

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING HET NEVELVELD 2, 4 EN 4A BEMMEL

16-04-2026 | GEMEENTE LINGEWAARD

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

INLEIDING

Aan het Nevelveld nr. 2, 4 en 4a te Bemmel is de initiatiefnemer voornemens alle bestaande agrarische opstallen (kassen), met uitzondering van de twee bestaande (bedrijfs)woningen te slopen en in ruil daarvoor twee nieuwe woningen terug te bouwen.

Om het realiseren van twee nieuwe woonkavels op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan benodigd waar een landschappelijk inpassingsplan bij hoort. In dit document wordt de inpassing in het landschap omschreven voor de desbetreffende perceel.

LIGGING PLANGEBIED

De percelen Het Nevelveld 2, 4 en 4a te Bemmel, kadastraal aangeduid als gemeente Ressen, sectie C, nummers 57, 58 en 59, liggen globaal ten zuidwesten van Bemmel in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. De percelen hebben momenteel een agrarische functie met glastuinbouw.
Het plangebied heeft een totale grootte van circa 19.865 m^2, waarvan het grootste deel in gebruik is ten behoeve van glastuinbouw. Naast het kassencomplex zijn er in het plangebied twee vrijstaande bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig.

LEESWIJZER

- Analyse historisch landschap
- Landschappelijke inpassing
- Beplantingsplan
- Beheer
- BKP woningen en erf
- Duurzaamheid natuur-inclusief bouwen
- Versterkingsplan
- Milieuzonering (spuitzones)



Luchtfoto plangebied 2023| bron: Topotijdreis.nl



Zandsestraat richting Bemmel met links de planlocatie | bron: Google.nl



Naastgelegen parkeerplaatsen park Lingezegen - landgoed Doornik | bron: Google.nl

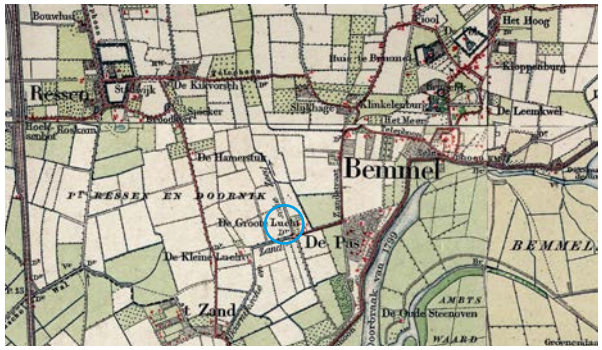


Bedrijfswoning Het Nevelveld 2 | bron: Google.nl



Bestaande inrit van de kwekerij en bedrijfswoning Het Nevelveld 2 | bron: Google.nl

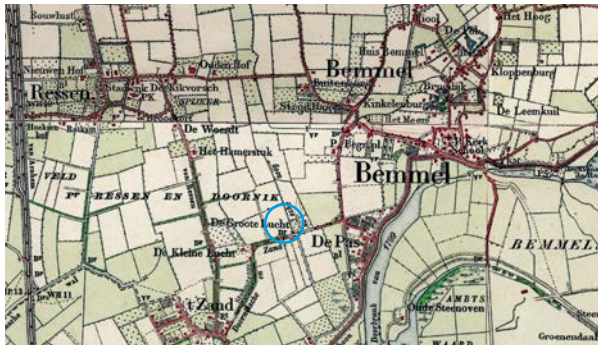
ANALYSE HISTORISCH LANDSCHAP



Topografische kaart 1900 | bron: Topotijdreis.n



Topografische kaart 2000 | bron: Topotijdreis.n



Topografische kaart 1925 | bron: Topotijdreis.nl



Topografische kaart 2024 | bron: Topotijdreis.nl



Topografische kaart 1960 | bron: Topotijdreis.nl

Op oude kaarten zijn de verschillende bebouwingslinten al goed herkenbaar. Het Nevelveld bestond nog niet. De planlocatie bestreek meerdere percelen in gebruik voor akkerbouw door de hogere ligging op de oeverwal. Vanaf de kaart uit 1900 is er een pad te zien, op de plek van de huidige straat Het Nevelveld. Dit betreft een dwarsstraatje op het historische bebouwingslint, de Zandsestraat.

In de loop van de 20e eeuw werden er steeds meer boomgaarden aangeplant ten behoeve van de fruitteelt, zo ook op en rond het plangebied. Dit veranderde enkele jaren later, zoals te zien op de kaartbeelden van 2000. Vanaf 1995 is de agrarische straat Het Nevelveld aangelegd en zijn er woningen en kassen toegevoegd, veelal in plaats van de aanwezige boomgaarden. Ondertussen begint het gebied weer te verkleuren omdat bijna alle kassen worden gesloopt en hiervoor via functieverandering woningen terugkomen. Dit is reeds gedaan bij de overige percelen aan Het Nevelveld.



