

Aanvulling en uitwerking landschappelijke inpassing Trechtweg 1 te Cothen

Opgesteld door: W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : aanvulling en uitwerking landschappelijke inpassing Trechtweg1 te Cothen.

Datum : 15 september 2023, concept , aanvulling voorjaar 24

Aanleiding: Aanpassen en verdere uitwerking Landschappelijke inpassing nav principebesluit uitbreiding en bestaande bedrijfsbestemming op locatie Trechtweg 1 te Cothen waarbij de directe en verder weg gelegen omgeving ingezet wordt om tot een optimale invulling te komen.

Wat er aan vooraf ging:

Op de locatie Trechtweg 1 wordt al sinds lange tijd geprobeerd om de bedrijfsbestemming te optimaliseren door een stukje te vergroten, deels te verleggen en dit landschappelijk in te passen. Hiervoor is ook een bedrijfs - en agrarische locatie aan de Ossenwaard 5 en 7 te Cothen ingezet.

In juni 2017 is er door ondergetekende al een notitie landschappelijke studie Trechtweg 1- Ossenwaard bij 5 en 7 te Cothen opgesteld. Daarin is de aanleiding en situatie van 2017 weergegeven, maar ook het kader vanuit de omgevingsvisie waarin deze ontwikkeling vanuit kan gaan staat er in. Daarnaast zijn principes voor landschappelijke inpassing voor beide locaties weer gegeven. Daar zijn ook principeschetsen van beide locaties gemaakt. De notitie en het principeplan van destijds (*27 juni 2017*) wordt als bijlage bij deze uitwerking bijgevoegd. Voor de verdere uitwerking van locatie Ossenwaard 5 en 7 is geen verzoek gedaan aan mij en daar heb ik dan ook geen aanvullend advies voor opgesteld.

Eind 2020 is door initiatiefnemer een plantekening gemaakt met daarop summier een landschappelijke inpassing met daarin onder andere de eerdere principes opgenomen. Vanwege Covid is dat plan een tijdje blijven liggen waarna het door ondergetekende in oktober 2022 is ontvangen en doorgesproken met initiatiefnemer.

Daarop zijn een aantal landschappelijke punten als aanvulling en wijziging doorgeven in december 2022 (inrichtingstekening *Trechtweg 1_2021-05-06 opmWalter* (als bijlage bijgevoegd).

Inmiddels was er in de opzet wel het een en ander gewijzigd ten opzichte van de ideeën van juni 2017. Voor de landschappelijke inpassing op een aantal punten zelfs positiever.

In juli 2023 is gevraagd om de landschappelijke inpassing zoals die is voorgesteld vanuit de principes te onderbouwen en verder uit te werken. En dat is het nu volgende deel uitgewerkt.

Resumerend nog even de zaken op een rijtje:

Verschuiving en vergroting bedrijfsvlak aan de Trechtweg geeft ruimte voor landschappelijke inpassing en toename ruimtelijke kwaliteit.

Door verschuiving van activiteiten binnen het perceel wordt actief rekening gehouden met de "buren".

Er ontstaat de mogelijkheid om parkeren van bezoekers op eigen terrein te regelen.

Landschappelijke inpassing door gebruik van houtsingels of landschappelijke heggen bevordert de biodiversiteit, voedsel voor insecten, geeft dierlijke bestrijders ruimte en heeft de uitstraling van fruitheggen zoals die hier veel om fruitpercelen staan.

Bijkomend voordeel, de heggen vangen ook nog eens stof af. Evt. hiervoor dwarsheggen aanleggen.

Bedrijfsmeters van de Ossenwaard worden verplaatst naar de Trechtweg zodat er minder totaaltoename van bedrijfsmeters in het buitengebied van Cothen is.

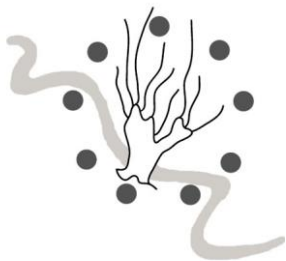
Hemelwaterafvoer kan op eigen terrein geregeld worden met waterpartij.

Verschuiving kan alleen als er ook een vergroting is. Anders is de verhouding kosten/ baten niet evenredig.

Op de Ossenwaard bij 5 kan de bedrijfsbestemming er af en is de kans om (maatschappelijk) wonen voor de omgeving te realiseren.

Aansluiten kan bij de zorginitiatieven die er nu in de directe omgeving al zijn. Het zou het zorglandschap van Cothen kunnen worden.

