



Bureau Schildwacht

Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte nieuwbouw Kelderweg 25 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 : 1827-2



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 25	4
Huidige opbouw van het plangebied	6
Molenbiotoop	7
Bodem en waterhuishouding	8
Huidige Ecologische waarde	8
Huidige Cultuurhistorische waarde	8
Huidige Landschappelijke waarde	8
Historische Kamers	9
Kwaliteitsverbeteringen Kelderweg 25	9
Sanering bebouwing en ongewenste opslag	10
Verbetering landschappelijke kwaliteit	11
Bijlage: foto's van situatie direct na aankoop	14
Bijlage: foto's van huidige situatie	16
Bijlage: tekening huidige situatie	18
Bijlage: tekening toekomstige situatie	19
Bijlage: tekening van de historische kamers rond de Kelderweg 25	20
Bijlage: tekening van de bestaande zichlijnen aan de Kelderweg 25	21
Bijlage: tekening van de nieuwe zichlijnen aan de Kelderweg 25	22

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 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 afspraak gemaakt met diverse belanghebbenden partijen. 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 het kwaliteitsimpuls Ruimte voor Ruimte voorgelegd en besproken. De opmerkingen die uit deze gesprekken zijn voortgekomen, zijn met de opdrachtgever besproken. Vervolgens is de rapportage vastgesteld.

Ligging perceel Kelderweg 25

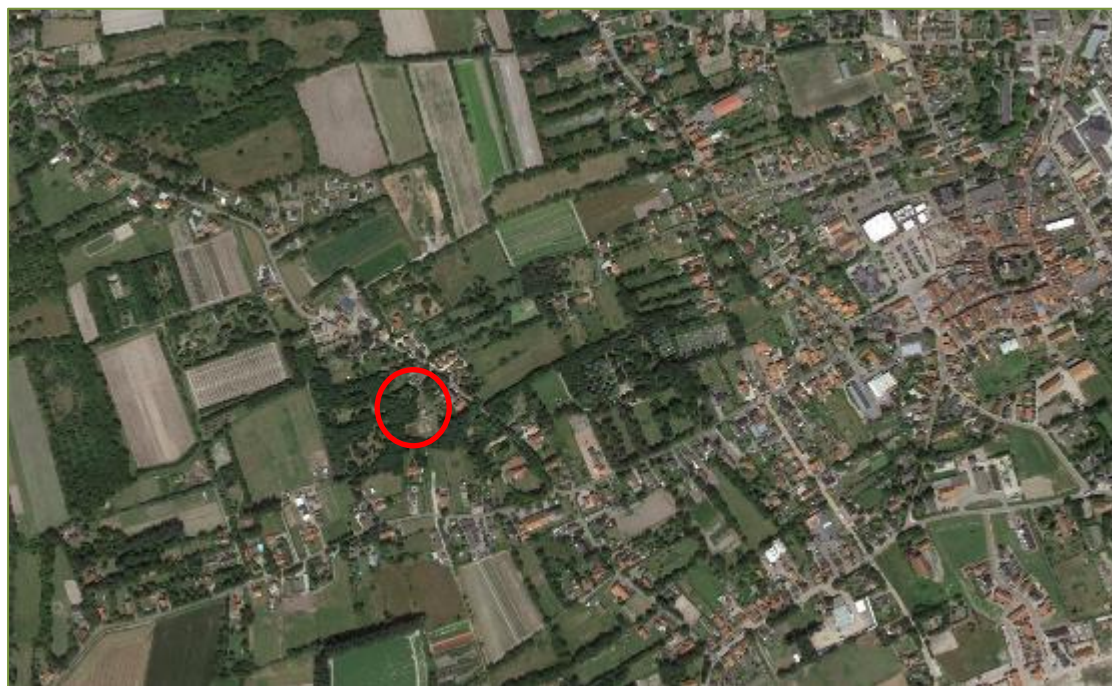
De Kelderweg is een lintbebouwing en ligt in het landelijke deel van Ouddorp en loopt vanuit het noorden vanaf de Dijkstelweg naar het zuiden tot aan de Hazersweg. De Kelderweg wordt doorsneden door de lintbebouwing van de Dorpsweg. Het plangebied Kelderweg nummer 25, kadastraal gelegen Ouddorp sectie H 1326 met een oppervlakte van 2.410 m², ligt langs het noordelijke deel van de Kelderweg. Het noordelijke deel van de Kelderweg is een halfopen bebouwingslint met diverse moderne woningen en oudere boerderijtjes. Vanaf de Kelderweg loopt de Stelleweg, een van de mooiste landweggetjes in het Ouddorpse zandwallengebied naar het westen richting de Oostduinen.

