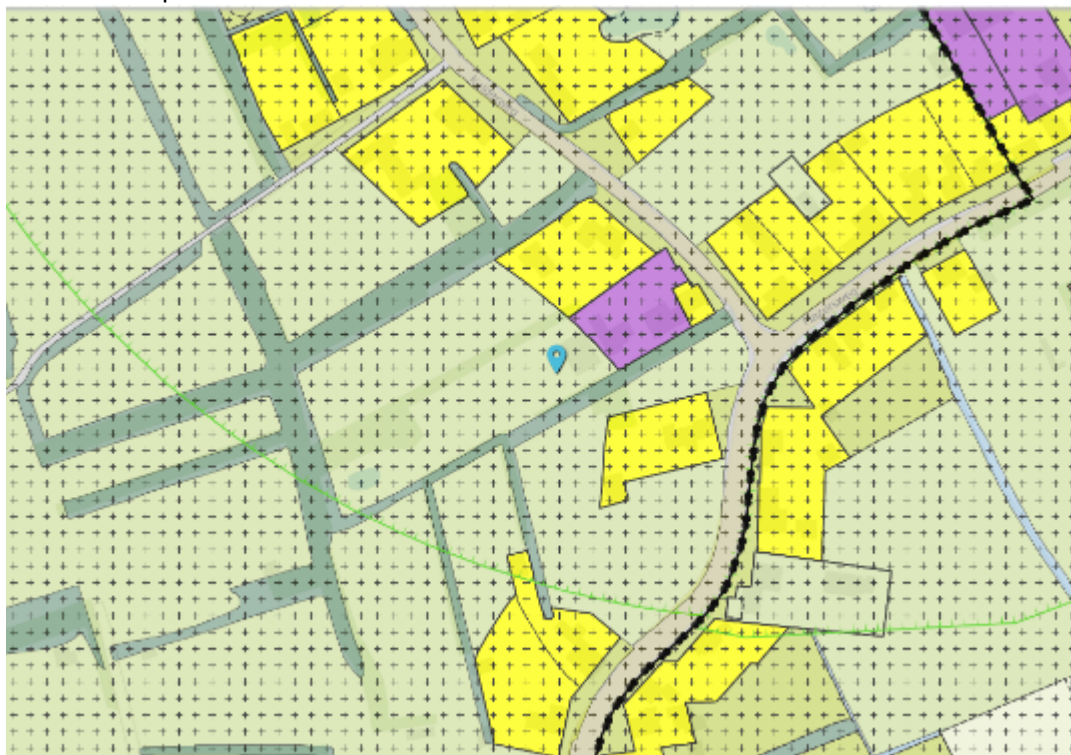
Kaart 1 ligging het plangebied aan de Kelderweg 1, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee.



Kaart 2 ligging het plangebied aan de Kelderweg 1, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee.

Huidige opbouw van het plangebied

Het plangebied aan de Kelderweg 1 bestaat uit drie delen, een bebouwd gedeelte met bestemming Wonen, Bedrijf en een landschappelijk deel. Het landschappelijke deel heeft de bestemming Agrarisch met Waarden, dubbelbestemming Archeologie en de bestemming Natuur (zie kaart 3). Vrijwel het gehele plangebied valt binnen de bestemming Vrijwaring Molenbiotoop.



Kaart 3; Uittreksel van bestemmingsplan. Geel is wonen, paars is bedrijf, groen is Agrarisch met Waarden – natuur en landschapswaarden en de + is dubbelwaarde Waarde- archeologie. De groene cirkel is vrijwaring molenbiotoop. Bebouwing staat niet op deze kaart ingetekend.

Indeling op bestemming wonen en bedrijf:

De bestemming Wonen en Bedrijf heeft een lengte van ongeveer 75 meter (gemeten vanaf de voorgevel van de boerderij) x 35 meter. Op de bestemming Wonen en Bedrijf staat een boerderij uit vermoedelijk eind 19e begin 20e eeuw welke aan het begin van de 21e eeuw is gemoderniseerd met diverse bijgebouwen. De boerderij is de afgelopen jaren aanzienlijk verbouwd en aangebouwd waardoor het oude karakter volledig verloren is gegaan. In de aangebouwde schuur zit een ijzeren roldeur. Diverse houten deuren zijn nog wel aanwezig maar onbruikbaar omdat de opening aan de binnenzijde zijn dichtgemetseld. In de muren van het woonhuis en aangebouwde schuren zitten scheuren. Op het dak liggen moderne dakpannen en in de bijgebouwen zitten nog enkele halfronde oude gietijzeren stalramen. De boerderij met aanbouw doet zeer rommelig en verwaarloosd aan. De boerderij en bijgebouwen waren voor de aankoop door de opdrachtgever in gebruik als timmerbedrijf en partycentrum verhuurbedrijf.

Bij de ingang van het erf staan drie kolommen met daartussen een ijzeren hek. De kolommen en ijzeren hekken zijn waarschijnlijk uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Aan de voorzijde van het erf ligt een greppel. Deze greppel liep in het verleden door richting het zuiden, maar is vermoedelijk in de jaren 70 van de vorige eeuw voor $\frac{3}{4}$ dicht gedempt. Aan de noordzijde op de woonkavel staat een oude wagenschuur (19e eeuw). De wagenschuur heeft drie houten boogdeuren en een oud-pannendak. Aan de westzijde is in de jaren 60 van de vorige eeuw een in slechte staat verkerende aanbouw opgemetseld met een andere soort baksteen dan de oude wagenschuur.

Achter het hoofdgebouw staan nog diverse bijgebouwen. Een in wit opgemetselde stenen schuur met asbestplaten als dakbedekking, een oude kantoorunits en een relatief nette grote metalen schuur. De verharding op het terrein bestaat uit Stelcon betonplaten, straatklinkers en straatkolken.

Indeling op bestemming Agrarisch met Waarden en Natuur:

Het gedeelte van de bestemming Agrarisch met Waarden en Natuur heeft een lengte van ongeveer 120 meter, gemeten vanaf de ijzeren schuur tot aan de teen van de zandwal in het westen. De breedte van dit kavel is ongeveer 25 meter.

De kavel bestaat uit een grasvegetatie die meerdere malen per week kort wordt gehouden door een maairobot. Aan de noordzijde van de kavel staat op de kavelgrens een houtsingel met diverse soorten bomen zoals zwarte els, meidoorn, Gelderse roos, sleedoorn, liguster en veldesdoorn. Langs de houtsingel staat aan de zuidzijde een hekwerk van schapengaas en daarlangs staat nog een rij met Wehrmachtpalen (ongeveer 50 stuks).

Aan de zuidzijde van de kavel ligt een schurveling die niet in oorspronkelijke staat meer is. Naast het woonhuis zitten er (asbest)golfplaten in de schurveling verwerkt. Halverwege het perceel is de schurveling totaal verdwenen. Vervolgens is er een deel van de schurveling begroeid met hoge coniferen. De schurveling ligt voor het grootste deel buiten de eigendomssituatie van de opdrachtgever.

Aan de noordzijde van de schurveling staan Wehrmachtpalen (ongeveer 10 stuks).

Aan de westzijde van de kavel ligt een hoge zandwal. De zandwal is begroeid met een zware boomlaag. De abeel is hier dominant. Ook staan er een aantal eiken op de zandwal. Aan de oostzijde van de zandwal staat een rij Wehrmachtpalen (ongeveer 50 stuks). De eigendomsbegrenzing loopt op ongeveer 1/3 van de zandwal.

Halverwege de kavel aan de zuidzijde nabij de kavelgrens, staan (op de voormalige locatie van de schurveling) twee kleine schuurtjes. De schuurtjes zijn gemaakt van planken, golfplaten en zijn in zeer slechte staat. Rond deze schuurtjes ligt diverse puin en bouw materiaal.

Halverwege het perceel liggen twee slecht onderhouden bouselementen. De bouselementen zijn in de jaren 80 van de vorige eeuw aangeplant en bestaan grotendeels uit doorgeschoten Spaanse aak/ veldesdoorn, gewone esdoorn, zwarte els, eik, berk en wilg. De oorspronkelijke struiklaag van veldesdoorn, meidoorn, vlier en hondsroos is vrijwel verloren gegaan door de schaduwwerking en het vele snoeimateriaal dat in de bouselementen is gelaten.