Woningbouw op Ossenwaard bij 5 en 7 is een kostendrager om de sloop en opruimkosten te betalen. Toevoegen van landschapselementen voegt ruimtelijke en landschappelijk kwaliteit toe. Te denken valt aan hoogstamfruit, houtsingels en landschappelijke hagen, weijtjes, losse bomen en (moes)tuinen



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Uitwerking landschappelijke uitgangspunten nav gewijzigd plan.

Één van de wijzigingen uit een eerder plan is de waterpartij. Deze was voorzien aan de zuidwestkant, maar wordt over de gehele lengte van de noordwest kant aangelegd. Dit heeft een aantal pluspunten ten opzichte van het eerdere plan. Ten eerste wordt de waterpartij langer, waardoor er meer oever ontstaat die kan begroeien met oeverplanten. Daarnaast is er ook ruimte om één oever als natuurvriendelijke oever in te richten. Hierdoor hebben planten en dieren meer ruimte en wordt de waterpartij ook interessanter voor bijvoorbeeld amfibieën. Ook ontstaat hierdoor extra waterberging bij piekbuien. De waterpartij kan in bloesemperiode ook gebruikt worden bij nachtvorstbestrijding in de naastliggende fruitteelt.

Een andere wijziging is de scheiding van vrachtverkeer en auto's van klanten. Nu nog wordt er gebruik gemaakt van één ontsluiting. Waarbij vrachtverkeer en auto's gebruik maken van dezelfde in- en uitrit. Door het vrachtverkeer nu aan de noordwestzijde te ontsluiten worden verkeersstromen gescheiden wat overlast voorkomt en de veiligheid op de Trechtweg vergroot. (Al weet ik niet of het nu onveilig zou zijn). De voorgestelde vrachtwagen ontsluiting is door initiatiefnemer wel erg breed voorgesteld (10m), deze wordt teruggebracht naar acceptabele breedte (max 6-7m), waardoor de benodigde ruimte voor de natuurvriendelijke oever ontstaat en de knip-en scheerheg die hier komt ook wat meer ruimte krijgt. Maak gebruik van functionele verharding die hier op de erven bij boerderijen en fruitbedrijven gebruikt wordt. Denk hierbij aan stelplaten, beton of asfalt.

Doordat de bedrijfsbestemming wat naar het zuiden uitbreidt wordt aan de wegzijde een parkeerplaats met modeltuinen aangelegd. Hierdoor hoeven géén auto's meer in de berm van de Trechtweg geparkeerd te worden en wordt het aanzicht op de bedrijfslocatie verzacht en vergroend. In het ritme van grote bomen langs de Trechtweg zou het mooi zijn als er één of twee grote bomen in dit deel langs de weg geplant kunnen worden. Hiermee wordt de uitstraling en beleving van de Trechtweg als totaal verstrekt. Boomsoorten als populier, wilg wilde kers, iep of zomereik zou kunnen.

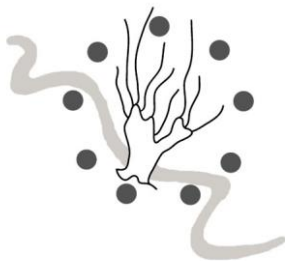
Een derde wijziging is de plaatsing van een kantoor binnen aan de noordoostzijde. Dit zat er eerst niet in, maar helpt om geluid te weren tussen het bedrijfsperceel en de burens aan de noordoostzijde. Mijn advies is om te kiezen voor een gebouw dat past in de landelijke omgeving in vorm, maat en schaal, materiaalgebruik en uitstraling. De locatie waar het kantoor geprojecteerd is, doet denken alsof het bij de woning van de noordoostburen hoort en daar een soort van erf mee vormt. Dit wordt nog eens versterkt doordat de entree van het bedrijf een groene cluster wordt waarin parkeren, groen en voorbeeldtuinen zijn opgenomen.

De voorgestelde windheggen worden uitgevoerd als éénsoortige heg. Dit heeft als voordeel dat ze strakker te knippen zijn wat een dichtere heg oplevert. (bij meer soorten in een heg is er verschil in groeisnelheid waardoor de heg losser oogt en de hoogte meer variabel is. Dit past in het landschapsbeeld van de fruitteelt. In de directe omgeving worden dit soort heggen ook toegepast. Als soort wordt voorgesteld om te kiezen voor veldesdoorn of zwarte els. Veldesdoorn (*Acer campestre*) wordt wat strakker en dichter, zwarte els (*Alnus glutinosa*) groeit sneller en geeft eerder het gewenste beeld.