Het plangebied is gelegen aan de Kelderweg 25 te Ouddorp (zie kaart 1). Het ligt in een cultuurhistorisch zeer waardevol gedeelte van het zandwallengebied. Dit deel van het zandwallengebied, ingesloten tussen de Dorpsweg, Klarenbeekweg, Stelleweg en de Kelderweg, is de geschiedenis van het landschap van het zandwallengebied volledig terug te vinden. Een der oudste boerderijen, hoeve Klarenbeek is gelegen aan de westzijde. Niet uitgemeinde haaygemeten van de Mearend sluiten aan op een der mooiste recreatiegebieden, De Dolphijn. Enkele percelen met landbouw en paardenweidjes liggen verspreid door het gebied. Er liggen vele haaygemete, elzensingels, schurvelingen, zandwallen en poelen.

Het plangebied is vanaf de Kelderweg via een smal wandelpad van circa 24 meter lengte (privé grond met recht van overpad) te bereiken. Het plangebied van de Kelderweg 25 ligt geïsoleerd achter het bebouwingslint. Tussen de Kelderweg en het plangebied liggen twee kavels met woningen. Ook ligt er een kavel met een soort tuinderij met koepelkassen en loodsen. Dit kavel maakt een zeer slordige indruk.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een verhard pad dat toegang geeft aan een particulier natuurterrein met recht van overpad. Dit natuurterrein bestaat vooral uit opgaand bos met merendeel inheemse boomsoorten en struiken.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan verschillende percelen met een bestemming wonen, tuinen en/of agrarische bestemming.



Kaart 1 ligging het plangebied aan de Kelderweg 25, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee.



Kaart 2 ligging het plangebied aan de Kelderweg 25, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee.

Huidige opbouw van het plangebied

Het plangebied aan de kelderweg 25 bestaat uit drie delen, twee open delen met rondom zandwallen. Het noordelijke deel heeft een bestemming Tuin en Waarde (archeologische waarden). Het zuidelijke deel heeft de bestemming Agrarisch met Waarde (natuur en landschapswaarden). Beide delen hebben een dubbelbestemming Waarden - Archeologie. De zandwallen hebben een bestemming Natuur. In het midden van het plangebied is een bebouwd kavel met de bestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde (archeologie). Een klein deel van het plangebied valt binnen de bestemming Vrijwaring Molenbiotoop.



Kaart 3: Uittreksel van het huidige bestemmingsplan. Groen met + is Agrarisch met Waarden – natuur en landschapswaarden en dubbelwaarde Waarden- archeologie. Donkergroen met + is Tuin met Waarden. De groene cirkel is vrijwaring molenbiotoop. Op deze kaart zijn bebouwingen niet ingetekend.

Indeling op bestemming wonen:

De bestemming Wonen heeft een bouwvlak van ongeveer 355 m² en is in het midden van het plangebied gelegen. Op de bestemming Wonen staat een oud boerderijtje uit ongeveer 1850 met diverse vervallen c.q. verwaarloosde bijgebouwen. Het geheel is in zeer slechte staat. De bijgebouwen bestaan uit een varkenskot van steen met een verharde uitloopplaats, een schuurtje van steen, een rokerij van hout en golfplaten, een kippenren, een uienren, diverse waterputten en een voormalige kweekbak of koude bak. Rond de oude boerderij ligt een verhard terras. De woonkavel ligt enkele decimeters hoger dan de omliggende percelen.

Indeling op bestemming Agrarisch met Waarden en Natuur:

Dit deel van het plangebied is op te delen in twee delen; een noordelijk deel en een zuidelijk deel (ten opzichte van de woning).

Noordelijke deel: dit perceel Tuingrond is ongeveer 410 m² groot. Het bestaat uit een grasveld met een appelboom. Het grasveld is erg kruidenrijk. Aan de oostzijde ligt een hoge zandwal, begroeid met kruiden en grassen. De vegetatie van deze zandwal is waardevol. Er groeien muizenoor, schapenzuring, zandblauwtje en streepzaden. Aan de westzijde ligt ook een zandwal. Deze zandwal is aan de westzijde begroeid met iepen, braamstruweel en grassen. De zandwal wordt deels uit het zicht ontnomen doordat er diverse bouwwerken tegenaan en ingebouwd zijn. Ook is er een extra grondlichaam tegenaan gelegd en de ruimte

hiertussen is in de 20ste eeuw opgevuld met afval zoals golfplaten, snoeiafval, tapijten en andere nog onbekende materialen.

De westelijke zandwal loopt door tot aan de noordzijde. Op dit deel van de zandwal staan relatief veel dennenbomen. De onderbegroeiing bestaat grotendeels uit grassen. Langs de noordzijde van de zandwal is een muurtje van 1 meter hoog gemetseld. Tussen de noordelijke zandwal en de oostelijke zandwal is een open ruimte van ongeveer 7 meter.