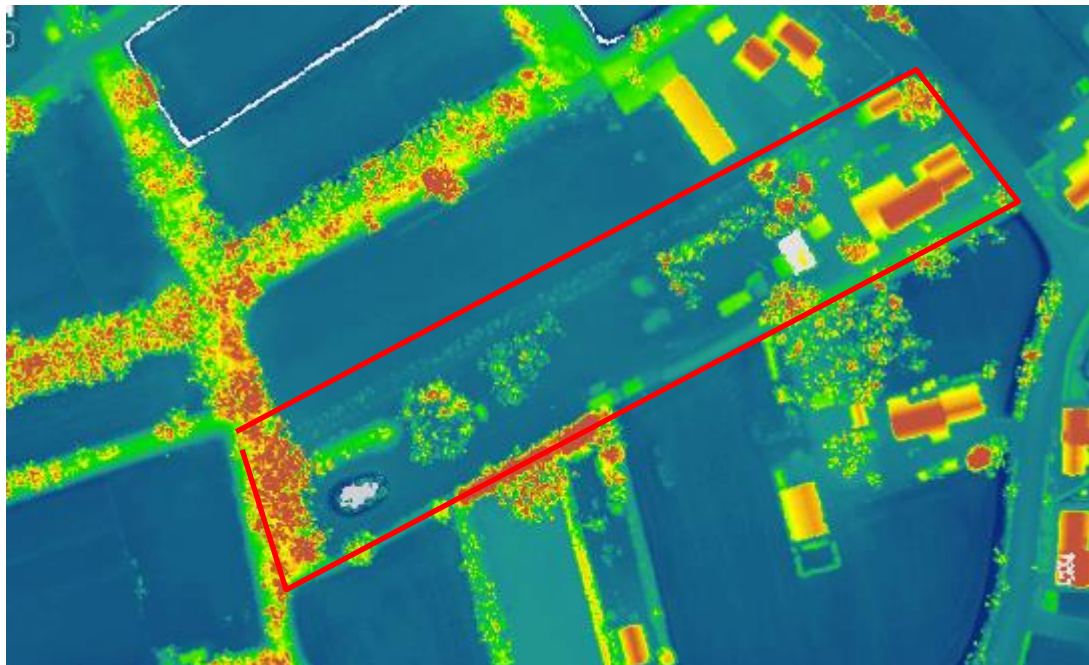
Aan de westzijde van de bouselementen ligt een poel. De poel die is gegraven in de jaren 80 van de vorige eeuw, is volledig begroeid met riet, kleine lisdodde, zwarte els en wilg. Vanaf het maaiveld is nauwelijks water in de poel zichtbaar.

De grond die bij het graven van de poel is vrijgekomen, is ten noorden van de poel in een soort zandwal neergelegd. De zandwal is vervolgens begroeid geraakt met ruigte en abelen. De zandwal ligt op 5 meter van de poel en op 5 meter van de kavelscheiding.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt vrijwel volledig binnen de molenbiotoop van de molen de Zwaan die staat langs de Dorpsweg 35 te Ouddorp. De molenbiotoop is een beschermende zone die is ingesteld om de molen van windvang te garanderen. De molenbiotoop is een cirkel van 400 meter, gemeten vanuit het midden van de molen. Daar de onderzijde van de verticale wijk van molen de Zwaan ongeveer 6 meter +NAP is, heeft de molenbiotoop geen nadelige

gevolgen voor de huidige bebouwing en beplanting binnen het plangebied. De hoogte beplanting binnen het plangebied is ongeveer 13 meter +NAP. De dichtbij zijnde beplanting (de paardenkastanje) staat op 260 meter van de molen en mag daarmee maximaal 8.10 m boven de onderzijde van de wiek uitsteken (= + 14,1m + NAP). Met 11 m +NAP blijft de paardenkastanje momenteel ruim binnen de marge. Ook de nieuw te bouwen woning zal binnen de marge van de molenbiotoop vallen en geen negatief gevolg hebben voor de windvang van de molen.



Kaart 4: een uitsnede van de algemene hoogtekaart van Nederland. In rood kader het plangebied. Blauwe kleur is het maaiveld (gem. +2 m NAP), hoe gele en roder de kleur, hoe hoger het element.

Bodem en waterhuishouding

De bodem van de graskavel bestaat uit zand. Op de toplaag is een dunne laag met humus aanwezig. De zandwallen en schurvelingen hebben een aanzienlijk dunnere humuslaag. De bladval van bomen en struiken op de zandwallen en schurveling hebben minder invloed op het toenemen van de humuslaag, doordat veel van het materiaal van de grondlichamen afwaait en voedingswaarden eerder uitspoelen.

In de bosschages en in de houtsingel is de humuslaag door de vele bladval aanzienlijk hoger. De voedingswaarden in deze elementen is ook hoger, wat wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de zwarte elzen (stikstofbinder).

De waterhuishouding in het gebied is zeer wisselvallig. In de wintermaanden staat het grondwater aanzienlijk hoger en staat de poel vrijwel tot de rand vol met water. In de zomermaanden wordt de grondwaterstand lager en kan de poel zelfs droog komen te staan. In het algemeen kan men stellen dat de percelen een goede droogteligging hebben.

Langs de Kelderweg, op de erfscheiding, ligt een korte greppel. De greppel loopt van de noordelijke kavelgrens tot aan de inrit van de kavel, parallel aan de wagenschuur. Voor de boerderij/het woonhuis is geen greppel meer aanwezig. Op het zuidelijke perceel bij de burens ligt wel een greppel. De greppel bij de wagenschuur staat in verbinding met de greppel bij de burens door middel van een buis.

Huidige Ecologische waarde

De percelen hebben minimale ecologische waarde. De grazige vegetatie wordt te kort gemaaid waardoor kruiden en grassen niet in bloei kunnen komen en het gazon er te strak bijligt. Dit strakke gazon heeft geen ecologische waarden.

De bosschages hebben een zeer beperkte ecologische waarden. In de bosschages zit nauwelijks een stuiklaag en een gevarieerde kruidlaag ontbreekt ook. In de bosschages zal mogelijk een zangvogel tot broeden komen, maar een hoge biodiversiteit is niet aanwezig. De poel is vrijwel dicht gegroeid en heeft daarmee nauwelijks waarden als leefgebied voor amfibieën en waterminnende insecten zoals libellen en juffers.

Het zandlichaam naast de poel, de zandwal en de schurveling zijn grotendeels sterk overgroeid. Karakteristieke kruidenvegetatie zoals akkerleeuwenbek, schapenzuring, reukgras, vroegeling, muizenoor en zandblauwtje ontbreken. Juist soorten zoals dauwbraam, gewone braam, brandnetel, kleeftkruid en bijvoet komen veelvuldig voor. Soorten van een verstoord, voedselrijk en schaduwrijk milieu.

Op het perceel wordt af en toe een ree en egel waargenomen (mest egel aangetroffen tijdens veldbezoek).

Huidige Cultuurhistorische waarde

Kelderweg 1 is gelegen in een bebouwingslint en maakt daardoor onderdeel uit van een grotere cultuurhistorisch samenhangend geheel (en heeft daarmee ook een relatie met de Kelderweg 24). Op het terrein zelf zijn de wagenschuur, de zandwal en de schurveling van cultuurhistorische waarde. De gemeente heeft de wagenschuur als karakteristiek gebouw aangemerkt en wil deze mogelijk die beschermde status geven.

Huidige Landschappelijke waarde

Het terrein heeft in de huidige staat een zeer beperkte landschappelijke waarden. Het hoogteverschil tussen de kavel en de zuidelijke percelen laat de geschiedenis van het uitmeinen zien. De schurveling en zandwal zijn daar een onmisbare schakel in. De poel is nauwelijks te zien en heeft nu een bosachtig karakter wat de openheid van het landschap juist aantast. Ook de twee bosschages tasten de openheid van het zandwallengebied aan. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de bosschages nauwelijks zijn onderhouden en veel te ver zijn uitgeroeid met overhangende takken. Het doorzicht naar het westen wordt volledig belemmerd.

Historische Kamers

Situatie Kelderweg.

