



Bureau Schildwacht

Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte nieuwbouw Kelderweg 24 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 en Bureau Schildwacht.

Opdrachtgever : M. Honders
Tekst : M. Schildwacht
Foto's en tekeningen : Bureau Schildwacht
Datum : september 2019
Projectnummer : 1827-3



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 24	4
Historie van het plangebied	6
Huidige opbouw van het plangebied	7
Molenbiotoop.....	8
Bodem en waterhuishouding	8
Huidige Ecologische waarde	8
Huidige Cultuurhistorische waarde	8
Huidige Landschappelijke waarde	9
Historische Kamers	9
Bebouwing en zichtlijnen	10
Kwaliteitsverbeteringen Kelderweg 24	11
Gerealiseerde verbeteringen landschappelijke kwaliteiten.....	11
Aanvullende verbetering landschappelijke kwaliteit	11
Bijlage: foto's van situatie direct na aankoop	13
Bijlage: foto's huidige situatie.	15
Bijlage: zichtlijnen oude situatie voor sanering.....	17
Bijlage: zichtlijnen nieuwe situatie	18
Bijlage: Afbeelding van de indeling van de “kamers” rond Kelderweg 24 ..	19

Inleiding

De heer Honders, woonachtig Kelderweg 17 te Ouddorp, is sinds 2013 in gesprek met de gemeente Goeree-Overflakkee om enkele percelen rond de Kelderweg te saneren en om in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte nieuwbouw toe te passen.

In september 2018 heeft de heer Honders op verzoek van de gemeente Goeree-Overflakkee aan Bureau Schildwacht gevraagd om een beeldkwaliteit plan 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 aan de Kelderweg 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 lintbebouwing van 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 voor de Kelderweg 24 uitgewerkt en opgetekend in het onderliggende rapport.

De rapportage is in concept besproken met de opdrachtgever en vervolgens aangepast. Hierna heeft Bureau Schildwacht een afspraak gemaakt met diverse belanghebbende partijen. De directe burens van de percelen Kelderweg 22 en 26, de heren K. Tanis en W. Visser van de VNLGO en de heren A. Koppenaal, J. den Braber, B. Kuipers en M. Witte van de gemeente Goeree-Overflakkee. Aan hun is de opzet van het kwaliteitsimpuls Ruimte voor Ruimte voorgelegd en besproken. De opmerkingen die uit deze gesprekken zijn voortgekomen, zijn met de opdrachtgever besproken.

Ligging perceel Kelderweg 24

De Kelderweg 24, gelegen kadastraal Ouddorp sectie H 921 met een oppervlakte van 673 m², ligt in het landelijke deel van Ouddorp. De Kelderweg is een cultuurhistorisch bebouwingslint en loopt vanuit het noorden vanaf de Dijkstelweg naar het zuiden tot de Hazersweg. De Kelderweg wordt doorsneden door het bebouwingslint van de Dorpsweg. Het plangebied ligt langs het noordoostelijke deel van de Kelderweg. Het noordelijke deel van de Kelderweg is een halfopen bebouwingslint met diverse oudere en moderne woningen.

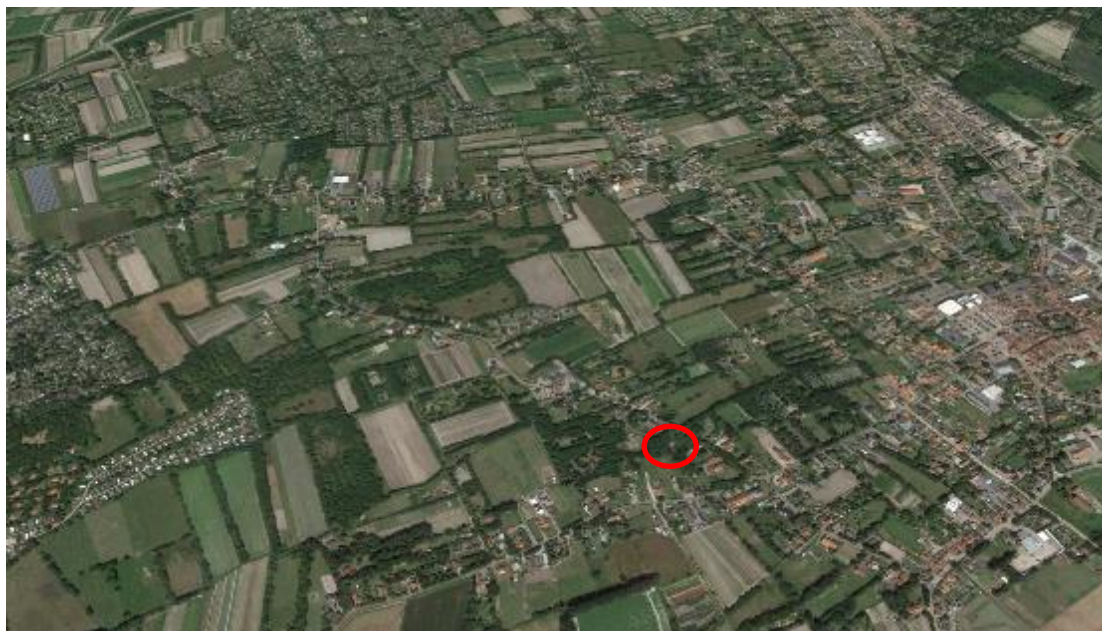
Het plangebied is gelegen aan de Kelderweg 24 te Ouddorp (zie kaart 1). Het ligt in een cultuurhistorisch waardevol gedeelte van het zandwallengebied. Dit deel van het zandwallengebied, ingesloten tussen de Dorpsweg, Dirkdoensweg, Dijkstelweg en de Kelderweg, is een halfopen landschap van bebouwingslinten en zandwallen. Er zijn in dit deel van het zandwallengebied weinig grotere bosclementen, maar wel een begraafplaats met oude bomen, een klein bosperceel aan de oostzijde en veel zandwallen met zeer zware boomlaag (vooral op de Kleistee). In dit deel van het zandwallengebied liggen nog enkele oude elzensingels (vooral ter hoogte van de nieuwe begraafplaats bij de Dirkdoensweg). Naast het plangebied (aan de noordzijde) liggen een aantal mooie zandwallen met kruiden

en grassen in een open grasperceel. De verschillende zandwallen en schurvelingen vormen diverse cultuurhistorische kamers.