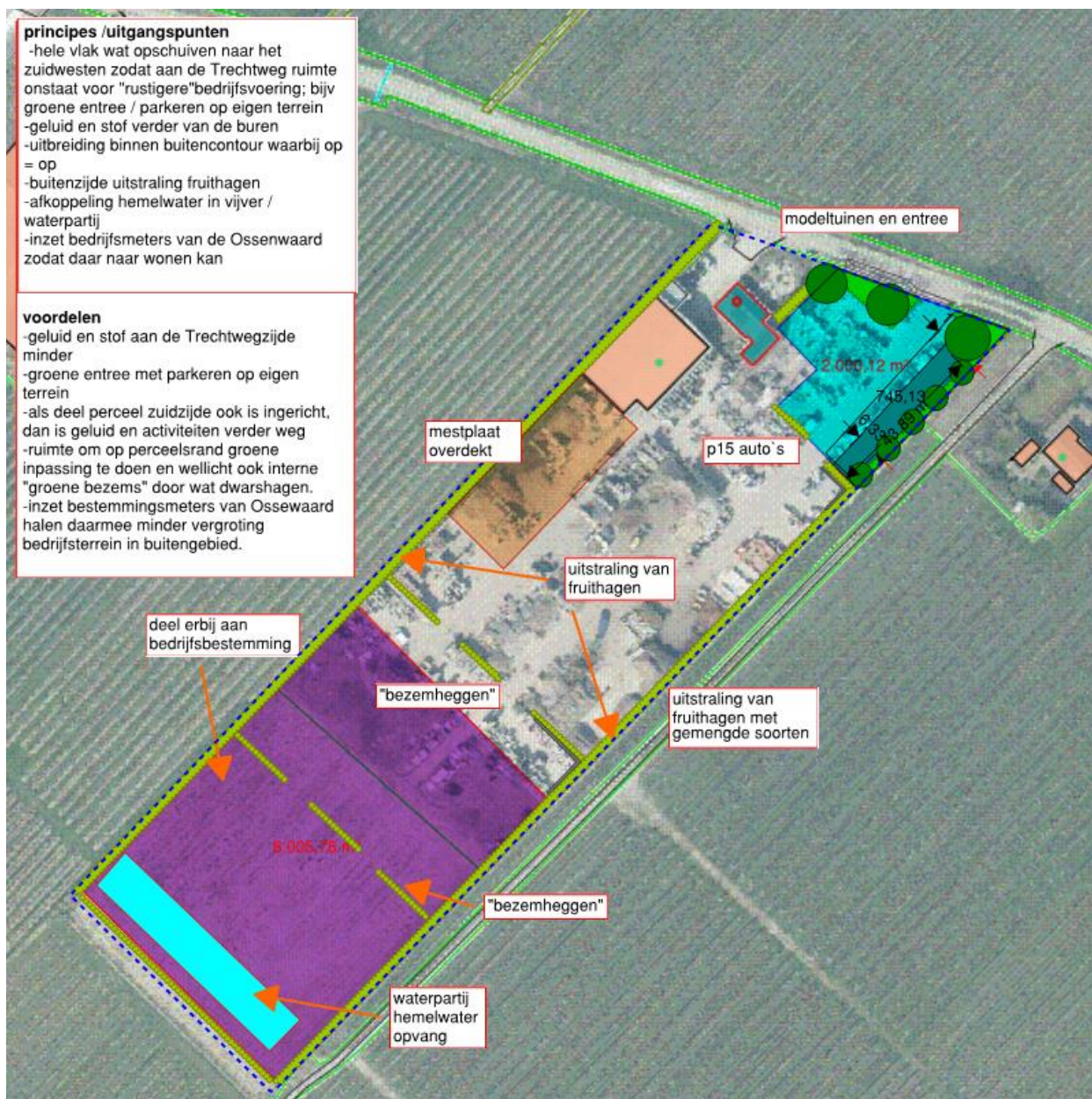
Gekeken kan nog worden of de inrit van de bedrijfswoning optisch wat versmald kan worden, of verwijderd en dan de privétuin betreden via de vrachtwagentoegang (omdat er anders twee inritten naast elkaar liggen met alleen een heg er tussen. De heg een stukje de hoek omzetten helpt hierbij al erg.