Voor een uitleg over het ontstaan en beoordelen van de definitie “kamers” verwijzen we naar de documentatie De zandwallen en de zogenoemde kamers door Bureau Schildwacht, september 2019. Hierin hebben we duidelijk proberen te maken hoe het landschap van het zandwallengebied in grote lijnen is ontwikkeld en veranderd. Willen we een situatie ten aanzien van de “kamers” en historie van een kavel beoordelen, dan moet men daarbij rekening houden met de volgende factoren;

- De ontginning ten opzichte van een bebouwingslint, weg, pad of ander landschapselement.
- Zijn er nog restanten van haymeten of schurvelingen aanwezig die de situatie van voor de ontginning herkenbaar maken?

Als we naar de situatie kijken aan de Kelderweg 1 dan kunnen we de volgende situaties omschrijven:

Bij de Kelderweg 1 lag de kavel rond 1900 eigenlijk niet aan de Kelderweg, maar aan de Hazersweg. De greppels en elzensingels lagen hierbij van noord naar zuid. Het is niet uitgesloten dat de kavels rond de Kelderweg behoorden tot een haymeeten, maar daar is vanuit onderzoek niet met zekerheid vast te stellen. Meer naar het westen lag zeker wel een haygemeente van ongeveer 6 hectare vanaf de Dorpsweg richting de Oudelandseweg waarbij de greppelstructuur van oost naar west liep. Deze haygemeente werd doorkruist door het Mannepad.

Bij de uitmeinen van de kavels rond de Kelderweg 1 zijn rond de jaren 20 van de 20e eeuw de elzensingels en greppels geleidelijk aan verdwenen. Er wordt een boerderij geplaatst aan de Kelderweg 1 en het achterliggende perceel wordt geëgaliseerd waarbij het zand aan de westzijde aan de rand van de haygemeente, aan de noordzijde haaks op de grens met de haygemeente en deels op de zuidelijke schurveling wordt gedeponeerd. Hierdoor ontstond er een “kamer” van ongeveer 1 hectare die haaks op de Kelderweg stond. Na het ontstaan van deze “kamer” is de helft van het perceel verkocht en is er aan de noordzijde van de kelderweg 1 een nieuwe woning gebouwd. De oude “kamer” werd gesplitst en de afscheiding is gemaakt met een houtsingel.

De zandwallen en schurveling van de Kelderweg 1 zijn begroeid met veel inheems opgaand hout en gebiedsvreemde coniferen. Op het bouwvlak van Kelderweg 1 zijn in de loop der jaren steeds meer gebouwen geplaatst. Door zowel de begroeiing op de landschapselementen en achter op het perceel, alsmede door de toegenomen bebouwing op de kavel, is de achterliggende “kamer” van de Kelderweg 1 vanaf de openbare weg niet tot nauwelijks zichtbaar. Met de sanering van de bebouwingen op de Kelderweg 1, het herstellen van de landschapselementen zoals het verwijderen van bomen en struiken en herstructureren van de zandwallen en schurvelingen en het omvormen van de bosschages aan de achterzijde van het perceel tot een boomweide, zal naast de nieuw te vormen bouwvlakken twee zichtlijnen ontstaan waardoor de achterliggende “kamer” weer vanaf openbare weg zichtbaar wordt.

Mede door de sanering van gebouwen en verharding en de landschappelijke verbeteringen, is het mogelijk om in het zelfde bebouwingslint op Kelderweg 24 een woning in te passen.

Kwaliteitsverbeteringen Kelderweg 1

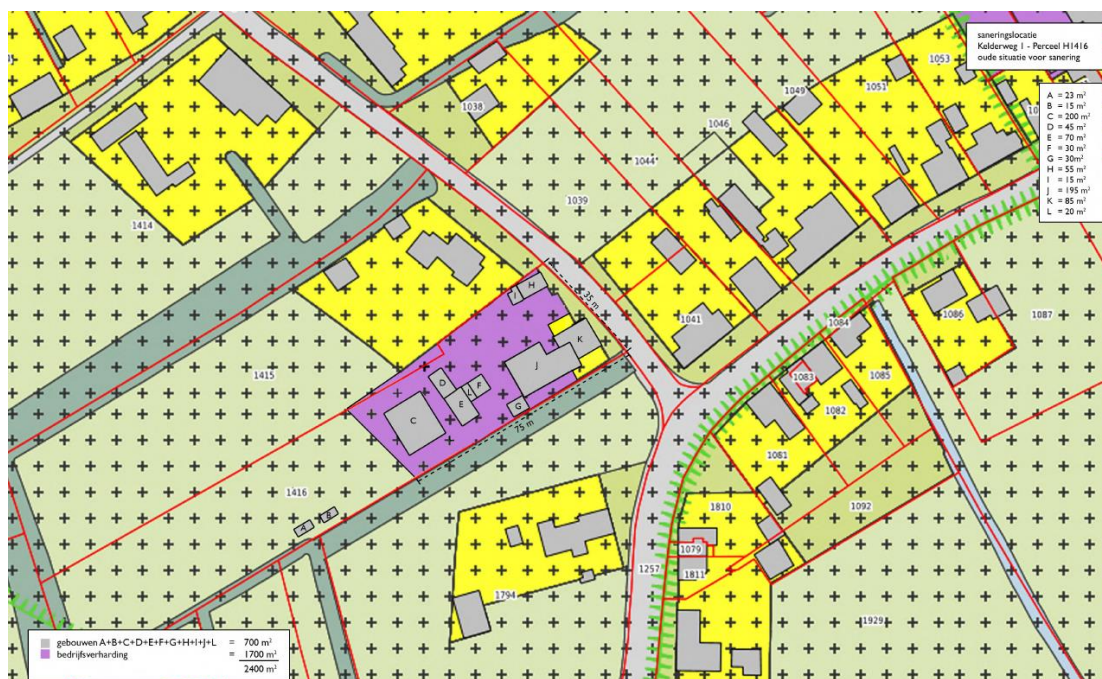
Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling voor de verschillende percelen zal er op het plangebied Kelderweg 1 te Ouddorp buiten de sanering van bouwwerken en verharding, een aantal landschappelijke en ecologische kwaliteitsverbeteringen worden doorgevoerd door de opdrachtgever.

Sanering bebouwing en ongewenste opslag

In het plangebied stonden bij aankoop van het terrein in 2018 diverse materialen in de open lucht opgeslagen. Dit maakte dat het terrein er zeer rommelig uitzag. Na de aankoop van het terrein zijn alle materialen die buiten waren opgeslagen verwijderd waardoor het terrein er aanzienlijk beter uit is gaan zien.

Vervolgens worden alle bouwwerken (728 m²), met uitzondering van de cultuurhistorische wagenshuur (55m²) in zijn oorspronkelijke staat, na afgeven van een overeenkomst in het kader van Ruimte voor Ruimte en bijbehorende vergunningen gesloopt en van het terrein verwijderd. Ook alle verharding (1.700 m²) van Stelcon betonplaten worden van het terrein verwijderd met uitzondering van de klinkers (ongeveer 100 m²) voor het betreden van het terrein naar de wagenshuur. Door de sanering van verharding en schuren komt er 2.000 m²

tuingrond terug. Op het plangebied zijn veel gebouwen met asbest aangetroffen. Het asbest zal worden gesaneerd.



Kaart 4: overzicht van de verschillende bouwwerken A t/m L met uitzondering van de historische wagenshuur H, en de verhardingen die worden gesaneerd. (Kaart heeft grotere schaal in bijlage).

Het overzicht van de te saneren bebouwing en verharding ziet er als volgt uit (zie kaart 4):

Bebouwing	: 728 m² (exclusief oppervlakte van de wagenshuur, 55 m²)
Bedrijfsverharding	: 1.700 m² +
Totaal	: 2.343 m²

Verbetering landschappelijke kwaliteit

Om te komen tot een landschappelijke kwaliteitsimpuls zullen er verschillende objecten en landschapselementen gesaneerd, opgeknapt en hersteld worden. Het gaat om de volgende elementen en objecten:

Gebouwen:

Het woonhuis, bijgebouwen, kantoorunits en diverse schuurtjes worden, met uitzondering van de originele cultuurhistorische wagenshuur (karakteristiek bouwwerk), allemaal gesaneerd. Eventuele historische objecten en onderdelen die in de te slopen bouwwerken aanwezig zijn, worden voor zover dit mogelijk is met zorg verwijderd en eventueel voor andere doeleinden gebruikt.