Het zuidelijke deel: Dit gedeelte van het plangebied is aanzienlijk groter dan het noordelijke deel. Het heeft een afmeting van ongeveer 1.700 m². Het bestaat uit een grasperceel die is omzoomd door brede hoge zandwallen. Het grasperceel is rijk aan kruiden.

De oostelijke zandwal is middelhoog en is begroeid op de flanken met grassen en enkele kruiden. Op de top is de zandwal begroeid met gras, brem, braam, een enkele abeel en iep. In de zuidoosthoek is de zandwal in het verleden dusdanig verlaagd dat een bouwwerk (schuurtje) van de buren zichtbaar is.

De zuidelijke zandwal is aanzienlijk hoger en breder dan de oostelijke zandwal. Op de flanken is de zandwal grotendeels begroeid met grassen en enkele kruiden. Ook staat er aan de westelijke zijde diverse bremstruiken en een redelijk grote pol met eikvaren. Op de top groeien meer kenmerkende kruiden en staan diverse bomen zoals abeel, eik en Amerikaanse vogelkers. Ook staan er enkele exotische coniferen op de top.

De westelijke zandwal is een hoge brede zandwal. Op de flank is deze begroeid met grassen. Op de top komen meer kruiden voor. Op de flank staat een hulst en eik. Ook staat er een jonge Amerikaanse vogelkers. Op de scheiding tussen de westelijke en zuidelijke zandwal is een verlaging aangetroffen die in de 20ste eeuw is volgestort met afval (golfplaten, brandstofmotor en snoeiafval).

De noordelijke zandwal is een hoge brede zandwal. Aan de noordzijde van de zandwal staan relatief veel bomen, vooral eik en iep. De zuidelijke helling is erg schraal en begroeid met zegges, zandblauwtje en mossen. Dit talud is op enkele plaatsen beschadigd en dreigt in te zakken.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt op 385 meter van de molen De Zwaan (aan de Dorpsweg) en daardoor voor een heel klein deel binnen de molenbiotoop van de molen. De molenbiotoop is een beschermende zone die is ingesteld om de molen van voldoende windvang te garanderen. De molenbiotoop is een cirkel van 400 meter, gemeten vanuit het midden van de molen. Vanwege de grote afstand, heeft de toekomstige bebouwing en beplanting binnen het plangebied geen nadelige gevolgen voor de molenbiotoop.



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 geler 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 hebben een aanzienlijk dünnere 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.

De waterhuishouding in het gebied is zeer wisselvallig. In de wintermaanden staat het grondwater aanzienlijk hoger. In de zomermaanden wordt de grondwaterstand lager. In het algemeen kan men stellen dat de percelen een goede droogteligging hebben.

Huidige Ecologische waarde

De percelen hebben vooral een botanische waarde. De graspercelen en de zandwallen zijn voedselarm waardoor planten van kalkrijke en voedselarme bodem zich hier hebben kunnen vestigen. Soorten als muizenoor, zandblauwtje en, schapenzuring zijn veelvuldig aangetroffen. Op de noordelijke hellingen groeien eikvaren en plekgewijs groeien er bremstruiken.

Huidige Cultuurhistorische waarde

Op het terrein zijn de zandwallen van cultuurhistorische waarde.

Huidige Landschappelijke waarde

Het terrein heeft een middelhoge landschappelijke waarde. Het perceel wordt volledig omringd door hoge zandwallen. Vanaf de openbare weg is het perceel nagenoeg niet waar te nemen daar het zich achter het bebouwingslint van de Kelderweg is gelegen.

Vanaf de Kelderweg is een smal (privé) wandelpad waarbinnen een zeer beperkte zichtlijn aanwezig is van nog geen 25 meter.

Vanaf de privé oprijlaan aan de noordzijde is ook een beperkte zichtlijn van ongeveer 40 meter. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat deze oprijlaan niet openbaar toegankelijk is en de zichtlijn daardoor alleen voor de naastgelegen woning van toepassing is. De beide zichtlijnen worden momenteel belemmerd door bebouwing.

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

Als we naar de situatie kijken aan de Kelderweg 25 dan kunnen we de volgende situaties omschrijven:

Op historische kaarten van rond 1850 is op de kavel van Kelderweg 25 al bebouwing zichtbaar. De woning stond buiten de lijn (ten westen) van het bebouwingslint en was te bereiken via een smal pad vanaf de Kelderweg. De omliggende kavel was destijds vrij groot en vertoond op de kaarten vanaf 1850 nauwelijks greppels of andere structuren. Mogelijk dat deze gewoonweg niet waren ingetekend of hadden enkele van deze kavels geen greppelstructuur meer. Op de kaarten van 1920 zien we op de kavels rond de Kelderweg 25 meer blokkenstructuur komen en ontstaan er op de kaart kleinere percelen. Ook lijkt het erop dat er dan rond Kelderweg 25 en enkele omliggende woningen al enkele zandwallen zijn opgeworpen. Deze structuur is tot op de dag van vandaag nog zichtbaar.

