

"Wijziging Kwaalburg 13 te Alphen"

Omgevingsdialoog

Rapport omgevingsdialoog

Rapport omgevingsdialoog Kwaalburg 13

Betreft: verslag omgevingsdialoog voor het vervormen van het bouwvlak om de bedrijfsvoering van de sedumkwekerij te optimaliseren aan de Kwaalburg 13 te Alphen, 30 november 2022

De omgevingsdialoog voor het vervormen van het bouwvlak heeft plaats gevonden op 31 oktober 2022

Initiatiefnemers:

 Woonachtig aan de Kwaalburg te Alphen.

Aanleiding

De locatie Kwaalburg 13 te Alphen heeft in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de locatie Kwaalburg 13 het perceel te optimaliseren ten behoeve van de bedrijfsvoering van de sedumkwekerij. Om dit mogelijk te maken dient het bouwvlak van vorm te worden veranderd.

Procedure bij de planontwikkeling

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vorm van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak te veranderen (artikel 4.6.1). Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van een wijzigingsplan.

Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

Er is door de initiatiefnemer gekozen om de bewoners en bedrijven in de omgeving uit te nodigen voor een omgevingsdialoog in de vorm van een presentatie. De belanghebbenden hebben de gelegenheid gehad om na de presentatie of binnen 2 weken een reactie te geven.

Betrokkenen adressen belanghebbenden omgevingsdialoog

Voor de omgevingsdialoog zijn er 12 omwonende gezinnen en families uitgenodigd. Waarbij er 17 personen aanwezig waren tijdens de presentatie. Van al de aanwezigen zijn er 4 reacties terug gekomen via de mail.

Toelichting op het (bouw)plan

Tijdens de presentatie hebben initiatiefnemers van het bedrijf aan de Kwaalburg 13, het initiatief toegelicht aan de hand van onderstaande landschappelijke inpassing. Bezoekers kregen na afloop van de presentatie tijd om vragen te stellen, waar mogelijk is er ook antwoord gegeven op deze vragen. Na afloop kregen de bezoekers de plannen mee naar huis samen met een invulformulier voor reacties, tips, commentaar en of meningen.

Bijgevoegde en besproken schetsontwerp bij omgevingsdialog



**Omgevingsdialoog
verslag Kwaalburg 13
door initiatiefnemer**

Verslag omgevingsdialoog Landschappelijke inpassing Kwaalburg 13

Op 31 oktober 2022 heeft SedumExtra, Kwaalburg 13, de bewoners en bedrijven in de omliggende omgeving uitgenodigd voor een presentatie van zijn plan met betrekking tot de Landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Kwaalburg 13. Hiervoor zijn 12 omwonende gezinnen en families uitgenodigd en hiervan zijn 17 personen uit 12 gezinnen/families langs geweest om de plannen te bezichtigen aan de hand van een presentatie op 2 beeldschermen (een lijst van aanwezigen is bijgevoegd). Ook waren de plannen op papier beschikbaar ter inzage en om mee te nemen voor thuis. De sfeer was goed en constructief, er kwamen vragen en waar mogelijk werd er antwoord gegeven. De bezoekers kregen na afloop de plannen mee naar huis en een formulier dat ingevuld kon worden voor reacties, tips, commentaar en of meningen met de vraag om deze binnen 2 weken terug te bezorgen als er inderdaad reacties waren. Er zijn 4 reacties terug gekomen die we intern behandeld hebben, een kleine opsomming van de reacties en onze eventuele aanpassingen (de reacties hebben we bijgevoegd)

1. Prachtig

-hier hebben we niks op aan hoeven passen.

2. De beoogde Houtwal belemmert het uitzicht en ontnemt het zicht van de grafheuvel

-in overleg hebben we besloten om deze uit het plan te schrappen

3. De reactie in deze brief bevat veel tekst maar heeft weinig van doen op de plannen van de Landschappelijke inpassing Kwaalburg 13, overigens is hier wel de beoogde Houtwal als commentaar in vernoemd.