Het plangebied is direct gelegen langs de oostzijde van de Kelderweg. Het plangebied valt binnen een bebouwde “kamer” van het historische bebouwingslint van de Kelderweg. De kamer van het bebouwingslint waarbinnen plangebied Kelderweg 24 valt, behoort tot een groter geheel van het historische bebouwingslint vanaf de Hazersweg tot aan de Dijkstelweg en heeft daarmee een directe relatie met het projectgebied aan de Kelderweg 1.

Het plangebied aan de Kelderweg 24 is thans een onbebouwd perceel dat is begroeid met gras. Langs de Kelderweg staat een nieuw aangeplante haag van iep. Tevens staat er een nieuw houten toegangshek. Langs de noordzijde staat op de perceelscheiding een hekwerk van schapengaas. Op de noordelijke perceelgrens staan langs het hekwerk een aantal hoge zwarte elzen. Deze elzen stonden vroeger op een schurveling. De schurveling is aan de oostzijde (langs de perceelgrens) nog wel aanwezig. Van de schurveling langs het plangebied is in het verleden het grondlichaam tussen de elzen afgegraven. Aan de noordzijde liggen een aantal graspercelen met agrarische bestemming met diverse zandwallen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een klein grasperceel met agrarische bestemming dat gebruikt wordt als trapveldje door de bewoners van de Kelderweg 22. Aansluitend aan het trapveldje ligt aan de oostzijde een hoge zandwal met zware boomlaag. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de tuin van het woonhuis nr. 22 (woonhuis nr. 20 en 22 zijn in het verleden samengevoegd) waarvan het oostelijke deel is ingericht als parkeerplaats. Een deel van deze tuin/ parkeerplaats heeft nog steeds een agrarische bestemming. De perceelscheiding met huisnummer 22 wordt tijdens het opstellen van de rapportage gevormd door een coniferen haag. Deze haag is aan de noordzijde volledig bruin en zal (gezien de soort conifeer) nooit meer groen worden. Aan de zuidzijde is de haag nog wel redelijk groen. De perceelscheiding aan de noordzijde wordt deels gevormd door een haag van zwarte els (2 meter hoog).

Aan de overzijde (westzijde) van de Kelderweg is een open kavel dat nu nog onbebouwd is.



Kaart 1: ligging van het plangebied, Kelderweg 24, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee



Kaart 2 ligging het plangebied aan de Kelderweg 24, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee.

Historie van het plangebied

Op het percelen van de Kelderweg 20 en 22 werden in de vorige eeuw twee huizen gebouwd. Begin deze (21st) eeuw worden de woningen van nr. 20 en 22 samengevoegd tot één woning, Kelderweg 22.

Het perceel Kelderweg 24 was tot medio 20ste eeuw samen met het perceel van de Kelderweg 22 één perceel. Medio jaren 50 van de 20e eeuw wordt op het perceel aan de Kelderweg 24 een bouwwerk ingetekend. Of dit geheel correct is niet duidelijk, echter gezien de grote hoeveelheid afgevoerd puin en sloopafval, lijkt dit wel aannemelijk. Wanneer het bouwwerk (vermoedelijk een schuur) exact is gebouwd is onbekend, maar uiteindelijk raakte dit in verval en werd afgebroken. In 1970 werd het perceeltje Kelderweg 24 afgesplitst van no. 22 en als bouwterrein (zie kadaster omschrijving 1970 tot 2006) overgedragen. Het perceel aan de Kelderweg 24 bleef echter door familieomstandigheden onbebouwd en werd tijdens een bestemmingsplan herziening omgezet naar agrarische grond. Het raakte verder in verval, groeide volledig dicht met braamstruweel, bomen en struiken. Door deze begroeiing gingen alle zichtlijnen op de achterliggende en opzij gelegen landschapselementen ter hoogte van de Kelderweg 24 verloren.

KOTIER VAN HET RECHT AN GEBRUIK EN BEWONING. KLEEMDE MEER																	
Volgnummer	POLDER, GEHUCHT of plaatselijke benaming (Straat, gracht, ene)	VERWIJZING NAAR				SOORT VAN EIGENDOM	GROOTTE	BELASTBARE OPBRENGST			BEKNOPTE OMSCHRIJVING VAN DE PLAATS GCHAD HERBENDE VERANDERINGEN	AANWIJZING VAN DE ARTIKELN EN VOLGNUMMERS VAN DIT REGISTEER					
		het kadastrale plan		het register van over- schrijving (Nijv. nr. 4)				On- gebouwd	J. jachtste R. tuilver- kavings- zone II. herver- kavings- zone	Gebouwd		Aar waarin een verrijden verval	Aar waarin een verrijden verval	15	16	17	18
		Sectie	Nummer van het perceel	Diel	Num- mer												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
							ha	a	ca		f.	c.	f.	c.			
1	Kelderweg	E 4275	4055	97	bouwtter		523	25	5		131						
2	id	E 4473	6321	31	erf		150										