Als we naar de huidige indeling van de Kelderweg 25 kijken, dan zien we dat het maaiveld van de woning 80 tot 90 cm hoger ligt dan de omliggende kavel. Dit zou kunnen betekenen dat de kavel is uitgemeind nadat er al een woning stond. Het uitkomende zand is naar alle waarschijnlijkheid op de zandwallen rond de kavel gedeponeerd. We kunnen daardoor spreken dat de kavel Kelderweg 25 al vroeg voor het uitmeinen was bebouwd en de “kamer” rond de woning zich in een later stadium heeft gevormd.

Kwaliteitsverbeteringen Kelderweg 25

Om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling voor de Kelderweg 25 zal er op het plangebied Kelderweg 25 te Ouddorp nog een aantal aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbeteringen worden doorgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat er voorafgaande het schrijven van deze rapportage al heel veel dode bomen en struiken zijn weggezaagd en dat er veel afval van het terrein is verwijderd (2018).



Foto's 1 en 2: zandwal voor en na het verwijderen van zieke iepen en braamstruweel.



Sanering bebouwing en ongewenste opslag

Binnen het plangebied staan diverse opstallen en een woning. De woning is in matige niet bewoonbare staat van onderhoud. De overige opstallen zijn in zeer slechte staat van onderhoud. De woning heeft een oppervlakte van 50m² (inclusief verdiepingsvloer 100 m²) en bevat asbest. De overige opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 202 m² (rapport Vilders & Zonneveld mei 2019). Her en der in het plangebied ligt verspreid diverse sloopmaterialen, puin en golfplaten. Een deel van dit sloopmateriaal is al reeds gesaneerd in 2018-2019. In totaal wordt er nog 200 m² bouwwerken en asbest gesaneerd waarvoor ongeveer 200 m² tuingrond voor in de plaats komt.

Alle bouwwerken worden na het afgeven van een overeenkomst in het kader van Ruimte voor Ruimte en bijbehorende vergunningen gesloopt en van het terrein verwijderd. Ook alle verharding wordt van het terrein verwijderd.



Tekening 1: overzicht van de verschillende bouwwerken en de verhardingen die worden gesaneerd.

Het overzicht van de te saneren bebouwing en verharding ziet er als volgt uit:

Woning	:	63,3 m ²
Overige bouwwerken	:	202,2 m ²
Verharding en trappen	:	<u>110,0 m²</u>
Totaal		375,5 m ²

Verbetering landschappelijke kwaliteit

Om te komen tot een landschappelijke kwaliteitsimpuls van de bebouwingslinten aan de Kelderweg, worden er verschillende objecten en landschapselementen gesaneerd, opgeknapt en hersteld. Het gaat om de volgende elementen en objecten naar de tekening in bijlage 4:

Zandwal 1:

Deze zandwal is afwijkend van vorm. De zandwal ligt op de perceelgrens en aan de oostzijde ligt een tweede grondlichaam (geen echte zandwal). De tussenliggende ruimte is opgevuld met tuinafval en sloopafval. Op de zandwal groeien bramen en iepen en enkele dennen. De oostelijke grondwal wordt verwijderd en het afkomstige zand wordt gebruikt om zandwal nr. 7 te verlengen en het herstellen. Het vrijkomende snoeimateriaal en sloopafval wordt van het terrein afgevoerd. Er worden 2 dunne dennenbomen verwijderd (die in de verdrukking staan) om de resterende bomen beter tot zijn recht te laten komen. Al het iepenhout wordt verwijderd en de bramen worden afgemaaid. Na het verwijderen van de zieke en dode iepen en de braamstruwelen (die allemaal zo laag als mogelijk zijn afgezaagd/ gemaaid) wordt er een dun laagje grond over de stobben uitgespreid en ingezaaid met een muizenoor-zandblauwmengsel. Deze zandwal heeft nu geen bestemming Natuur. Er wordt verzocht aan de gemeente Goeree-Overflakkee om de zandwal de bestemming Natuur te geven.

Zandwal 2:

Deze brede zandwal is aan de noordzijde begroeid met eiken en iepstruweel. De zuidzijde is begroeid met kruiden en grassen. De humuslaag aan de zuidzijde is zeer dun en daardoor is de viltlaag erg broos geworden. Op sommige plekken is de zandwal beschadigd en aan het inzakken.

De iepstruweel en de eiken aan de noordzijde worden (in overleg met de buurman/ eigenaar) uitgedund. Vooral zieke iepen worden verwijderd. De eiken worden opgesnoeid zodat de afhanginge takken niet op de zandwal hangen en kale daardoor plekken kunnen veroorzaken.