-deze houtwal gaat dus geschrapt worden

4. de leibomen zijn ogen te mager en is niet ver genoeg doorgetrokken, voorstel om deze bomen te vervangen door Quercus robur fastigiata.

-We gaan deze rij leibomen inderdaad verder doortrekken zodat de loods nog meer uit het zicht wordt gehaald. Quercus robur fastigiata lijkt ons een vreemde keuze, deze bomen groeien opgaand, de naam fastigiata zegt dit al, en zo schieten we het doel compleet mis.

Inpassing groen voor parkeerplaatsen voorkant

-nvt voor deze Landschappelijke inpassing, als deze tekeningen klaar zijn dan gaan we daarmee in overleg.

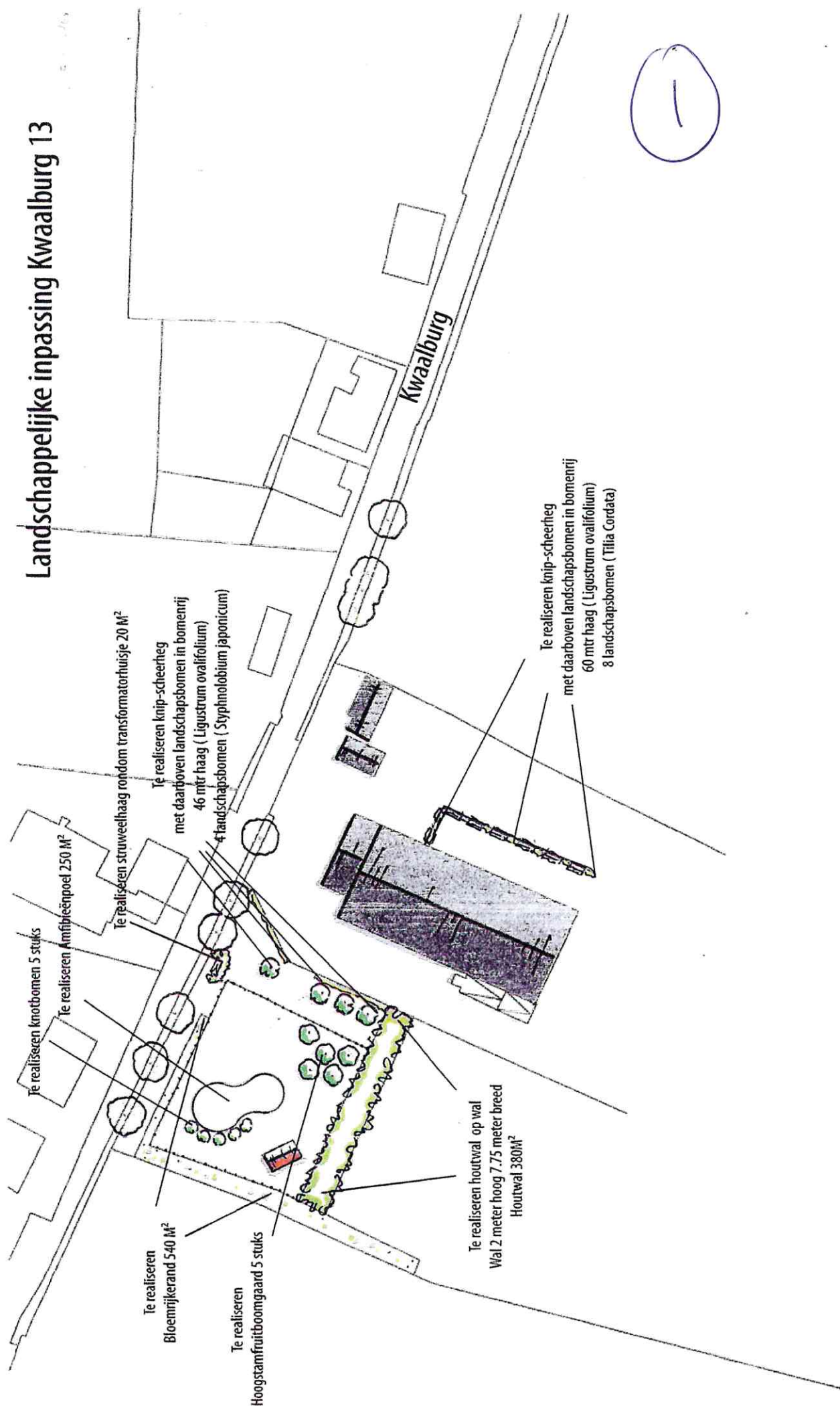
Toegenomen verkeersbewegingen

-nvt op bovenstaande inpassing.

Aanwezigheidslijst

3

Landschappelijke inpassing Kwaalburg 13



- reactieformulier landschappelijke inpassing Kwaalburg 13, 8-11-2022

Naam:

VAN PRAAT / Wierscecyzna

Adres:

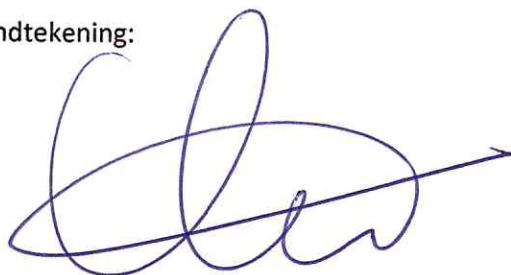
KWAALBURG 7.

reacties, tips, commentaar, mening

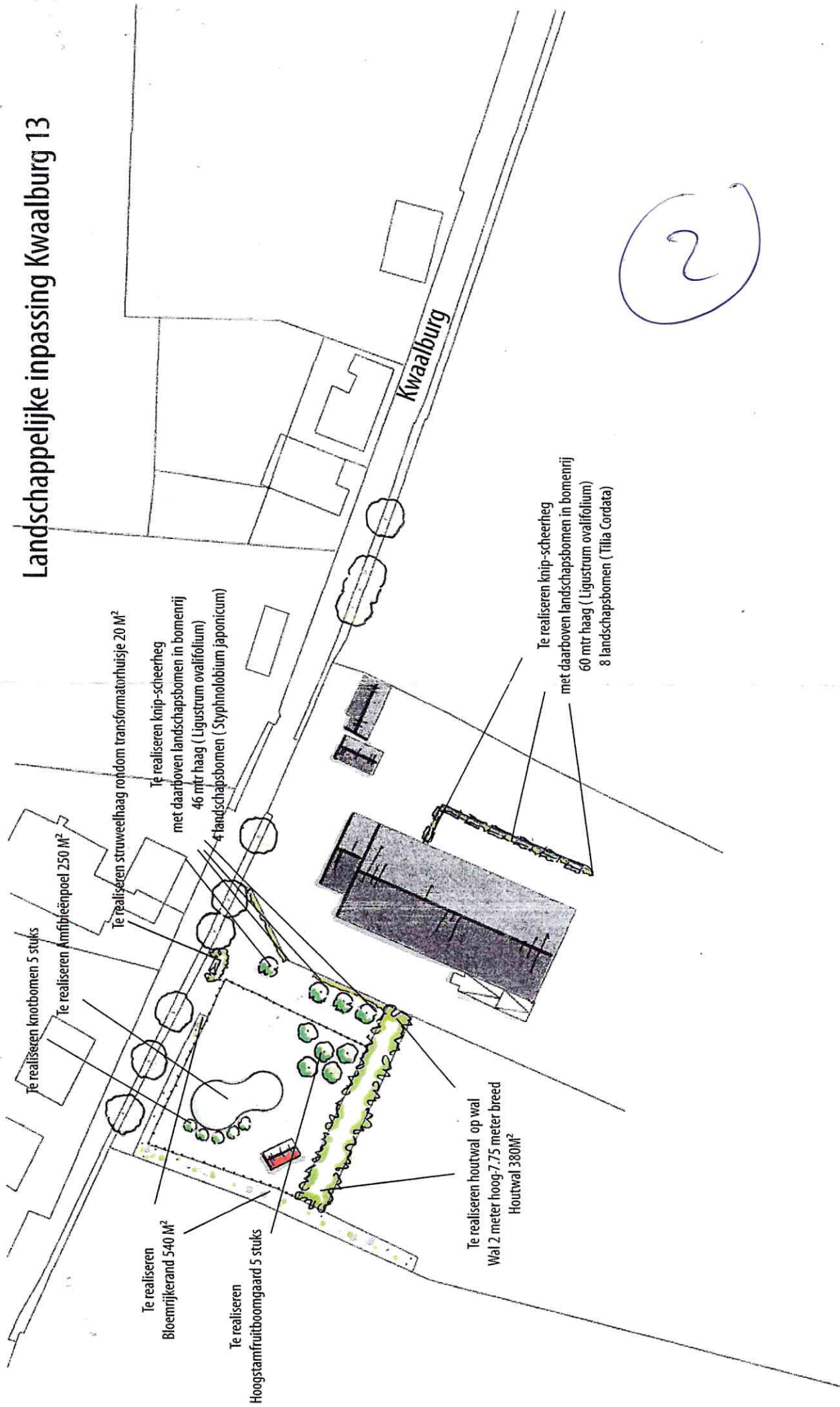
- prachtig!