Afbeelding 1: uitsnede kadastrale omschrijving

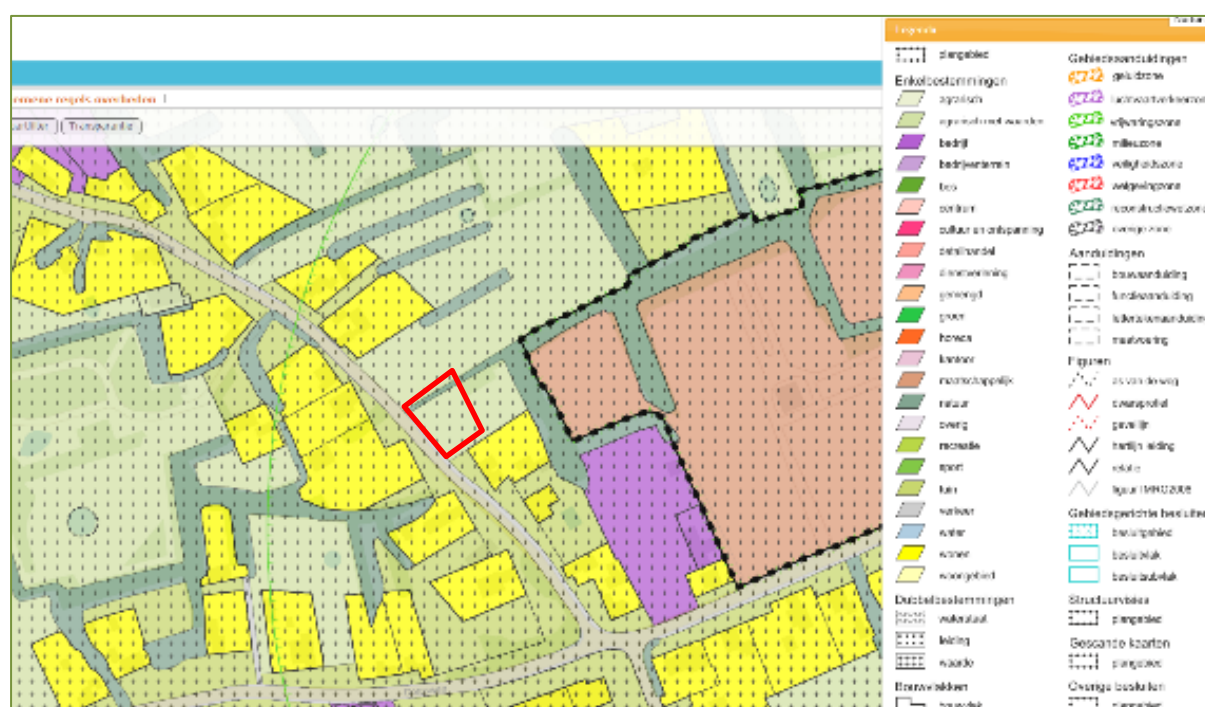
In 2015 kocht initiatiefnemer het perceeltje en vonden er gesprekken plaats met de Gemeente om het perceeltje, in het kader van de "Ruimte voor ruimte regeling" weer te kunnen gaan bebouwen. In de periode 2015 tot heden hebben er vele gesprekken

plaatsgevonden en hebben er tussen 2015 en 2017 ook diverse saneringsmaatregelen plaatsgevonden. Onder andere werden de verwilderde bosschages en bomen verwijderd en zijn grote hoeveelheden afval, puin en een geringe hoeveelheid asbest verwijderd. De grond is vervolgens geëgaliseerd en ingezaaid met gras. Door deze saneringsmaatregelen is het perceel aanzienlijk opgeknapt en is er vanaf de openbare weg weer zicht op de omliggende landschapselementen.

Het perceel is qua oppervlakte, circa 670 m², en daardoor niet rendabel en oninteressant voor de agrarische sector om als landbouwgrond te worden gebruikt.

Huidige opbouw van het plangebied

Het plangebied aan de kelderweg 24 heeft een bestemming Agrarisch met Waarde (natuur en landschapswaarden) en dubbelbestemming Archeologie. De voormalige schurveling heeft een bestemming Natuur. Het gehele plangebied valt binnen de bestemming Vrijwaring Molenbiotoop.



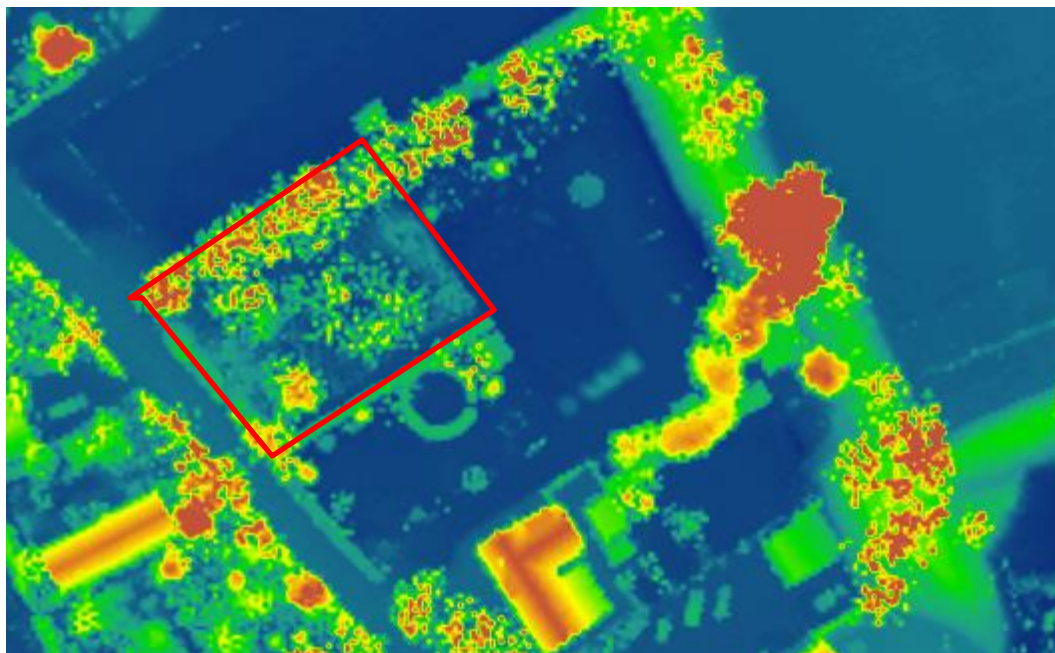
Kaart 3; Uittreksel van bestemmingsplan (roodomrand). Groen is Agrarisch met Waarden – natuur en landschapswaarden en de + is dubbelwaarde Waarden- archeologie. Donkergrijs heeft bestemming Natuur (zandwallen). De groene cirkel is vrijwaring molenbiotoop.