Het zuidelijke talud wordt plekgewijs hersteld. Er wordt plekgewijs zwarte aarde aan de zandwal toegevoegd en doorgemengd en stro ingestoken. Vervolgens worden de herstelde plekken ingezaaid met gras vermengd met muizenoor-zandblauwmengsel.

Momenteel staan aan de kopse kant (oostzijde) van de zandwal diverse bouwwerken al dan niet op of half in de zandwal verwerkt. Nadat deze bouwwerken zijn verwijderd wordt de zandwal weer in het oude profiel teruggebracht. Dit wordt gedaan met gebiedseigen grond. Na het herprofilen wordt de zandwal ingezaaid met een mengsel van gras en muizenoor-zandblauwtje.

Zandwal 3:

Deze brede zandwal is noord-zuid gesitueerd. Het betreft een brede zandwal begroeid met grassen en kruiden en opgaande beplanting in de vorm van eiken, een hulst, een enkele brem en Amerikaanse vogelkers.

Aan de zuidzijde (op de overgang met zandwal 4) ligt een laagte in de zandwal die is volgestort met afval, sloopafval en snoeihout. Al het afval, sloopafval en snoeihout wordt verwijderd en afgevoerd. Vervolgens wordt de laagte aangevuld met gebiedseigen zand en ingezaaid met gras vermengd met muizenoor-zandblauwmengsel.

Een hulst, de dode brem en de Amerikaanse vogelkers worden verwijderd. In overleg met de eigenaar/ buurman wordt onderzocht of het mogelijk is om nog enkele bomen of takken van eiken te verwijderen waardoor de zandwal een opener karakter krijgt.

Zandwal 4:

Deze brede zandwal is west-oost gesitueerd. Het betreft een brede zandwal begroeid met grassen en kruiden, eikvaren en opgaande beplanting in de vorm van eiken, diverse bremstruiken, enkele exotische (jonge) coniferen en een Amerikaanse vogelkers.

De Amerikaanse vogelkers wordt verwijderd. Aan de voet staan bremstruiken. Om de eikvaren beter tot zijn recht te laten komen, worden er 2-3 bremstruiken verwijderd. De exotische coniferen bovenop de zandwal worden verwijderd (het aanplanten van exoten op zandwallen is conform het bestemmingsplan zonder aanlegvergunning niet toegestaan).

Zandwal 5:

Deze smalle zandwal is zuid-noord gesitueerd. Het betreft zandwal begroeid met grassen en kruiden, braamstruweel en opgaande beplanting in de vorm van iep en abeel.

De abelen en zieke iepen worden van de zandwal verwijderd. De zandwal wordt gemaaid waarbij al het braamstruweel wordt verwijderd. In de hoek tussen zandwal 4 en 5 wordt de zandwal met een meter verhoogd en in oude staat teruggebracht, waardoor de schuurtjes en bouwwerkjes bij de burens aan het zicht wordt onttrokken. Voor het ophogen wordt gebiedseigen grond gebruikt. Na het ophogen wordt de zandwal ingezaaid met gras vermengd met muizenoor-zandblauwmengsel.

Zandwal 6:

Deze brede zandwal is zuid-noord gesitueerd. Het betreft zandwal begroeid met grassen en kruiden. De zandwal is in goede staat van onderhoud.

Zandwal 7:

Deze smalle zandwal is west-oost gesitueerd en sluit aan op zandwal 1. Op de zandwal staat een rij met dennenbomen. Aan de voet van het zuidelijke talud staan 3 dode bremstruiken. De struiken worden allemaal verwijderd (2019). Van de dennenbomen worden er enkele verwijderd (dunne exemplaren die in de verdrukking staan). Aan de oostzijde van de zandwal wordt het grondlichaam over een lengte van 15 meter en een breedte van 2½ meter aangevuld zodat de zandwal weer in oude glorie wordt hersteld.

Voor het aanvullen van de zandwal wordt gebiedseigen grond gebruikt, met voorkeur uit het grondlichaam voor zandwal 1. Om te voorkomen dat de dennen bij het opwerpen van de zandwal zouden verstikken, zal dit in een aantal jaren in geleidelijkheid worden uitgevoerd. Brengt men in 1x de gewenste hoeveelheid zand aan rond de dennen, dan bestaat de kans dat de gronddruk de wortels te veel beschadigen en de boom zich niet kan herstellen en afsterft.

Om afsterven te voorkomen, wordt de volgende aanpak gehanteerd. Eerst wordt de viltlaag met een dikte van 10 cm verwijderd en opzij gelegd. Rond de stammen worden over een breedte van 20 cm kleikorrels aangebracht. Vervolgens wordt er een laag van 20 tot maximaal 30 cm zand aangevuld. Na het aanbrengen van het zand, wordt de viltlaag terug geplaatst. Dit proces kan elk jaar worden herhaald totdat de gewenste hoogte van de herstelde zandwal is bereikt.