De wens is om op het perceel aan de Kelderweg 1 een woning terug te plaatsen met een bescheiden omvang van 750 m³ (overeenkomstig bestemmingsplan). Daarbij wordt vanuit landschappelijk oogpunt gekeken wat de meest gunstige locatie is, waarbij de openheid van het omliggende landschap wordt gerespecteerd. De woning zou daarbij in lijn met de andere woningen langs de korte Kelderweg en verder naar achter geplaatst worden. De nieuwe woning wordt zo veel als mogelijk in het midden van het perceel geplaatst waardoor er vanaf de Kelderweg zowel links als rechts een zichtlijn naar de achterliggende kamer van het zandwallengebied ontstaat.

Vanuit landschappelijk oogpunt zou het meest voordelige in de planvorming zijn, dat een deel van het volume van de woning (750m³) en/of vergunningsvrije deel (125m²)

ondergronds zou kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het ruimtelijke zicht in het plangebied aanzienlijk versterkt. Ongeacht het wel of niet deels ondergronds maken van de woonvolume, zal er een aanzienlijke verbetering ontstaan op de Kelderweg 1 t.o.v. van de huidige (volgebouwde) situatie.

Werhmachtpalen:

Alle Werhmachtpalen uit het plangebied, betreffende ongeveer 110 stuks, worden voor zover het mogelijk is, in zijn geheel uit de grond verwijderd. De hele palen worden vervolgens ter beschikking gesteld aan de Stichting WO2GO.

Fruitboom nabij wagenschuur en waslijn:

Ten westen van de te handhaven cultuurhistorische wagenschuur en de waslijn staat een pruimenboom. De pruimenboom staan nu in de verdrukking door een aantal struiken (vlier) en bomen (esdoorn).

De struiken en bomen worden verwijderd waardoor de pruimenboom beter in het zicht komt te staan. In de herfstperiode als de boom geen vruchten meer hebben, zal deze worden gesnoeid waarbij ziek en kruisend hout wordt verwijderd en de boom weer een beter model krijgt.

Boselementen omzetten tot boomweide:

De bouselementen hebben nauwelijks landschappelijke en ecologische waarden. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat er de afgelopen jaren nauwelijks aandacht is besteed aan het onderhoud. De bouselementen belemmeren tevens het zicht vanaf de Kelderweg richting de westelijke zandwal. Om de landschappelijke waarde te verhogen en de cultuurhistorische zichtlijnen tot wel 175 meter te versterken, worden de bouselementen omgevormd tot een boomweide.

Er zal worden gestart met het markeren van bomen die moeten wijken om andere bomen meer kans te geven waarbij gestreefd zal worden zoveel als mogelijk de eiken te behouden. Om de boomweide goed te ontwikkelen is het noodzakelijk dat minimaal 25% en maximaal 50% van de opgaande bomen en alle struiken worden verwijderd. De overgebleven bomen worden opgesnoeid zodat er vrij zicht ontstaat tussen het maaiveld en de onderste takken en er weer een zichtlijn ontstaat vanaf de Kelderweg naar de westelijke zandwal.

Het dikke hout wordt zo veel mogelijk afgevoerd (kan worden gebruikt als kachelhout) en het dunne snoeihout en huidige sprokkelhout wordt afgevoerd.

Grondlichaam:

Het grondlichaam tussen de kavelgrens en de poel wordt volledig vrij gezaagd van bomen en struiken. Het hout wordt afgevoerd. Nadat de bomen en struiken zijn verwijderd, wordt het grondlichaam afgegraven. Het vrijkomende zand wordt gebruikt om het open gat van de schurveling ter hoogte van de twee voormalige schuurtjes te herstellen. Nadat het grondlichaam is afgegraven, wordt de kale bodem op maaiveldhoogte ingezaaid met een bloemrijk muizenoor-zandblauwmengsel.

Poel:

Alle opgaande vegetatie rond de poel wordt verwijderd. Het vrijkomende hout wordt afgevoerd. Eventuele stobben worden met een kraan verwijderd. De moerasvegetatie zoals riet en lisdodde wordt met een kraan uit de poel verwijderd en afgevoerd naar een composteringsplaats. Na het verwijderen van de moerasvegetatie, wordt de poel uitgediept en aan de noord en oostzijde wordt het talud iets flauwer gemaakt tot een talud van 1:2 tot 1:3. Het vrijkomende zand kan worden gebruikt voor het herstellen van zandwallen en schurvelingen. Tussen het grondlichaam en de zandwal staat nog een enkele abeel, deze

wordt ook verwijderd. De poel heeft nu geen beschermde status. Het is wenselijk dat de poel een bestemming Natuur krijgt.

Zandwal:

De westelijke zandwal is zwaar begroeid met abelen en enkele eiken. Om de zandwal een kwaliteitsimpuls te geven, wordt ¼ van de beplanting verwijderd. Hierover zal de opdrachtgever in overleg treden met de eigenaar van het westelijke deel van de zandwal of hij daarin mee wil gaan.

De eiken worden in de meeste gevallen gespaard, net als een enkele mooie brede abeel aan de noordzijde in eigendom van de opdrachtgever.

Na het verwijderen van de bomen, wordt de lage vegetatie op de zandwal gebosmaaierd en afgehardt. Alle vrijkomende materialen (maaisel en hout) wordt afgevoerd.

Schurveling:

De schurveling is van grote cultuurhistorische waarde. Graag zouden we de schurveling weer in oude staat terugbrengen, maar helaas is deze grotendeel geen eigendom van de initiatiefnemer. Voor zover de schurveling eigendom is van de opdrachtgever, zal er worden gestart door het meest westelijke deel de taluds te maaien met een bossenmaaier. Hierdoor worden de taluds beter zichtbaar en kan de grazige vegetatie zich daar herstellen.

Bomen op de schurveling worden gecontroleerd op ziekte (iep) en eventueel verwijderd. Er zal tevens een dunning plaats vinden van de opgaande bomen zodat de overgebleven bomen meer ruimte hebben om zich te ontwikkelen. De overstaanders worden opgesnoeid. Braamstruweel op de schurveling wordt tot op een hoogte van een meter afgeknipt zodat dit een natuurlijke barrière kan vormen (zoals in oude tijden).

De open ruimte die is vrijgekomen na het saneren van de twee schuurtjes, wordt aangevuld met zand uit het grondlichaam. Hiermee wordt de schurveling weer met elkaar verbonden en krijgt deze zijn oorspronkelijke lengte en vorm. Na het maken van het grondlichaam wordt deze ingezaaid met een bloemrijk muizenoor-zandblauwmengsel.

De schurveling achter de woning en bestaande schuren, wordt daar waar nodig gerestaureerd. De kunstmatige vijver voorzien van vijverdoek zal worden verwijderd. Asbest golfplaten die als beschoeiing zijn gebruikt worden verwijderd. Overhangende takken van bomen worden weggesnoeid. De grote hulst op de schurveling wordt verwijderd waardoor de volledige schurveling vanaf de Kelderweg weer zichtbaar wordt. Daarmee wordt ook de achterliggende kamer van het zandwallengebied weer zichtbaar tot een lengte van 175 meter. Deze werkzaamheden kunnen alleen plaats vinden na overleg en goedkeuring van de mede-eigenaar welke al aan de opdrachtgever mondeling heeft toegezegd hieraan mee te willen werken.

Greppel:

De greppel voor de wagenschuur wordt schoongemaakt en voor de woning doorgetrokken en verbonden met de greppel bij de burens. Onder de inrit van het erf worden de greppels onderling verbonden door middel van de bestaande duiker. De vrijgekomen grond voor het terug aanleggen van de oorspronkelijke greppel wordt gebruikt om de kunstmatige aangelegde vijver naast de woning te dempen.