In oude kadasterregistratie staat het perceel genoemd als bouwterrein (1975). In 2006 vermeldde het kadaster register te Rotterdam de bestemming “nieuwbouw bedrijvigheid”. Het vervuilde en sterk vervuilde terrein is in de periode 2015-2017 in opdracht van de initiatiefnemer, door loonbedrijf Akershoek gesaneerd. Daarbij zijn alle woekerende beplantingen en het sloopafval verwijderd. De gesaneerde asbestplaten zijn door de initiatiefnemer naar de gemeentelijke vuilstort afgevoerd. Vervolgens is er schone grond aangevoerd, is het perceel geëgaliseerd en ingezaaid. Daarna is er parallel aan de Kelderweg een haag geplant en zijn er een aantal hekken geplaatst.

Tijdens het veldbezoek van 17 oktober 2018 bestond het perceel uit een begroeiing van gras. Aan de noordzijde staan enkele elzen op restanten van een schurveling. Langs de Kelderweg staat een nieuwe haag van iep.

Molenbiotoop

Het plangebied Kelderweg 24 ligt geheel 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. Het midden van het plangebied ligt op 320 meter vanaf het midden van molen De Zwaan. Daar de onderzijde van de verticale wiek van molen de Zwaan ongeveer 6 meter +NAP is, zou de maximale beplanting in het plangebied een maximale hoogte mogen hebben van tussen de 15 en 16 meter +NAP mogen bereiken. De hoogte van de zwarte elzen is op dit moment ongeveer 13,9 meter +NAP. De molenbiotoop heeft op dit moment geen nadelige gevolgen voor de beplanting en voor een nieuw te bouwen woning binnen het plangebied.



Kaart 4: een uitsnede van de algemene hoogtekaart van Nederland. In rood kader het plangebied. Blauwe kleur is het maaiveld (gem. +2½ 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 waterhuishouding in het gebied is zeer wisselvallig. In de wintermaanden staat het grondwater aanzienlijk hoger. In de zomermaanden is de grondwaterstand lager. Tijdens hevige regenbuien kunnen er plassen op het perceel ontstaan.

Huidige Ecologische waarde

Het perceel heeft geen noemenswaardige botanische waarden. De zwarte elzen trekken met hun zaaddozen in de herfst en winterperioden zaad etende vogels aan.

Huidige Cultuurhistorische waarde

De restanten van de voormalige schurveling, op de noordelijke perceelsgrens van de Kelderweg 24, zal als aanvullende compensatiemaatregel in ere worden hersteld, hebben een zeer hoge cultuurhistorische waarden. Het perceel ligt in een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint. Hierdoor heeft het perceel een relatie met het perceel aan de Kelderweg 1 dat in het (verlengde) historisch bebouwingslint ligt.

Huidige Landschappelijke waarde

Voorafgaande aan de sanering had het perceel, mede door de sterk verwaarloosde situatie, weinig tot geen landschappelijke waarden. Dit werd o.a. veroorzaakt doordat het perceel een relatief kleine oppervlakte heeft (673 m²) en volledig was begroeid met struiken en bomen. Door de sanering rond 2015-2017 en het onderhoud dat sindsdien is uitgevoerd, heeft het terrein een hogere landschappelijke waarde verkregen. Het perceel heeft het open karakter van het aansluitende “kamers” in het zandwallengebied en bebouwingslint weer zichtbaar gemaakt.

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 haymeete of schurvelingen aanwezig die de situatie van voor de ontginning herkenbaar maken?

Als we naar de situatie kijken aan de Kelderweg 24 dan kunnen we de volgende situaties omschrijven:

Aan het eind van de 19e eeuw is de Kelderweg 20, 22 en 24 één perceel dat onderdeel is van het bebouwingslint dat is gelegen tot aan de Dorpsweg. Het gedeelte bebouwingslint vanaf de Dorpsweg tot en met de schurveling van het plangebied, is ongeveer 7.000 m² groot. Dit deel van het bebouwingslint kan daardoor worden gezien als één “kamer” dat wordt begrensd door de Dorpsweg aan de zuidzijde, de zandwal naast de begraafplaats aan de oostzijde, de schurveling aan de noordzijde en de Kelderweg aan de westzijde. Deze “kamer” aan het bebouwingslint is momenteel bebouwd met de woningen aan de Dorpsweg 42, en de Kelderweg 16, 18 en 22 (nr. 20 is vervallen door het samenvoegen met huisnummer 22 tot één grotere woning)

Aan de noordzijde van deze “kamer” ligt een restant van een schurveling die aan de oostzijde overgaat in een zandwal. Langs de restanten van deze schurveling zijn nog restanten van greppels zichtbaar. Dit zou betekenen dat de noordelijke schurveling een begrenzing was van een voormalige haymeete die was gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Waarschijnlijk is een deel van deze haymeete al voor 1850 uitgemeind.