De bezemheggen die ook als stofvanger over dwars waren opgenomen in de principes, zijn komen te vervallen omdat deze de flexibiliteit voor de invulling op het perceel nadelig beïnvloeden. Dit betekent wel dat bij activiteiten waar veel stof vrijkomt, dit anders opgelost moet worden met bijvoorbeeld verticale doeken of sproeiers.

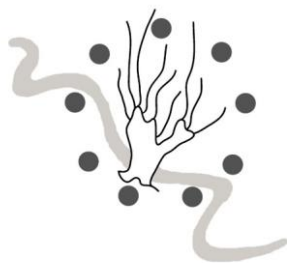
De bomenrij aan de zuidwest kant kan bestaan uit populieren (*Populus nigra* Vereecken) of schietwilg (*Salix alba* Liempde), een robuuste rij met een grote soort kan hier goed in dit wat ruimere landschap.



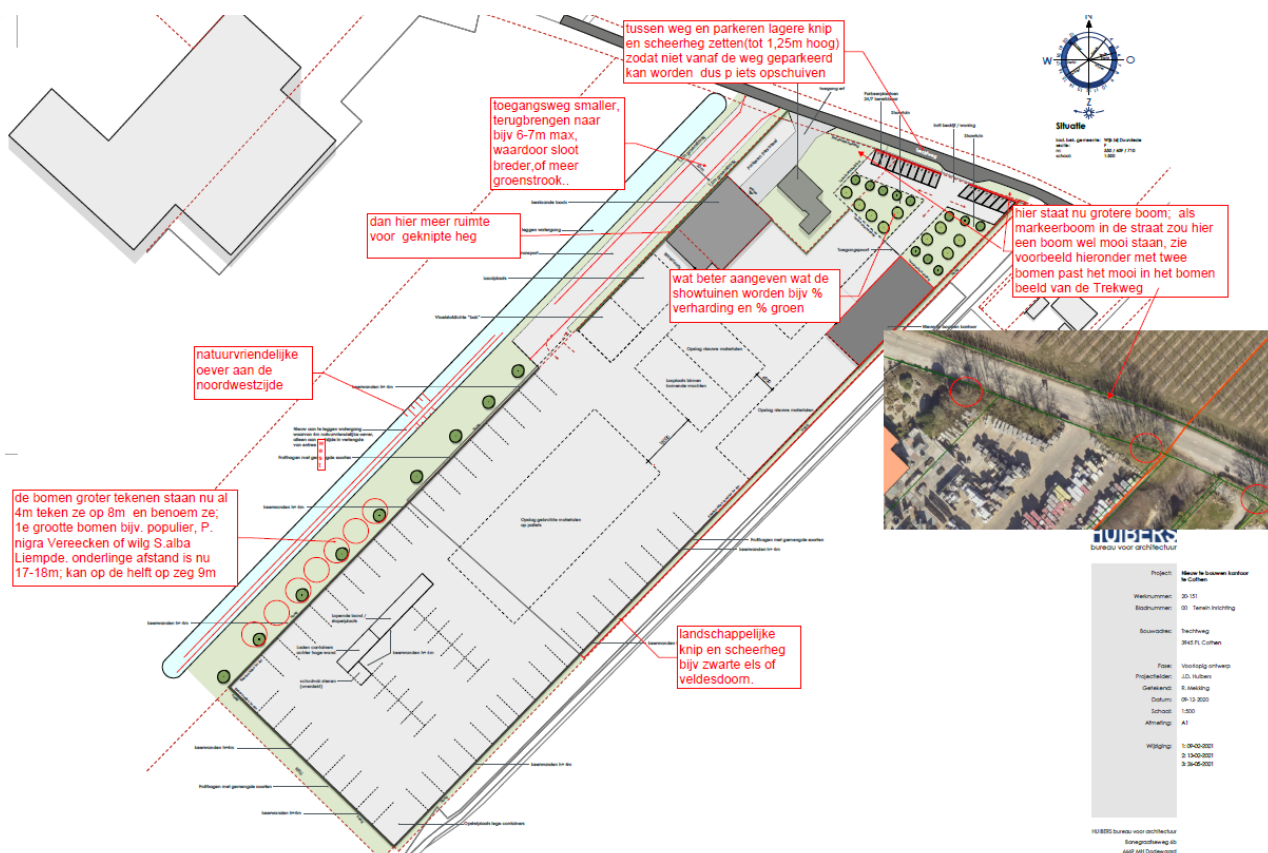
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