Na het ophogen wordt de zandwal ingezaaid met gras vermengd met muizenoor-zandblauwmengsel.

Deze zandwal nummer 7 heeft nu geen bestemming Natuur. Er wordt verzocht aan de gemeente Goeree-Overflakkee om de zandwal de bestemming Natuur te geven.

Zichtlijnen:

De zichtlijnen vanaf de openbare weg naar de Kelderweg 25 zijn momenteel beperkt en zullen beperkt blijven omdat de kavel ten westen van het bebouwingslint is gelegen. De zichtlijnen zijn alleen via privéterrein te bereiken. Aan het smalle privé wandelpad zal geen veranderingen optreden en daardoor zal deze zichtlijn niet veranderen. De zichtlijn vanuit het noorden naar de kavel zal wel enigszins verbeteren. Door het saneren van de diverse opstallen en opknappen van de zandwallen, zal de zichtlijn aan de westzijde van de toekomstige bouwkafeel iets worden verlengd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze zichtlijn niet vanaf een openbare weg, maar alleen vanaf particulier weg terrein is ingetekend.

De zichtlijn vanaf het noorden zal worden gewaarborgd door rond het bouwvlak een obstakelvrije zone "Tuin" in te tekenen, waarbij de beplanting, hekken of andere obstakels, niet hoger dan 1,5 meter mogen worden, gemeten vanaf het maaiveld aan de Kelderweg. Deze zichtlijn geeft daarmee een garantie dat vanaf de Kelderweg 29, er een vrij zicht blijft gewaarborgd naar de achterliggende zandwal nummer 4.

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 3: Situatie net voor de aankoop, de kippenren



Foto 4: situatie bij aankoop, veel storende bouwmaterialen



Foto 5: situatie bij aankoop, zwaar overwoekerende bomen op zandwal achter schuren.



Foto 6: situatie bij aankoop, de verpaupering is toegeslagen.

Bijlage: foto's van huidige situatie



Foto7: huidige situatie



Foto 8: huidige situatie, de tussenliggende ruimte bij zandwal 1 is opgevuld met sloopafval en snoeimateriaal



Foto 9: de dennen waar in het verre verleden een deel van de zandwal is afgegraven. Deze zal in hoogte worden hersteld.



Foto 10: de laagte in zandwal 3-4 waar veel afval onder een laag met snoeihout is verborgen.



Foto 11: zandwal 4 met veel bremstruiken aan de voet waarvan een aantal dood is. De helling is begroeid met eikvaren.



Foto 12: bovenop zandwal 4 staan enkele nieuwe coniferen, gebiedsvreemde beplanting die niet gewenst is.



Foto 13: laag hangende takken van bomen en struiken geven te veel schaduw en kunnen de zandwal beschadigen.



Foto 14: zandwal 2 is te schraal en hier en daar beschadigd waardoor de kans bestaat dat de zandwal gaat "leeg lopen". Herstel is noodzakelijk.