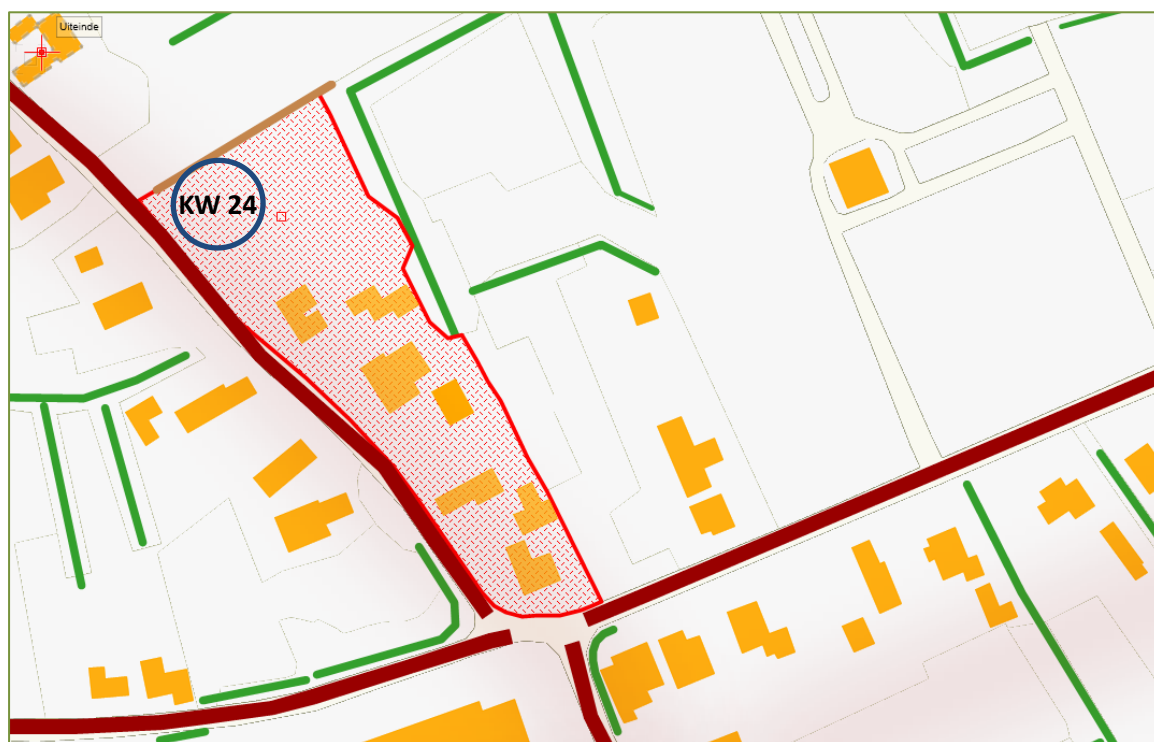
Aan het eind van de eind 19e eeuw lag ten oosten van deze “kamer” een kavelgrens met daarachter woeste gronden of bos. Toen deze woeste gronden of bos in de 20e eeuw zijn ontgonnen zijn ze deels als landbouwgrond en later als begraafplaats gebruikt. De uitgemeide grond is bij de ontginning deels over de kavelgrens aangebracht waardoor er een zandwal kwam te liggen tussen de huiskavels in het bebouwingslint aan de Kelderweg en de latere begraafplaats.

Het perceel Kelderweg 24, met een oppervlakte van circa 670m², ligt in een kamer dat deel uitmaakt van een deel van het bebouwingslint dat eindigde aan de schurveling aan de noordzijde van Kelderweg 24. Vanaf de oorlogsjaren heeft er binnen deze “kamer” van het bebouwingslint verdichting van bebouwing plaats gevonden doordat kleine “spulletjes” /

huisjes werden afgebroken en modernere en grotere woningen daarvoor in de plaats kwamen. Ook zijn er agrarische delen omgevormd (zonder verandering in bestemmingsplan) tot tuin of parkeerplaats. Het perceel aan de Kelderweg 24 bevindt zich dan ook in een bestaande “kamer” dat niet tot een open kamer gerekend mag worden. In deze “kamer” bevinden zich diverse kleinere kadastrale percelen en een viertal woningen.

Met het inpassen van dit perceel (Kelderweg 24 met een oppervlakte van 670m²), dat slechts een bouwoppervlak zal hebben van ongeveer 265m², gaat er in de toekomst bebouwing plaatsvinden in een besloten “kamer” aan een bestaand bebouwingslint. Met de realisatie van een woning aldaar, blijft er meer dan voldoende ruimte over om de pas in 2017 opnieuw gecreëerde zichtlijnen in voldoende mate te handhaven. Door de reeds uitgevoerde saneringsmaatregelen herwonnen zichtlijnen op karakteristieke landschapselementen worden door de woning niet opnieuw aangetast. De cultuurhistorische waarden van de naast gelegen percelen blijven dan ook in volledig aanwezig. Er is dan ook sprake van een gepaste inpassing van een nieuwe woning binnen het bebouwingslint.

Het inpassen van een nieuwe woning op de Kelderweg 24 hangt samen met de sanering van bebouwing en verharding en de landschappelijke- en cultuurhistorische compensatiemaatregelen aan de Kelderweg 1.



Figuur 1: de “kamer” (rood gespikkeld) van het bebouwingslint (rode lijnen) waarbinnen de kavel Kelderweg 24 (blauwe cirkel) behoort. De noordelijke schurveling (bruine streep) is van oorsprong de scheiding van de kamer ten noorden van het plangebied. De zandwal (groene strepen) ten oosten van het plangebied behoort tot de uitmijning van de huidige begraafplaats.