Cultuurhistorische zichtlijnen:

Momenteel is er vanaf de Kelderweg vrijwel geen zicht naar het achterliggende cultuurhistorische zandwallengebied in het plangebied. Na de sanering en een nieuw te realiserende woning, worden er twee cultuurhistorische zichtlijnen gerealiseerd. Aan de zuidzijde wordt de zichtlijn op het eigen kavel 9 meter breed (daarentegen is vanaf de kavel van de buurman ook nog een strook van 5 meter vrij zicht). Aan de noordzijde wordt een

zichtlijn gerealiseerd van 4 meter breed. De zichtlijnen worden gewaarborgd door de cultuurhistorische zichtlijnen in het bestemmingsplan met een bestemming "Tuin" waar niet gebouwd mag worden en de maximale hoogte van beplanting en kunstwerken niet hoger mag worden dan 1,5 meter gemeten vanaf het maaiveld van de Kelderweg. Ook de zone aan de voorzijde van het perceel krijgt de bestemming : "Tuin" met dezelfde voorwaarden (m.u.v. de zuilen aan weerszijde van het toegangshek aan de voorzijde van het perceel).

De toegevoegde zichtlijnen op het cultuurhistorische zandwallenlandschap worden versterkt doordat de bosschages achterop het perceel worden omgevormd tot boomweide. Hierdoor kan men "door de bomen heen kijken" en heeft men nog meer diepte in het perceel. Vanaf de Kelderweg heeft men via de twee zichtlijnen zicht tot op de westelijke zandwal die bijna 175 meter vanaf de openbare weg is gelegen. Momenteel kan men vanaf de Kelderweg helemaal niet op het achterliggende perceel kijken. Met de voorgenomen saneringen, herinrichtingen, compensaties en vastleggen van de "Tuinzone" in bestemmingsplan, zal de landschappelijke beleving op de cultuurhistorische landschapselementen en achterliggende "Kamer" van het zandwallengebied aanzienlijk verbeteren .



Foto 1: aan de zuidzijde van de Kelderweg is totaal geen zichtlijn aanwezig. Na de bouw van een nieuwe woning zal de breedte van de pijl een zichtlijn worden gewaarborgd met de bestemming "Tuin" waarbij de beplanting niet hoger mag worden dan 1½ meter



Foto 2 de nauwelijks aanwezige of geborgde zichtlijnen die na de herbouw wel worden gerealiseerd en geborgd door de bestemming "Tuin" toe te passen.

De kadastrale begrenzing van de plangebieden, liggen soms dwars over de op te knappen landschapselementen. De landschappelijk maatregelen zoals deze in deze rapportage zijn voorgesteld, liggen daardoor voor een deel op de kadastrale eigendommen van andere eigenaren. De initiatiefnemer is bereid om de genoemde kwaliteitsmaatregelen toe te passen, maar kan dit alleen realiseren als de desbetreffende eigenaar hiervoor zijn toestemming verleend.

Bijlage: foto's van situatie direct na aankoop



Foto 1: verrommeling aangetroffen bij aankoop.



Foto 2: verrommeling aangetroffen bij aankoop.



Foto 3: verrommeling aangetroffen bij aankoop.



Foto 4: verrommeling aangetroffen bij aankoop.



Foto 5: coniferen en *golfplaten* zijn verwerkt in de schurveling. De vijver wordt verwijderd en aangevuld met gebiedseigen grond.



Foto 6: de sloot kan waarschijnlijk worden doorgetrokken



Foto 7: een deel van de schurveling is verdwenen en daar staan nu twee kleine schuurtjes



Foto 8: ondanks de eerste sanering, staan er nog genoeg verpauperde gebouwen.



Foto 9: ver overhangende takken van vlier. De schurveling is nauwelijks zichtbaar.



Foto 10: afrastering van Wehrmachtpalen en op achtergrond de schurveling met coniferen.



Foto 11: het bosje blijkt een poel te zijn die volledig is dichtgegroeid. Deze wordt weer open gemaakt en beter aangelegd.

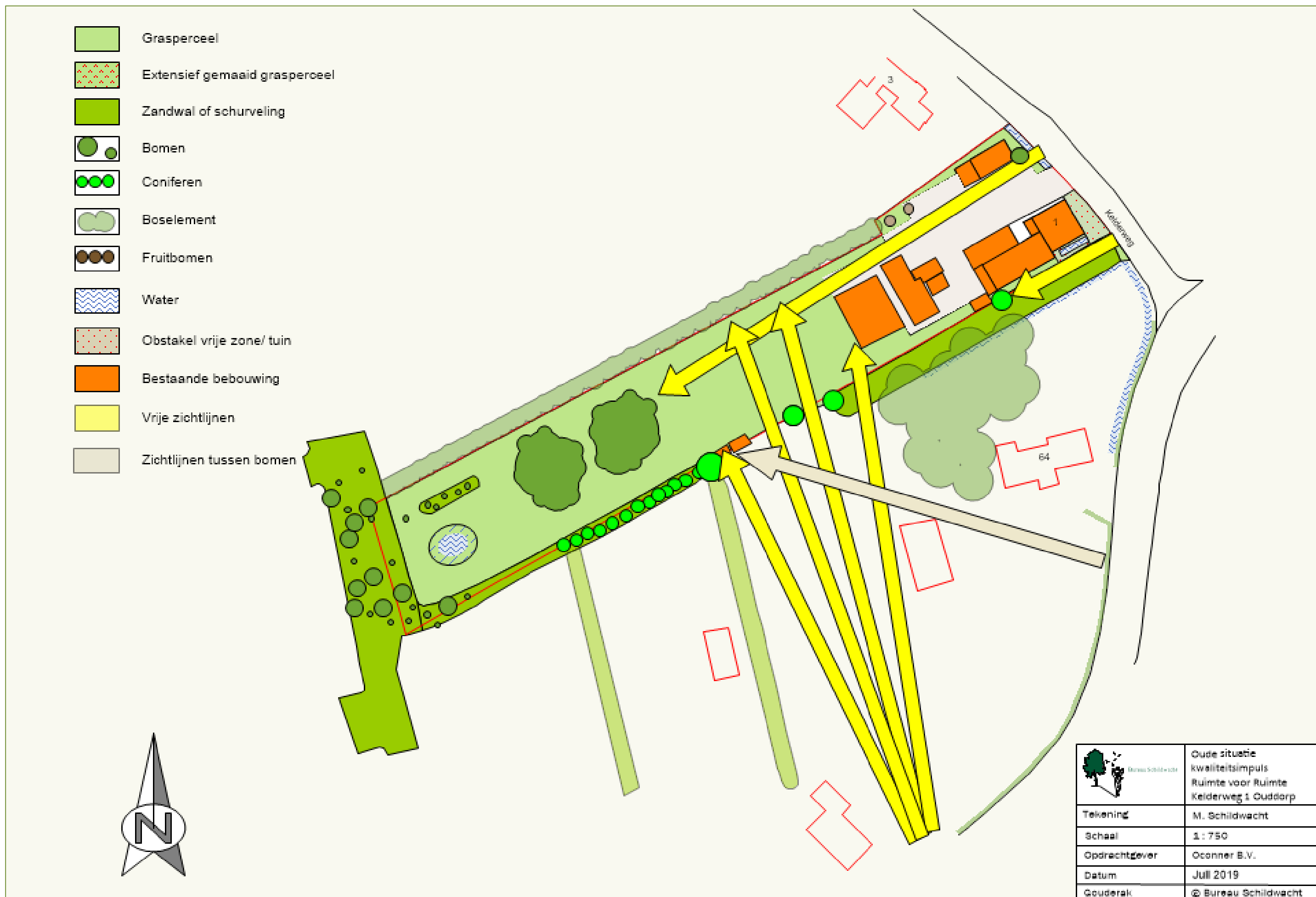


Foto 12: de schurveling (links) en de brede zandwal met zeer zware boomlaag. Hier moet wel het een en ander worden (op)gesnoeid om een kwaliteitsverbetering toe te passen.