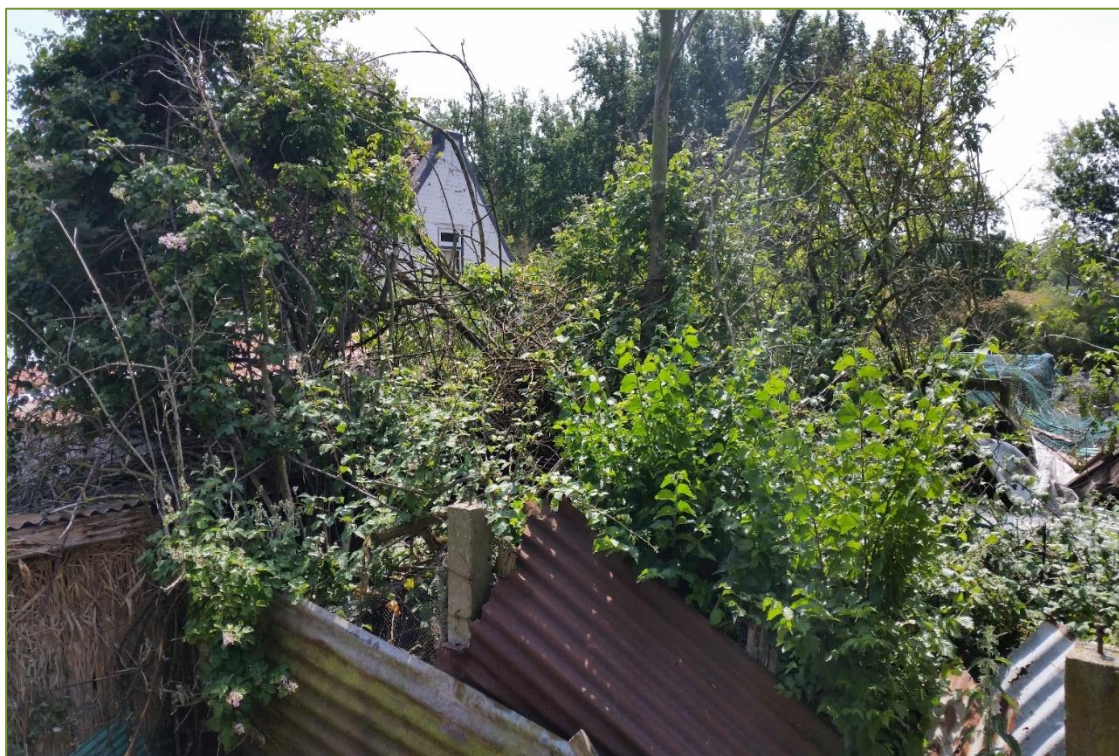


Foto 15: situatie voor sanering. Bijgebouwen zijn overwoekerd door bomen en struiken

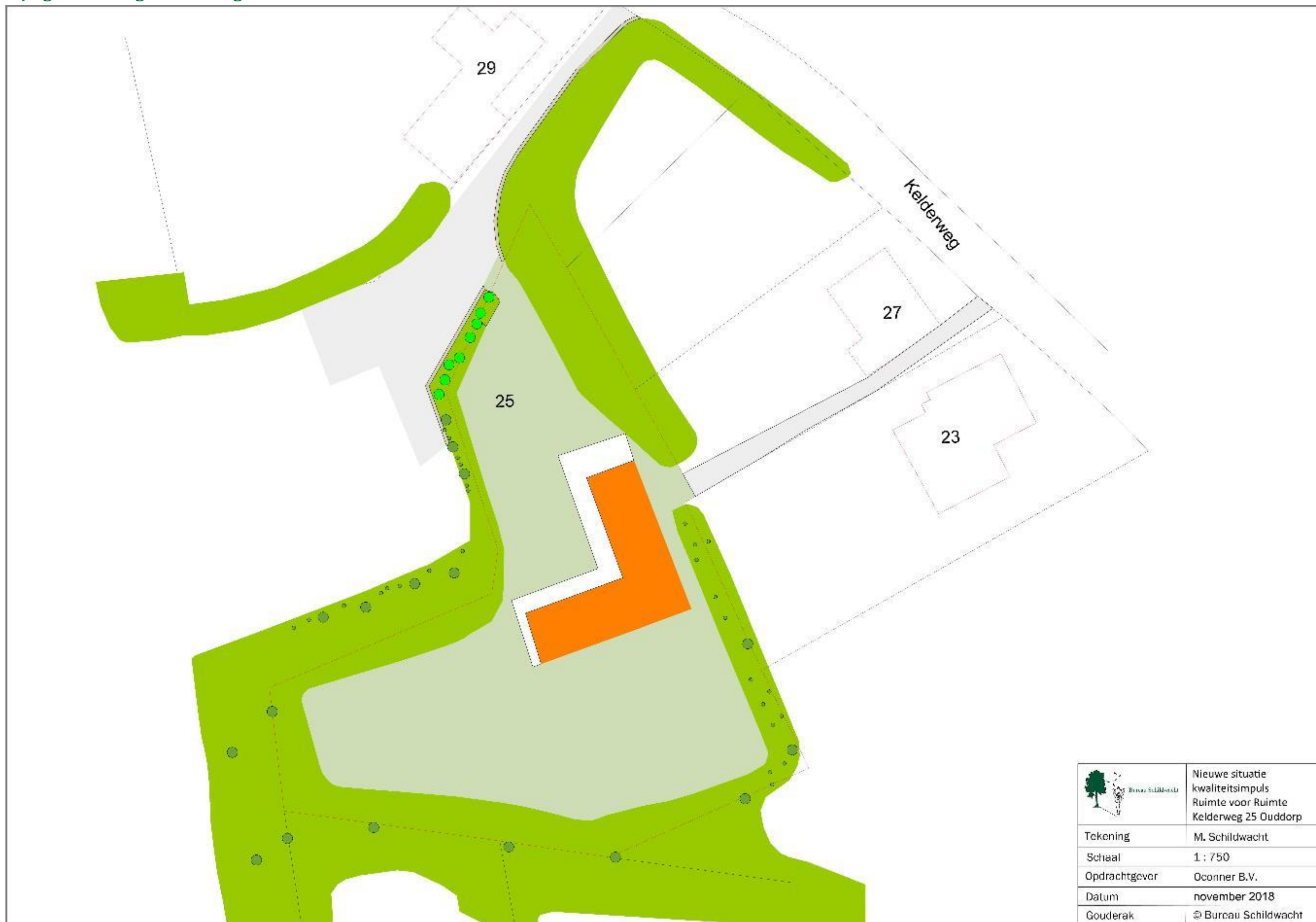


Foto16: de bijgebouwen worden langzaamaan weer zichtbaar bij het snoeien van de woekerende bomen en struiken.