uw bedrijf is een aanwinst
voor de straat.

Handtekening:



Landschappelijke inpassing Kwaalburg 13



reactieformulier landschappelijke inpassing Kwaalburg 13, 8-11-2022

Naam:



Adres:

Kwaalburg 16a Alphen NB.

reacties, tips, commentaar, mening

onze mening is dat de randwal met daarop de houtwal er niet kan komen.

De Kwaalburgse akkers staan bekend om hun cultuur historische waarde.

Dere wal ontnemt hiermee het uitzicht op de akkers

Verder staat achter de wal ons monument de grafheuvel en dere

wordt dan ook aan het zicht onttrokken in de doorlijt tuinen 13 en 15

ik citeer uit de brief die de bewoners van Kwaalburg hebben gezegd

betreft de stichting

maar het mooie karakter van Kwaalburg moet wel behouden blijven

de doorlijt tuinen Kwaalburg 13 en 15 mag niet worden

aangetast door dere wal te plaatsen

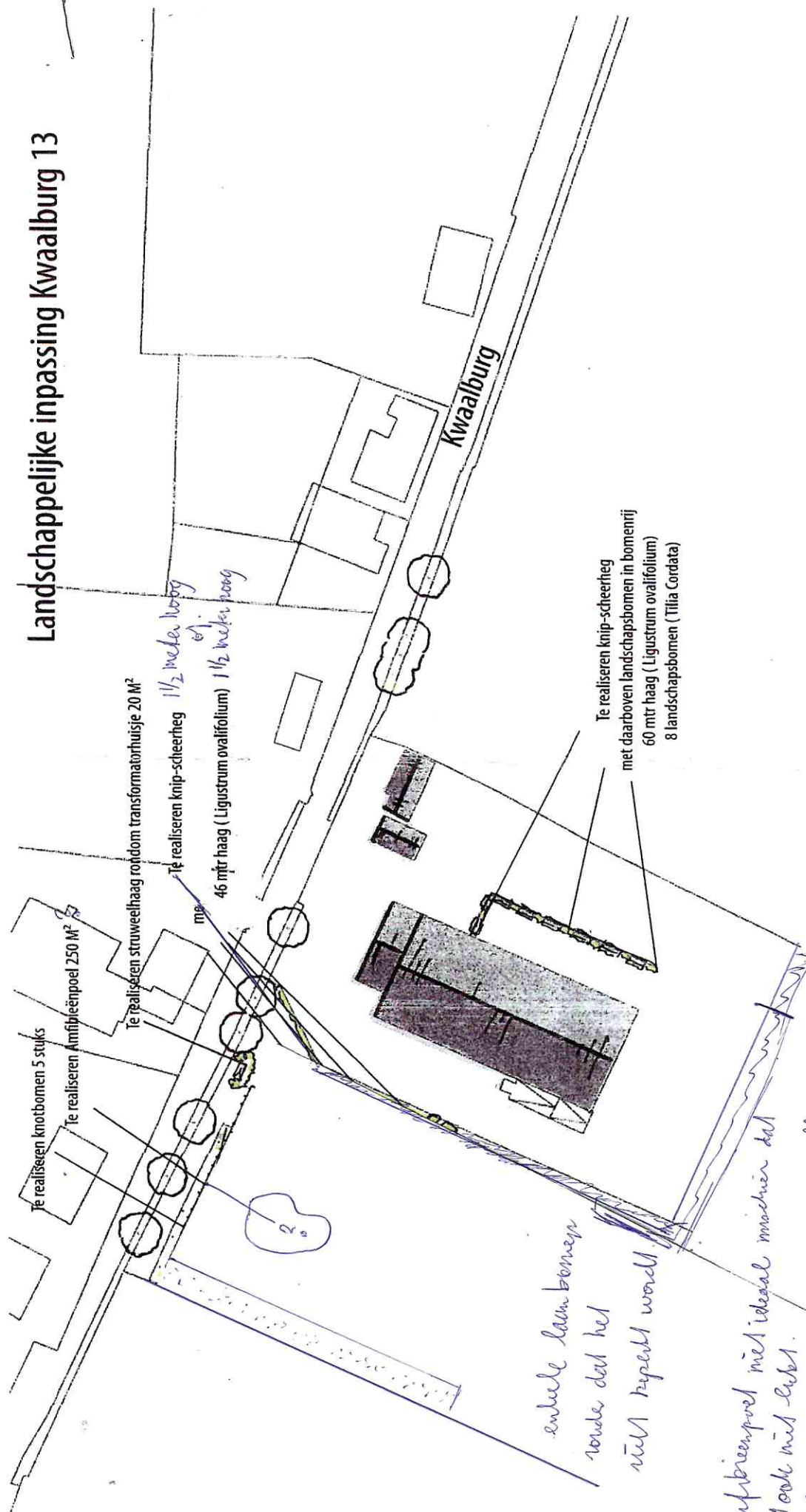
Handtekening:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Landschappelijke inpassing Kwaalburg 13



entire laan bomen
ronde dat het
niet repetit wordt.

amfibieënpoel niet ideaal machien dat
dat ook niet lekt.
wel water opvang maar bij droog vallen toch.
gewoon gras staat.

groen die de aanblik
engings het gebied dat
ook vanaf grasveld het groen anders
en geen witte stenen in het

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 07:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Tav de directie van Sedum Extra BV reactie op inrichtingsplan

Met vriendelijke groeten, With best regards,



 <http://www.facebook.com/sedumextra/>



****Please note, our company will be closed from 16-12-2022 to 15-1-2023. We will reopen again on 16-1-2023. We wish you a very warm and healthy holiday time! ****



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 november 2022 20:38
Aan: [redacted]
CC: ru [redacted]
Onderwerp: Tav de directie van Sedum Extra BV reactie op inrichtingsplan

Mijne heren,

De komst van Sedum Extra naar de Kwaalburg in Alphen heeft een enorme impact op Kwaalburg en omgeving. Sedum Extra werkt vanuit 2 grote locaties te weten Kwaalburg 7 en Kwaalburg 13. Kwaalburg 13 is omgevormd naar een groot opslagterrein deels omgeven door een aarden wal, waardoor de relatie tussen de straat Kwaalburg en het aanliggende landbouwgebied groot geweld is aangedaan. Door de aanleg van een aarden wal op Kwaalburg 7 is een belangrijk deel van het uitzicht, voorzover al niet door opgeslagen materialen, verloren gegaan.