Bebouwing en zichtlijnen

De wens is om op het perceel aan de Kelderweg 24 een woning te plaatsen. Daarbij wordt vanuit landschappelijk oogpunt gekeken wat de meest gunstige locatie is, waarbij de openheid (die deels is ontstaan door de sanering van het perceel in 2015-2017) van het omliggende zandwallenlandschap wordt gerespecteerd. Daarbij zou de woning zo ver als mogelijk naar het oosten (richting de oude begraafplaats) worden geplaatst. Ook dient de woning zo veel als mogelijk naar het zuiden (dus richting de kavel van huisnummer 22) te

worden geplaatst waardoor de zichtlijnen vanaf de Kelderweg naar de achterliggende “kamers” van het zandwallengebied niet worden verstoord.

Het zou ongewenst zijn om de woning dicht langs de Kelderweg of meer naar het noorden (langs de schurveling) te plaatsen, want dan zullen de zichtlijnen van de Kelderweg naar het achterliggende zandwallengebied onnodig verstoord worden.

Het meest voordelige in de planvorming zou zijn dat een aanzienlijk deel van de woning (730 m³) en/of vergunningsvrij (125 m²) ondergronds wordt gerealiseerd waardoor het ruimtelijke inzicht in het plangebied, zoals dit is verkregen na de sanering van 2015-2017, het meest tot zijn recht kan komen.

Vanuit landschappelijk oogpunt dient dan ook geconcludeerd te worden dat er geen bezwaren zijn om op dit perceeltje Kelderweg 24 in de bestaande kamer een extra woning toe te voegen. Daarbij komt nog dat voorafgaande aan de Ruimte voor Ruimte regeling het perceel strek verwaarloosd was en hierdoor vanuit bepaalde hoeken geen enkele zichtlijn naar de omliggende landschapselementen te zien was.

Kwaliteitsverbeteringen Kelderweg 24

Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling voor de verschillende percelen zal er op het plangebied Kelderweg 24 te Ouddorp aanvullende kwaliteitsverbeteringen worden doorgevoerd.

Gerealiseerde verbeteringen landschappelijke kwaliteiten

Voorafgaande het schrijven van deze rapportage is het hele perceel (673 m²) al gesaneerd op sloopafval, restanten van bebouwing en asbest. Het hele perceel was overwoekerd door zieke en bomen van slechte kwaliteit en bijna ontoegankelijk door veel braamstruweel. De bomen en braamstruweel zijn allen weggezaagd en afgevoerd. Op het hele plangebied is gebiedseigen grond aangevoerd, is dit geëgaliseerd en vervolgens ingezaaid met gras. Langs de Kelderweg is een nieuwe haag van iep aangeplant en is een houten toegangshek geplaatst. Door het saneren van de begroeiing is het bebouwingslint opener geworden en is er vanaf de Kelderweg een aanzienlijke verbetering opgetreden met zichtlijnen naar het achterliggende landschap (zie bijlage).

Aanvullende verbetering landschappelijke kwaliteit

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

schurveling:

De schurveling is gesitueerd van noordoost naar zuidwest. Langs het oostelijke perceel (sectie H929) is de schurveling nog aanwezig. Ook is hier nog in beperkte schaal de ondiepte in het maaiveld waar te nemen, waardoor de ligging van de voormalige greppel aan de zuidzijde zichtbaar is. In het plangebied is de schurveling grotendeels afgegraven. De zwarte elzen staan nog op restanten van de schurveling.

De schurveling wordt hersteld door de ruimte tussen de zwarte elzen weer op te vullen met gebiedseigen zand en grond. Na het herprofiëren wordt het geheel ingezaaid met gras vermengd met een muizenoor-zandblauwmengsel. Aan de zuidzijde van de schurveling wordt op de plaats van de voormalige greppel weer een laagte in het maaiveld aangebracht. De diepte van de laagte/ greppel is afhankelijk van de beworteling van de zwarte elzen.

Wegbegeleidende beplanting:

Langs de oostzijde van de Kelderweg staat vanaf de Dorpsweg tot aan huisnummer 26 een beplanting van hagen en Laanbomen. Behalve bij kavel nummer 24 en het noordelijke deel van huisnummer 22. Om de laanbeplanting meer aan te laten sluiten, wordt voorgesteld om langs de haag die is aangeplant langs de Kelderweg, een drietal platanen aan te planten. Er wordt gekozen voor platanen omdat deze dan beter aansluiten op de beplanting van het noordelijke perceel en omdat deze bomen goed zijn te snoeien.

Haag zuidzijde:

Aan de zuidzijde van het perceel staat op de perceelgrens een coniferen haag. De coniferen haag is aan de noordzijde kaal en bruin en zal niet meer groen worden. In overleg met de buurman zal worden onderzocht of de coniferen haag kan worden vervangen door of een elzen haag. De haag kan in onderling overleg een maximale hoogte krijgen van 2 meter. Een elzen haag heeft onze voorkeur omdat dit beter past in de landschappelijke opbouw van het zandwallengebied. Daarbij staan hagen van Iep, Ilex en liguster vooral langs de wegen, en staan hagen van zwarte els vooral haaks op de wegen naar het achterligende zandwallengebied.

Perceelscheiding met noordelijke burens:

Op het naastliggende grasperceel sectie H920 staat nu een hekwerk van schapengaas. Het grasperceel wordt niet beweide dus zou al het hekwerk van palen en schapengaas verwijderd kunnen worden. Ter vervanging van het hekwerk van schapengaas op de scheiding met perceel nummer 26, zal de initiatiefnemer een greppel graven van ongeveer 150 meter lengte. De vrijkomende grond zou gebruikt kunnen worden voor het herstellen van schurvelingen of zandwallen. De greppel zou de perceelbegrenzing kunnen aanduiden en zorgt voor een eventuele afwatering bij grote regenval.