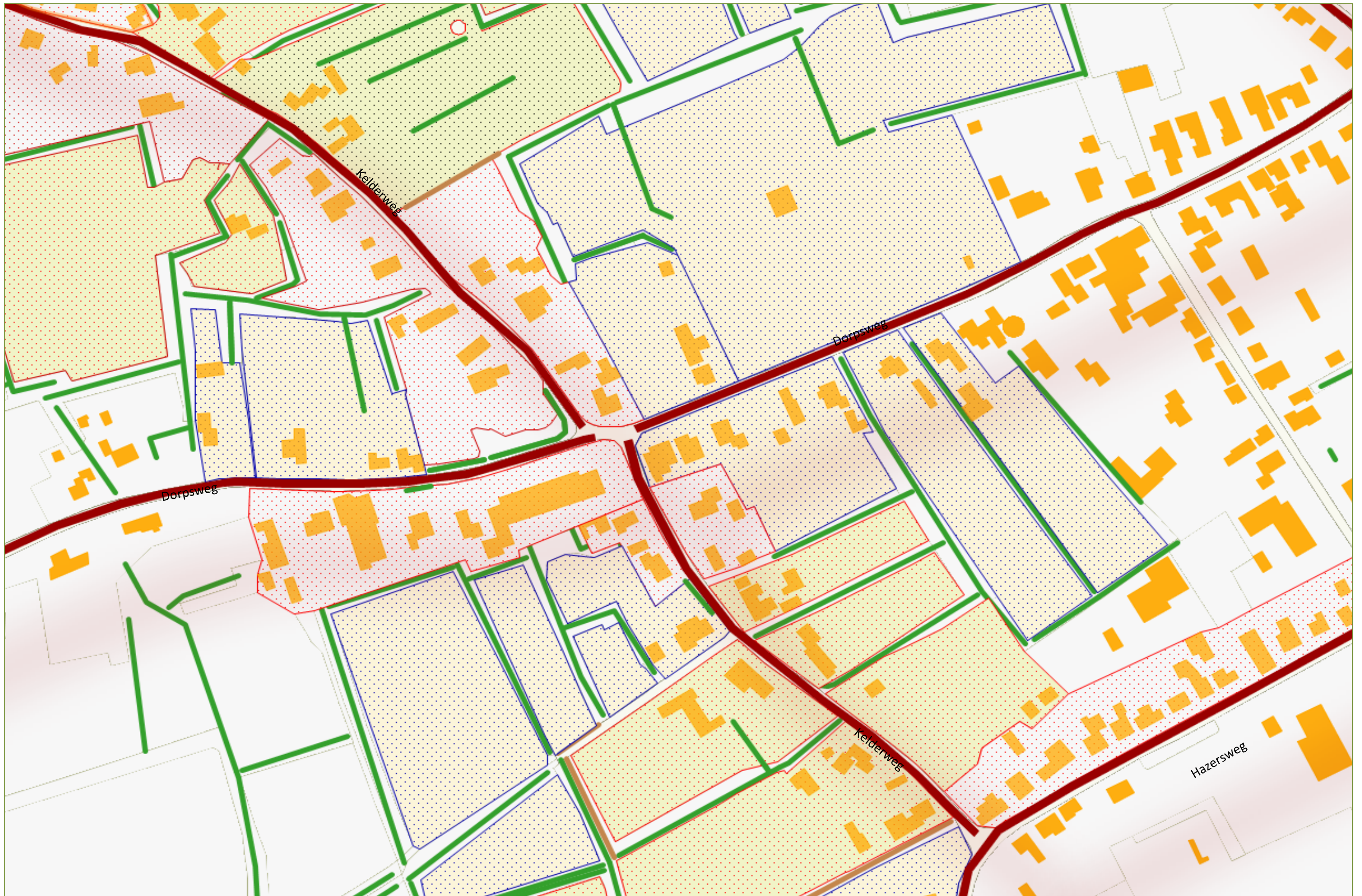
Tekening huidige situatie Kelderweg 1



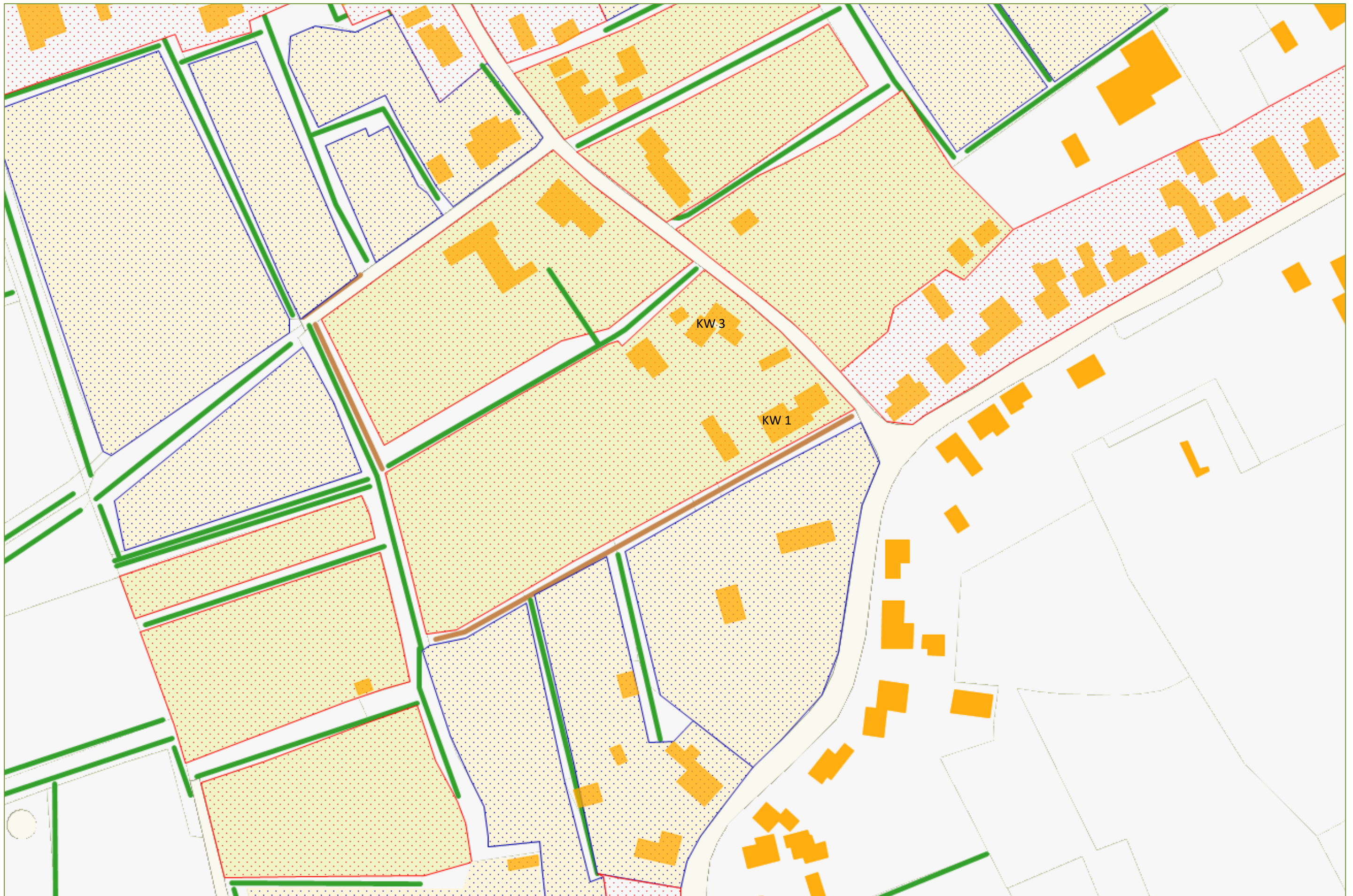




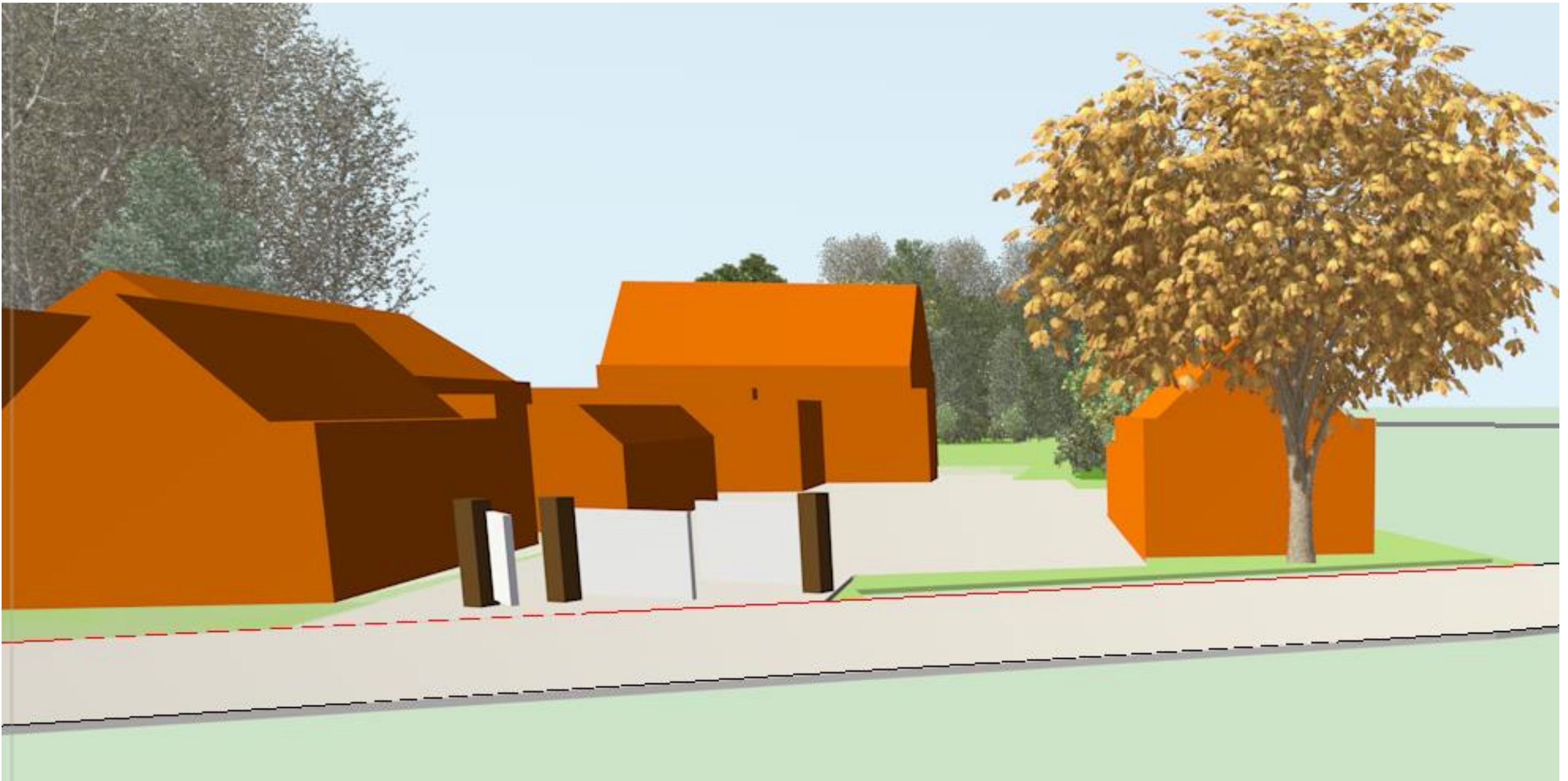




Afbeelding 1: de kamers (gestippeld blauw van noord naar zuid en rood/geel van oost naar west) liggen tussen de sandwallen (groene lijnen) en schurvelingen (bruine lijnen) en achter de bebouwingslinten. De bebouwingslinten zijn