NUT.

door rechtszaak en niet
af kunnen worden
oprit en oprit.

De nieuwbouw op Kwaalburg 13 is van een zodanige omvang dat deze vanuit de hele buurt en de verre omtrek zichtbaar is en het landschap verstoort. Bij de Raad van State is nog een procedure aanhangig waarin ondermeer de vraag centraal staat of de gebouwen aan Kwaalburg 13 wel kwalificeren als landbouwbedrijf. De mensen die in de nabijheid van Kwaalburg 13 wonen hebben inmiddels wel in de gaten dat van een landbouwbedrijf zoals dat in het bestemmingsplan bedoeld is geen sprake is. Kwaalburg 13 is het logistieke centrum met kantoor van Sedum Extra. Dit zuigt een aanzienlijke hoeveelheid zwaar verkeer aan en door de afsluiting van de Chaamseweg ter hoogte van het Hooispoor voor vrachtverkeer, is de route Hooispoor-Kwaalburg-Baarleseweg een soort zuidelijke rondweg om Alphen geworden, met alle gevolgen vandien.

Nv d
= al
Realisatie
gevoelst.

Tegen deze achtergrond wil Sedum Extra in dialoog gaan met de omwonenden over haar plannen voor de inrichting van de percelen aan Kwaalburg 13. Niet helemaal duidelijk is wat het kader is waarin dit gebeurt maar het lijkt te maken te hebben met de mogelijke wijziging van het bouwblok op Kwaalburg 13. Er is echter geen tekening beschikbaar gesteld van de wijze waarop het bouwblok aangepast zou moeten worden. Niet duidelijk is in elk geval waarom in het -wel- voorgelegde plan alle aandacht lijkt uit te gaan naar de inrichting van het stuk landbouwgrond tussen Kwaalburg 13 en Kwaalburg 15 dat, volgens oude informatie van de gemeente Alphen-Chaam, niet tot het bouwblok behoort of gaat behoren.

In de periode januari-maart 2022 hebben [REDACTED] als omwonenden uitvoerig overleg gevoerd met Sedum Extra over de inpassing in het landschap van de gebouwen op Kwaalburg 13. Daarbij zijn door de omwonenden schetsen van Brabants Landschap voor de landschappelijke inpassing aan Sedum Extra gegeven en is uitvoerig gesproken over de wijze waarop de oost/zuid zijde van het pand en de voorzijde (noord-oostzijde) zouden kunnen worden ingepast zodat het pand niet de uitstraling heeft van een bedrijfsgebouw op een industrieterrein. De bedoeling van omwonenden was iets van de schade aan de historische sfeer en uitstraling van Kwaalburg te herstellen.

Niet duidelijk is waarom in de thans voorgelegde plannen daarvan niets is terug te vinden.

De landschappelijke inpassing van de oost/zuidzijde is praktisch verdwenen (gereduceerd tot een klein aantal leibomen en een haag). Van de uitdrukkelijke wens van omwonenden om de voorzijde van het pand niet de uitstraling te geven van een bedrijf op een bedrijventerrein maar juist meer groen en beschutting te bieden tussen Kwaalburg en het pand, waarbij met name het parkeerterrein goed aan het zicht wordt onttrokken door beplanting is niets terug te vinden.