Door het verwijderen van het hekwerk van schapengaas wordt er een grotere openheid van het omliggende gebied gerealiseerd. Daar de eigenaresse van het naastgelegen perceel (H951), woonachtend aan de Kelderweg 26, de voorkeur heeft om het hekwerk te laten staan, zal de opdrachtgever haar standpunt daarin respecteren. Indien in de toekomst de eigenaresse van mening veranderd, of het naastgelegen perceel wordt verkocht, zal het hekwerk alsnog worden verwijderd.

Zichtlijnen:

Na de sanering van het perceel Kelderweg 24 waarbij alle bomen, struiken en bramen zijn verwijderd, is er een meer open ruimte binnen de "kamer" van het bebouwingslint ontstaan met aanzienlijke verbetering van zichtlijnen naar het omliggende open landschap en landschapselementen.

Met de bouw van een nieuwe woning wordt het bebouwingslint ingepast, maar zullen een aantal door de sanering verworven zichtlijnen op het cultuurhistorische landschap worden gehandhaafd. Om de openheid van de zichtlijnen te waarborgen, zal er naast de bouwkavel op Kelderweg 24, een "Tuinzone" worden ingetekend waarbij wordt vastgelegd dat er binnen deze "Tuinzone" geen begroeiing of hekwerken hoger mag worden dan 1,5 meter boven het maaiveld van de Kelderweg. Dit geldt niet voor eventuele steunpilaren van tuinpoorten bij de ingang van het perceel.

Met het realiseren en waarborgen van de zichtlijnen blijft het landschappelijk beeld op het perceeltje binnen dat deel van de "kamer" aan dit deel van de bebouwingslint aan de Kelderweg ten aanzien van de situatie van voor 2015-2017, aanzienlijk verbeterd.

De landschappelijk maatregelen zoals deze in deze rapportage zijn voorgesteld, liggen voor een deel op de kadastrale grens met andere eigenaren. De initiatiefnemer is bereid om de genoemde kwaliteitsmaatregelen toe te passen, maar kan dit alleen realiseren als de andere eigenaar hiervoor zijn toestemming verleend.

Bijlage: foto's van situatie direct na aankoop



Foto 1: situatie perceel voor de sanering 2015-2017



Foto 2: slooppuin en ander afval op perceel voor de sanering 2015-2017.



Foto 3: situatie perceel voor de sanering (bron Google aug. 2009)



Foto 4: situatie perceel voor de sanering (bron Google aug. 2009)

Bijlage: foto's huidige situatie.



Foto 5: zichtlijn naar achterliggende percelen sectie H921 (gelegen ten noorden van Kelderweg 24)



Foto 6: de coniferen haag (op perceelsgrens met nr. 22) bestaat aan de noordzijde volledig uit dood en kaal hout.



Foto 7: de schurveling ten oosten van het perceel. Alleen de greppel is vrijwel onzichtbaar (maar nog wel in reliëf aanwezig).