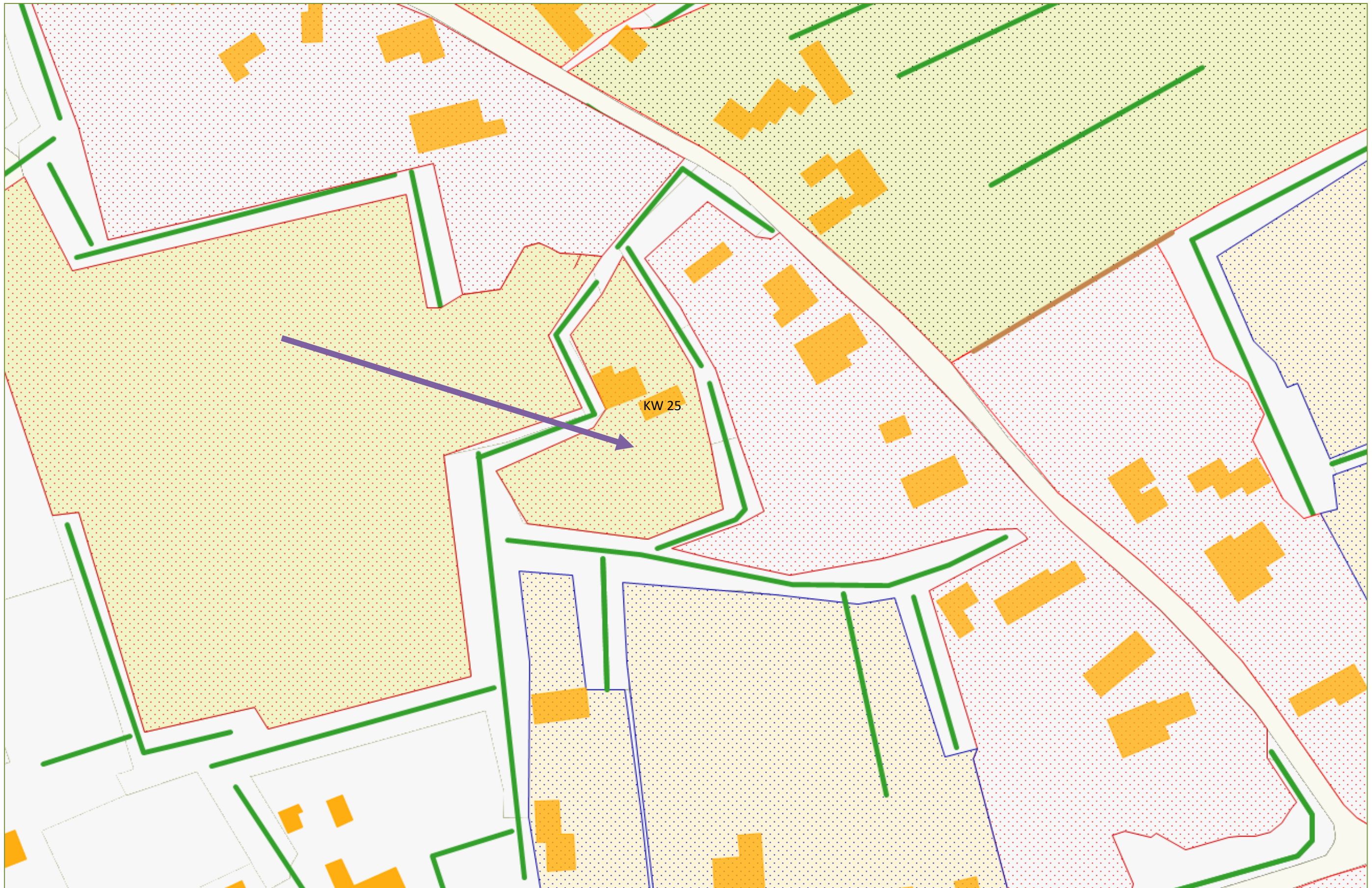
Bijlage: tekening huidige situatie



Bijlage: tekening toekomstige situatie



Bijlage: tekening van de historische kamers rond de Kelderweg 25



Bijlage: tekening van de bestaande zichtlijnen aan de Kelderweg 25



Bijlage: tekening van de nieuwe zichlijnen aan de Kelderweg 25