De inrichting van het stuk landbouwgrond tussen Kwaalburg 13 en Kwaalburg 15 zoals voorgesteld, met daarin een 2 meter hoge aarden wal (geluidswal?) parallel aan de Kwaalburg op 40 meter van de Kwaalburg, doet vermoeden dat men de activiteiten dieper op het terrein (landbouwgrond) aan het zicht wil onttrekken. Net zoals op Kwaalburg 7. Wordt het terrein achter de aarden wal ook opslag. In elk geval wordt daarmee het karakter van het landschap en met name het zicht daarop vanuit de Kwaalburg aangetast.

vermocht

Wij vinden de plannen die zijn gepresenteerd dan ook zonder meer te mager en deze dienen te worden aangepast conform bovenstaande vanuit de gedachte dat Kwaalburg zo veel mogelijk zijn karakter moet behouden.

?

Gezien de lopende procedure bij de Raad van state is ook de timing van de plannen en het overleg met de buurt merkwaardig te noemen.

Hoogachtend

[REDACTED]

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Omgevingsdialoog

9

Hallo

Hierbij nog even kort de punten die wij bij de omgevingsdialoog bijeenkomst hebben besproken.

De plannen die op 8 november gepresenteerd zijn aan de westkant wat aangepast, maar komen, zeker wat betreft de oostkant en de parkeerplaats aan de voorzijde, overeen met de plannen die wij in maart besproken hebben, het is jammer dat van de schetsen die door Brabants landschap opgesteld zijn, niets is terug te vinden in de herziene plannen.

Doel van landschappelijke inpassing is om een gebouw of gebruik in te passen in het landschap, het gepresenteerde plan schiet naar mijn mening hierin tekort

Ik blijf van mening dat de zes leiboompjes aan de oostkant onvoldoende zijn om de omvangrijke gevel, die erg dominant aanwezig is, landschappelijk in te passen.

Een flinke bomenrij met onder beplanting zoals door Brabants landschap getekend heeft mijn voorkeur. Ik begrijp dat de breedte hiervan voor jullie minder aantrekkelijk gevonden wordt in verband met het vrije uitzicht vanuit de woning.

Een mogelijk compromis voor de leibomen zou kunnen zijn een rij smal opgroeiende *Quercus robur* "Fasigiata", geplant met een onderlinge afstand, zodanig dat er een aaneengesloten "haag" ontstaat, hiermee creëer je voldoende volume om de gevel landschappelijk in te passen.

Het is wenselijk om de beplanting aan de oostkant door te trekken tot aan het einde van het bouwblok, hierdoor wordt de opslag van potgrond en pallets landschappelijk ingepast en aan het zicht onttrokken.

Verder doet een parkeerplaats voor +/- 20 auto's aan de voorzijde van de loods sterk afbreuk aan het landelijke karakter van Kwaalburg en dient daarom visueel afgeschermd te worden door beplanting met voldoende hoogte, ook enkele bomen op de parkeerplaats kunnen bijdragen aan een groene inpassing van de voorgevel.

Ook hebben we gesproken over het enorm toegenomen aantal verkeersbewegingen op Kwaalburg met de komst van Sedum Extra, we begrijpen dat de aan- en afvoer van producten over de weg onvermijdelijk is, maar het "intern" transport tussen nummer 7 en 13 dat nu over de openbare weg plaats vindt zou goed mogelijk zijn over het eigen terrein als de pad dat midden over het veld vanaf nummer 13 richting het oosten loopt doorgetrokken wordt naar nummer 7. Het aantal verkeersbewegingen over de weg zou hiermee aanzienlijk afnemen.

De inrichting van het terrein rond de loods lijkt mij een goed moment om de mogelijkheden te bekijken.

Tenslotte wil ik nog even vermelden dat wij het erg jammer vinden dat de geplande woning op oostgrens van het bouwblok komt, juridisch hebben jullie hiertoe het recht, maar wij raken hiermee een flink deel van ons vrije uitzicht kwijt. De oostgevel een paar meter uit de bouwblockgrens zou voor ons al heel veel uitmaken.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik ze graag.

Met vriendelijke groet,

Landschappelijke inpassing Kwaalburg 13