in een dikke rode streep op de afbeelding aangegeven. Delen van de bebouwingslinten kunnen ook gezamenlijk een "kamer" vormen (rood/witte gestippelde vlakken). (© Bureau Schildwacht)



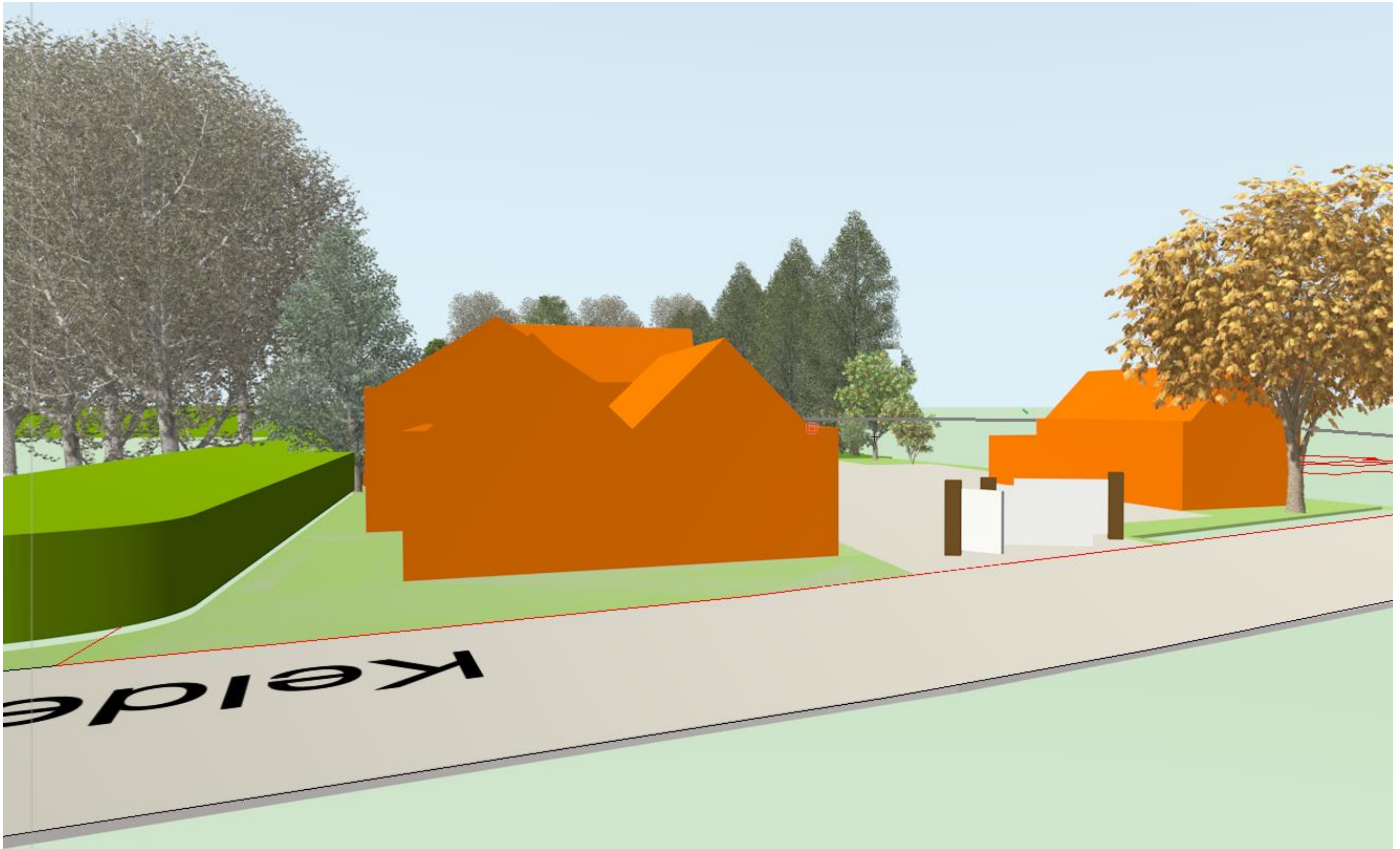
Afbeelding 2: kaart met de kamers en bebouwingslinten rond het plangebied aan de Kelderweg 1. Kelderweg 1 en Kelderweg 3 liggen in dezelfde kamer. (© Bureau Schildwacht)