LEGENDA

- woningen zijn haaks of evenwijdig op de openbare weg (Nevelveld) gesitueerd en bestaan uit enkelvoudige hoofdvormen
  vrijstaande woning (max. 850 m²) | goot- en nokhoogte max 4.5 en 9 m.
- (vrijstaande) bijgebouwen zijn ondergeschikt aan woningen en bestaan tevens uit enkelvoudig hoofdvormen | max. 75 m² | locatie indicatief
- bestaande bedrijfswoningen omvormen naar reguliere woning (Nevelveld 4a) en plattelands woning (Nevelveld 2)
  nieuw bijgebouw (Neveldveld 2) max. 20 meter van woning | locatie indicatief
- erf | verharding bestaat uit (gebakken) klinkers of halfverharding parkeren op eigen erf (totaal min. 9 parkeerplaatsen verdeeld over 4 kavels | parkeernorm vrijstaande woning buitengebied 2.1 p.p./w.)
- ingetogen en landelijke toegangsweg sluit aan op bestaande inrit en geeft toegang aan nieuwe en bestaande woonkavels en weides | max. 4 meter breed verharding bestaat uit (gebakken) klinkers of halfverharding
- bestaande en nieuwe woonkavels | compact en samenhangend kavelgrootte ca. 1.000 - 1.500 m²
- woonkavels worden voorzien van stevige inpassing door middel van struweelhagen | aansluiting op structuren park Lingezegen en landgoed Doornik
- boomgroepen en solitaire bomen geven diepte aan tuin en landschap streekeigen soorten
- knip- en scheerheg | streekeigen soorten | 1.20 meter hoog
- bloem- en kruidenrijke weide zorgen voor geen aanéengesloten verdichting met nieuwe bebouwing | behoud afwisseling open en dichte delen
- natuurvriendelijke oever

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
NEVELVELD 2 . BEMMEL | 15.04.2026

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Aan Het Nevelveld zullen de aldaar aanwezige bedrijfsopstallen (kassen) worden gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zal de sloop van de gebouwen het mogelijk maken om woningen op te richten in het buitengebied. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om de bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen te handhaven en ter plaatse van de te slopen kas twee woonkavels met daarop twee vrijstaande woningen te realiseren.

HOOFDOPZET

De twee bestaande woningen zijn gericht naar de weg en volgen het bebouwingsritme van Het Nevelveld. De twee nieuwe woningen liggen wat meer terug ten opzichte van de bestaande woningen ter hoogte van de gevelrooilijn van de huidige agrarische bebouwing. De nieuwe woningen zijn gericht op de weg en maken onderdeel uit van het bebouwingslint Het Nevelveld.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De huidige en over gedimensioneerde ontsluiting zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de nieuwe woonkavels in het buitengebied. Een informele toegangsweg gelegen aan Het Neveldveld geeft toegang aan het gezamenlijke voorerf waaraan de woningen worden ontsloten. Op iedere woonkavel is voldoende ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen (vrijstaande woning in het buitengebied = 2.1 parkeerplaats per woning).

BOUWMASSA EN KAVELAFMETINGEN

Op de woonkavels worden twee vrijstaande woningen gesitueerd van circa 10 meter breed en 15 meter diep. De volumes kennen een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van max. 850 m^3 wordt bereikt. De nieuwe woonkavels zijn ca. 1.000 – 1.500 m^2 groot. De grootte van de bestaande kavels blijven grotendeels behouden.

INRICHTINGSELEMENTEN

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- De woonkavels krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen.
- Enkele landschappelijke randen van de woonkavels en perceelgrenzen van weides worden voorzien van struweelhagen. Deze zorgen voor een geleidelijke overgang naar de aangrenzende open agrarische percelen en dragen bij aan de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone (deelgebied 58 Overbetuwe). Daarnaast versterken deze landschap-selementen de natuurwaarden en biodiversiteit.
- Knip- en scheerheggen met een (bestaande) solitaire boom zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe en bestaande woonkavels.
- De achterzijden van de woonkavels kunnen onbeplant blijven om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende agrarische percelen.
- Ter hoogte van de Zandsestraat is een deel van de bestaande watergang landschappelijke ingericht met een natuurvriendelijke oever. De natuurvriendelijke oever kan vanaf de noordzijde onderhouden worden.
- Verspreid langs en op de woonkavels zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de woonkavels. Enkele (bestaande) bomen kunnen worden voorzien van nestkasten voor de o.a. de steenuil en/of de torenvalk.
- Het landschap in het oostelijke deel heeft een open karakter en wordt omgevormd naar een kruiden- en bloemrijk grasland met enkele struweelhagen die landschap ontsierende schuren/loodsen aan het zicht onttrekken.