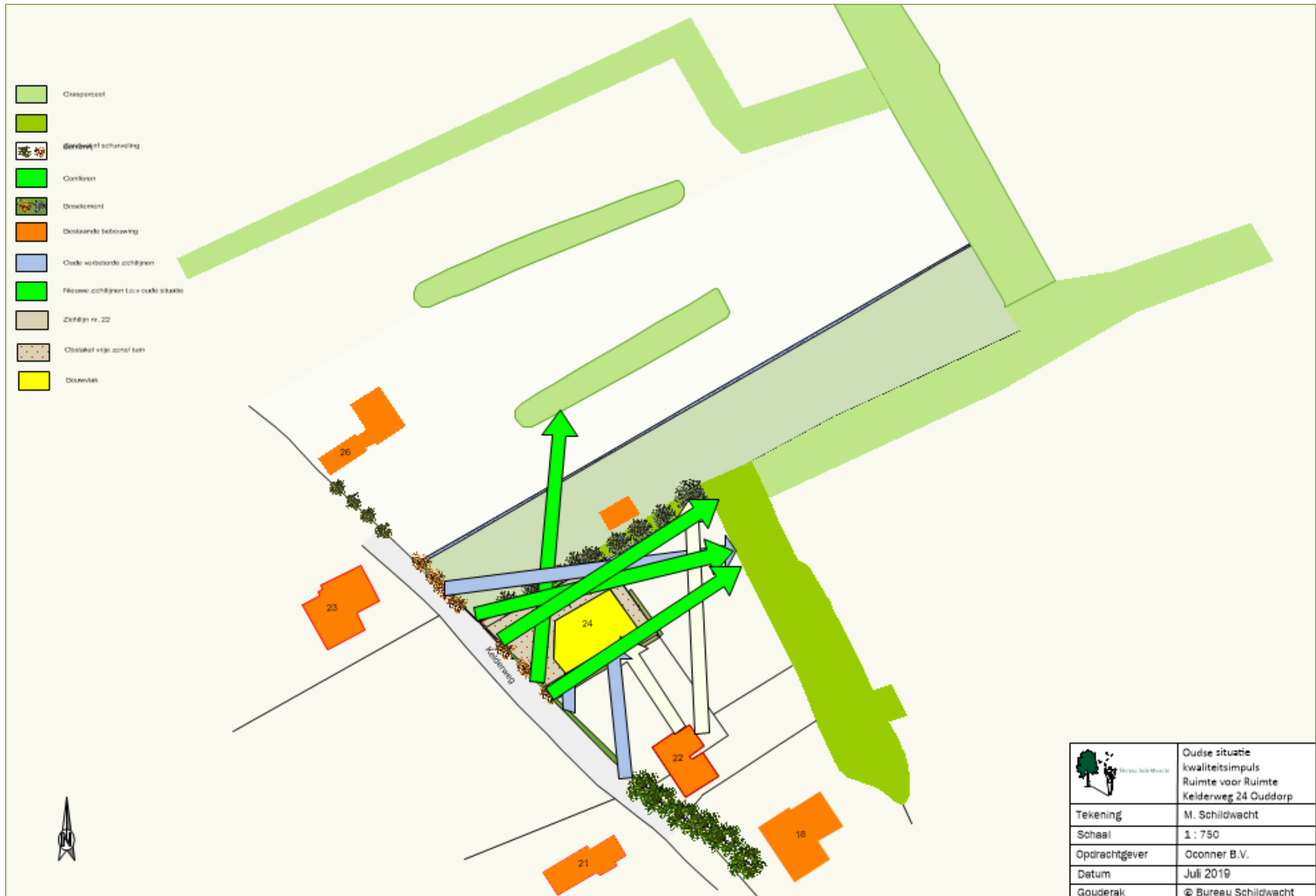


Foto 8: zichtlijn vanuit het zuidwesten vanaf sectie H921 naar H920: de schurveling (H928) en de afgegraven schurveling (H928) op perceel H921 zijn zichtbaar. Doorzicht naar de noordelijke percelen (H916) blijft gehandhaafd. (vergelijk deze foto met de oude situatie op foto 3)

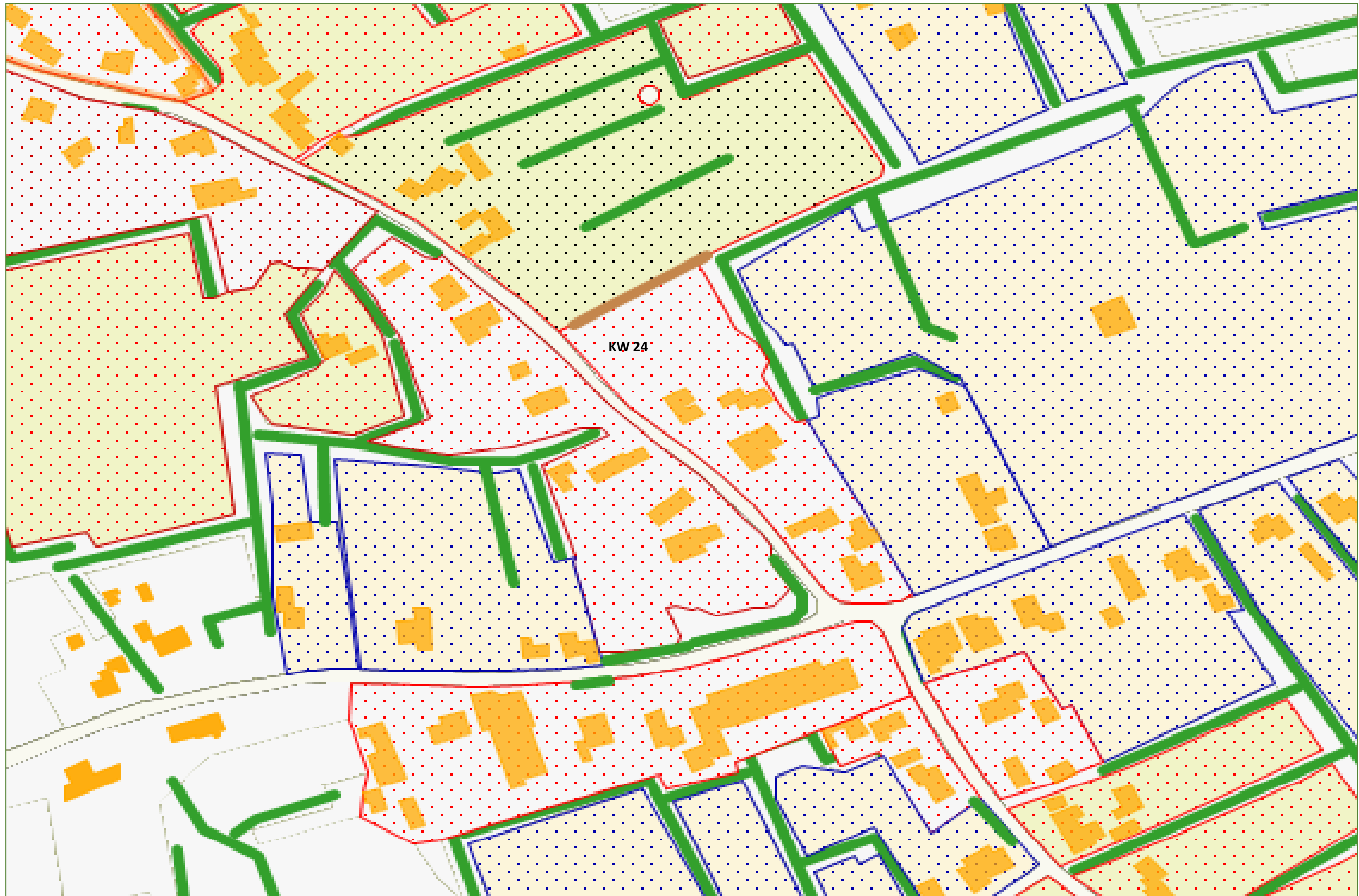
Bijlage: zichtlijnen oude situatie voor sanering



Bijlage: zichtlijnen nieuwe situatie



Bijlage: Afbeelding van de indeling van de “kamers” rond Kelderweg 24



Afbeelding 2: de situatie van de kamers en de bebouwingslinten. Perceel Kelderweg 24 valt binnen de kamer van het bebouwingslint aan de Kelderweg dat doorloopt tot aan de Dorpsweg. Het wordt aan de noordzijde begrenst door de schurveling en aan de oostzijde door een zandwal langs de begraafplaats.