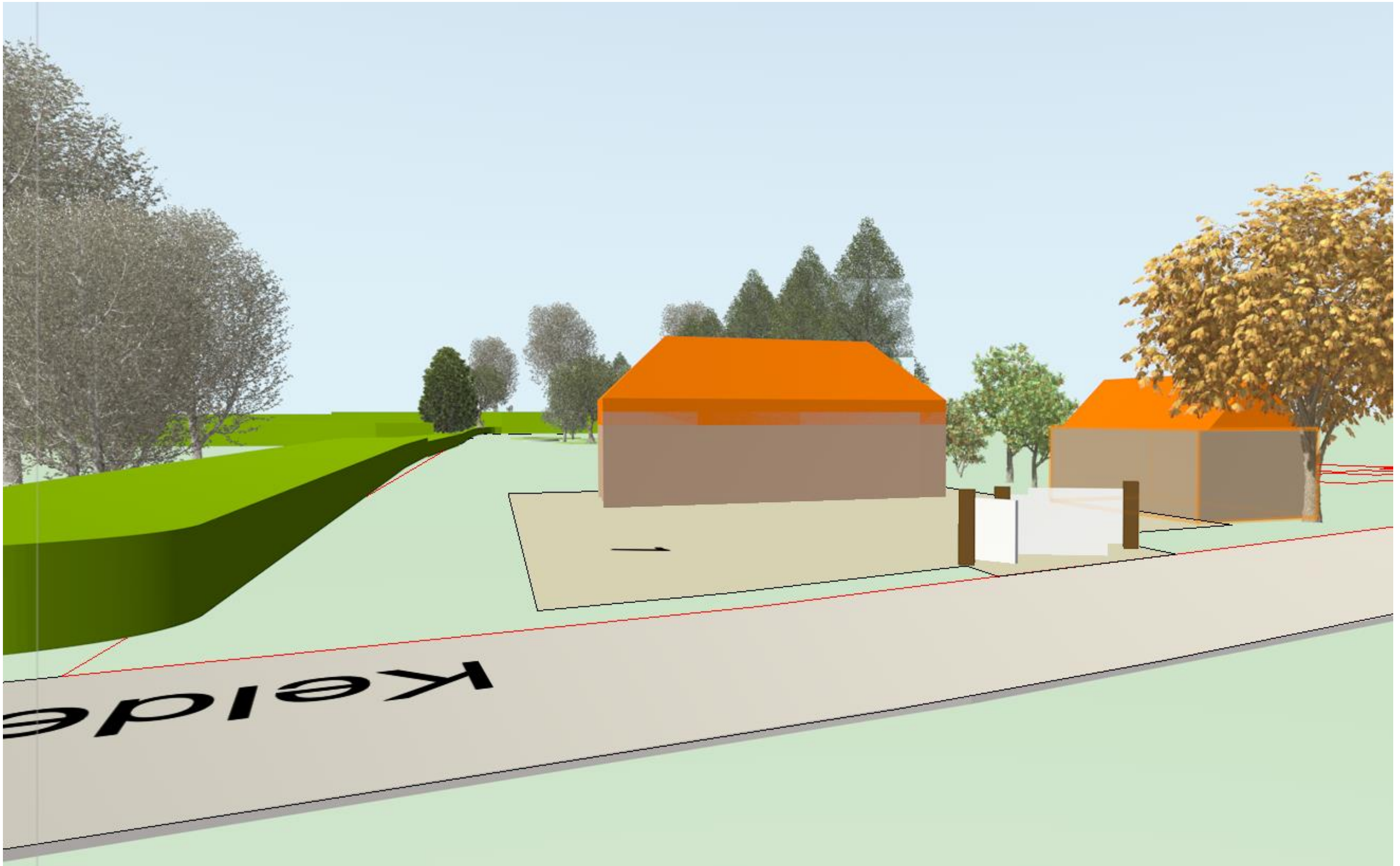
Tekening 1: een impressie van de huidige situatie aan de Kelderweg 1. Door het achterliggende bos is de westelijke zandwal niet zichtbaar. In het bouwvlak mag nu nog gewoon een schutting worden geplaatst waardoor de niet beschermde en zeer korte zichtlijn verdwijnt.



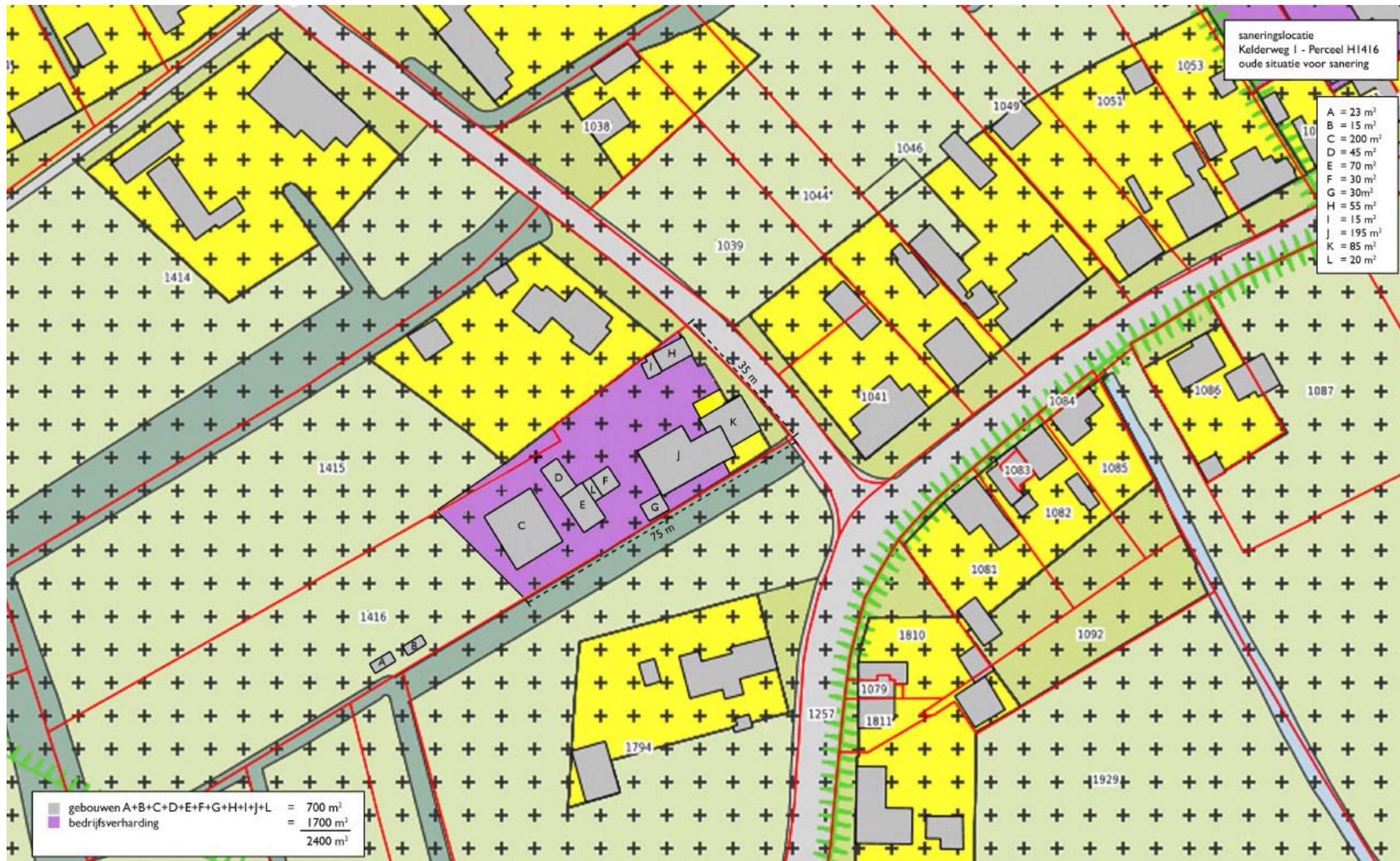
Tekening 2: een impressie van een mogelijke zichtlijn in de toekomstige situatie aan de Kelderweg 1. Het achterliggende bos is omgezet tot een boomweide. De westelijke zandwal is nu enigszins zichtbaar (ligt op ruim 170 meter van de openbare weg). De zichtlijn wordt in het bestemmingsplan opgenomen en mag niet worden bebouwd of beplant, hoger dan 1,5 meter. Daarmee wordt de zichtbaarheid en openheid van de cultuurhistorische "kamer" gewaarborgt.



Tekening 3: een impressie van de huidige situatie aan de Kelderweg 1. De zichtlijn aan de zuidzijde van de woning is er niet. De achterliggende "kamer" is niet beleefbaar.



Tekening 4: een impressie van de nieuwe situatie aan de Kelderweg 1. Er is een zichtlijn gecreëerd die vervolgens ook nog eens planologisch wordt beschermd. De zandwal aan de westzijde en de schurveling aan de zuidzijde zijn opeens zichtbaar geworden. De achterliggende cultuurhistorische kamer is weer zichtbaar gemaakt.



Afbeelding 3: uitsnede huidige bestemmingsplan