

Eerste reactie n.a.v. de laatste tekening buitenterrein Gravendijk 6

(5.1.2e) 2023xxx_AZC Albergen_20230705 (5.1.2e) PH-Model (5.1.2e) pdf)

ALGEMEEN

- Vooral bezien met het oog op het nut voor een toekomstige vergunningaanvraag voor uitbreiding gebruik en plaatsen hekwerk; opsommingen zijn niet uitputtend.

OVER DE TEKENING + PRAKTISCH

- Schaal en noordpijl ontbreken.
- Legenda is incompleet (pijl ingang, grijze elementen, massieve groene blokken, etc.).
- Weergaves niet consequent: verharding (grijs/niet grijs); groenstroken (wel of niet ingekleurd).
- Link met de huidige aanvraag mist: grens horecabestemming aangeven. Duidelijk moet zijn voor welk terreindeel de uitbreiding gebruiksfunctie AZC wordt aangevraagd.
- Zaken die niet relevant zijn voor de aanvraag weglaten: tafels en stoelen; groentebedjes moestuin?, minivoetbalveld?
- Fietsenwerkplaats staat niet op de plek waar het schuurtje nu staat: gaat die verplaatst worden? Komt er een berging bij de moestuin? Wordt de fietsenstalling overdekt (nieuw bouwwerk)?
- Groenstrook aan de oostkant, hoe wordt die vormgegeven? Komen er bomen of struiken, komt er een wallichaam ('metertje zand met daarop groenblijvende begroeiing')?
- Voor de heg en de groene blokken missen de soorten aantallen en het plantverband.
- Hoe reëel is de plek van het hek op de perceelsgrens aan de Braakvenweg, nabij het hoofdgebouw? Op de perceelsgrens staat een dikke heg. Plaatsing hek zonder verwijdering heg lijkt niet reëel. Kan het hek overal daadwerkelijk op de erfgrs worden geplaatst?

AANDACHTSPUNTEN VERGUNNINGPLICHTEN

- Bouw/gebruik: spreekt voor zich. Erfafscheidingen niet hoger dan 1m zijn vergunningvrij.
- Kap van een boom of een landschapselement nodig om hekwerk aan te leggen? Indien geen dunning, dan al snel een kapvergunning nodig (want buitengebied). De groenstrook ten noordoosten (en ten zuidoosten) van het terrein is een casco-element.
- Aanlegvergunningenstelsels binnen bestemmingen Agrarisch-1 (4.6) en Leiding Riool (41.4)
- Aanlegvergunning voor wallichaam in agr.gebied: art. 4.6.1, lid d.: het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden waarbij hoogteverschillen van 0,30 m of meer worden gerealiseerd;
- bouw hekwerk: dieper dan 30 cm? zie dubbelbestemming Leiding-Riool: het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm; het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm; aanlegvergunning nodig in de strook aan de Braakvenweg

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Als reactie op de toetsbaarheid:

Ik mis de toelichting op de massieve groene blokken, waarvan ik aanneem dat het een soort houtsingel wordt?

Voor de heg en de groene blokken missen de soorten aantallen en het plantverband.

Als reactie op inhoud landschap, landschapstype heideontginning met hoge dynamiek.

Houtwallen midden door een perceel kunnen niet verantwoord worden in een heide ontginningslandschap (zie onder uitsnede uit cascobenadering) deze moeten langs perceeslranden/langs wegen en paden. Met de nieuwe houtwal wordt het perceel verkleind wat niet past bij het landschapstype.

Het heideontginningslandschap

Kenmerken:

- halfopen tot open landschap
- rationele regelmatige blokverkaveling
- zandige, vochtige tot droge terreincondities
- beplanting in singels op perceelranden en in lanen langs wegen; daarnaast enkele bos- en heide-restanten
- genormaliseerde beken en waterlopen
- moderne erven langs wegen gesitueerd

■ Jonge heideontginningen hoog dynamisch: open blokverkaveling

- opgaande groene elementen langs infrastructuur en kavelblokgrenzen vormen het casco van het landschap;
- opgaande groene elementen zijn ondergeschikt, het gebied is van oorsprong open;
- beplanting die geen onderdeel is van het casco kan worden ingezet ter versterking van de hoofdstructuur van het landschap langs wegen en waterlopen;
- gewenste kavelgrootte nieuwe kavels: 10-15 ha.

Dan vind ik vanuit landschapsoogpunt ook de moestuin wat plompverloren in het geheel liggen. Ik begrijp de gevoeligheid op deze locatie dus lijkt me een landschappelijke inpassing een goede manier om dit plan mooi en passend in de omgeving te laten zijn. Een landschapstekening of analyse voorafgaand aan deze inrichting zou ik adviseren omdat de blokken zoals ze nu ingetekend zijn landschappelijk niet te verantwoorden zijn.

De oorspronkelijke landschappelijke tuinaanleg was erg fraai alleen slecht onderhouden. Ik zie op de luchtfoto dat deze al volledig verwijderd is. Dit is voor deze locatie en het aanzicht op deze locatie erg jammer. Wellicht is er nog wat te doen aan het inrichten als industrieterrein ipv tuin, kan het nog wat verfraait worden?

Dan nog een vraag, worden er bomen gekapt in dit plan? Wellicht is het handig dit ook op tekening te zetten. (ik zie de huidige bomen langs de weg niet terug in het plan)

Dit is een eerste reactie op het plan, nog geen beoordeling. Als er nog vragen zijn hoor ik het graag!

Team WABO, 28-8-2023