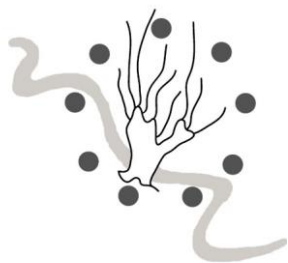
Eerste principeschets met mogelijke inpassing bij Trechtweg 1 van juni 2017



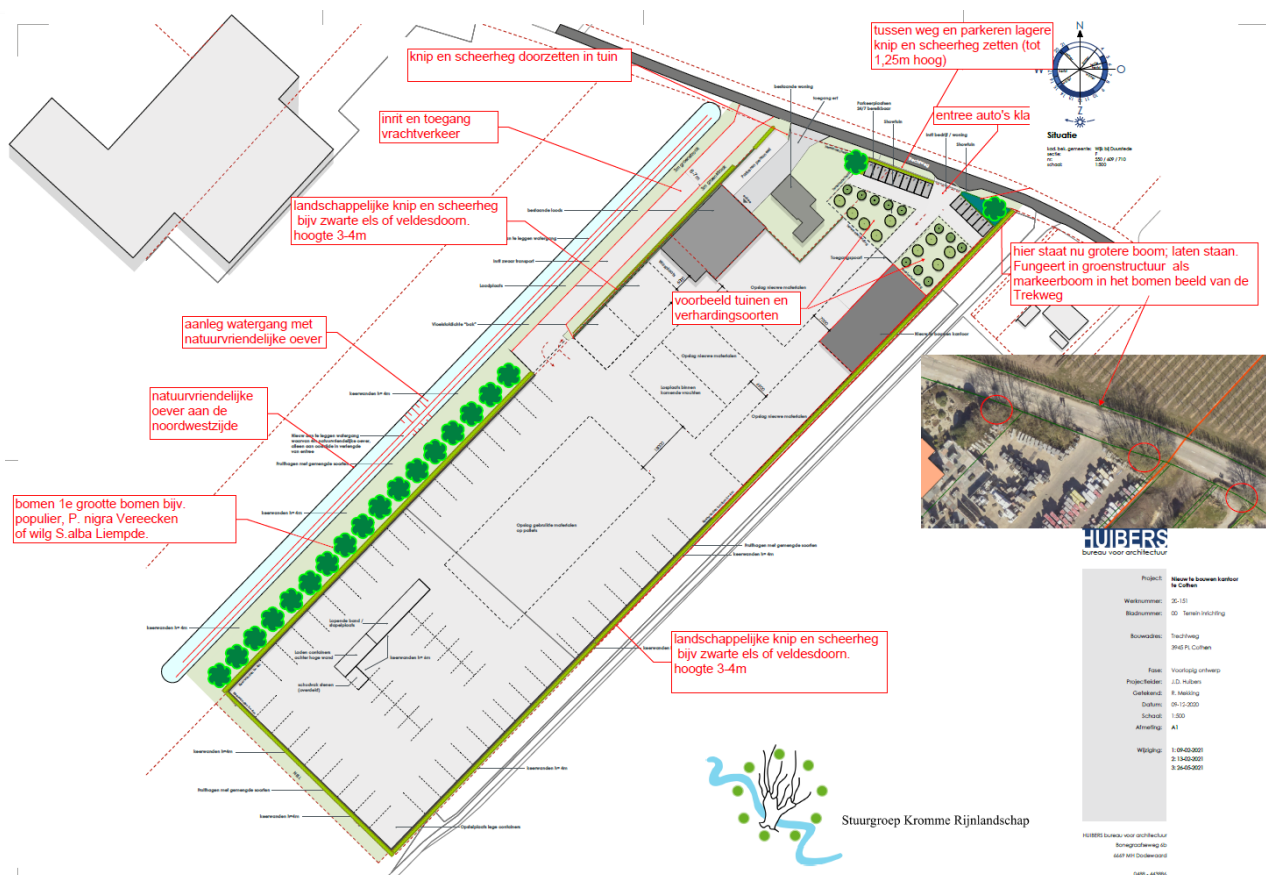
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Aangepaste uit schets uit 2021 met nog te verwerken opmerkingen voor de landschappelijke inpassing (die hierboven in de tekst is verwoord)



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Voorgestelde mogelijkheid tot inpassing

Met vriendelijke groet,
ing Walter Jaaltink,
landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap
15 september 2023, aanvulling voorjaar 24