BEPLANTINGSPLAN



BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

Ⓐ BOOMGROEPEN EN SOLITAIRE BOMEN

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de rand van het erf zijn markante herkenningspunten. Ze zijn beeldbepalend voor boerderij en omgeving en zetten de boerderij bovendien duidelijk 'in het groen'. Doordat ze vrij staan, groeien ze tot flinke omvang uit.
Voor de onderstaande voorgestelde landschappelijke bomen heeft men als toekomstige bewoner/eigenaar van de woonkavel/perceel de keuzevrijheid tussen de benoemde soorten.

Aantal	17 laanbomen
Plantformaat	12-14 | drdkl. 3xv
Soorten *	Zwarte els - Alnus glutinosa
	Ruwe berk - Betula pendula
	Haagbeuk - Carpinus betulus
	Walnoot - Juglans regia
	Mispel - Mispilus germanica
	Amandelboom - Prunus dulcis
	Zomereik - Quercus robur
	Winterlinde - Tilia cordata
	Zomerlinde - Tilia platyphyllos

Ⓑ STRUWEELHAAG

Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aanéengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken, dat vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit doornachtige struiken zoals hondsroos, sleedoorn en meidoorn.

Aantal	1.560 stuks (390 m^1)	
Plantafstand	2 stuks per m^1 | aanplant in twee rijen	
Plantformaat	maat 60-80 (minimaal 2- of 3-jarig bosplantsoen)	
Plantverband	verschoven verband | aanplant in groepen van min. 5	
Soorten *	Veldesdoorn - Acer campestre	15%
	Hondsroos - Rosa canina	5%
	Rode kornoelje - Cornus sanguinea	10%
	Gelderse roos - Viburnum opulus **	5%
	Vuilboom - Rhamnus frangula	15%
	Gele kornoelje - Cornus mas	10%
	Meidoorn - Crateagus monogyna	30%
	Hazelaar - Corylus avellana	10%

* Rekening houden met het toepassen van niet giftige streekeigen struiken en bomen voor diverse dieren (o.a. paarden). Aan te planten struiken en bomen beschermen d.m.v. afrastering / boomkorven tegen vraat.

** Bij grote (over)dosis kan vergiftigingsverschijnselen veroorzaken bij dieren.

Ⓒ KNIP- EN SCHEERHEG

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Op de droge gronden dienden de heggen veelal als eigendoms- of perceelscheiding. De doornige struiken zoals meidoorn kon daarnaast ook nog een veekerende functie hebben. Met de komst van het prikkeldraad zijn veel heggen uit het landschap verdwenen. Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang voor flora en fauna, zo bieden ze schuilmogelijkheden voor diverse diersoorten.

Voor de onderstaande voorgestelde knip- en scheerheggen heeft men als toekomstige bewoner/eigenaar van de woonkavel/perceel de keuzevrijheid tussen de benoemde soorten.

Aantal	1.140 stuks (285 m^1)
Plantafstand	4 stuks per m^1
Plantformaat	maat 60-80 (minimaal 2- of 3-jarig bosplantsoen)
Soorten *	Veldesdoorn - Acer campestre
	Haagbeuk - Carpinus betulus
	Meidoorn - Crataegus monogyna
	Beuk - Fagus sylvatica - beuk**
	Liguster - Ligustrum vulgare

* Rekening houden met het toepassen van niet giftige streekeigen struiken en bomen voor diverse dieren (o.a. paarden). Aan te planten struiken en bomen beschermen d.m.v. afrastering / boomkorven tegen vraat.

** Bij grote (over)dosis kan vergiftigingsverschijnselen veroorzaken bij dieren.

BEHEER

BOOMGROEPEN EN SOLITAIRE BOMEN

Beheer is bij een bomengroep niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunt u het beste snoeien in de periode september-begin januari in verband met sapuittreding of bloeden. Ook dient u de boomband te controleren en na 4 tot 5 jaar te verwijderen.

STRUWEELHAAG

De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet. Afzetten betekent dat de struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit. Houd het eerste jaar na afzetten de stobben vrij van onkruid. Na ongeveer 3 jaar zal de aanplant een meer gesloten karakter krijgen en kan waar nodig gesnoeid worden. Dit snoeiwerk bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die problemen geven. Als u er voor kiest de haag af te zetten, dan kan dat tussen de 6 à 15 jaar plaatsvinden.

KNIP- EN SCHEERHEG

In het algemeen worden de meeste heggen ongeveer 2 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornheg is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in mei-juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet houtig zijn. De tweede keer knippen kan in september. Als de haag uit liguster bestaat, dan kunt u vaak wel 3 keer per jaar knippen, omdat de liguster een snel groeiende struik is. Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is. Belangrijk is dat de onderkant van de heg iets breder uitgroeit dan de bovenkant, zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen. De heg behoudt dan zijn besloten karakter.

KRUIDEN- EN BLOEMRIJK GRASLAND

Om eentonig grasland te ontwikkelen naar een kruidenrijk grasland is het nodig om te weten in welke fase het grasland nu is. Het moment en aantal keer maaien hangt sterk af van de fase waarin het grasland zich bevindt. Zie het 'schema graslandtypes' voor de verschillende graslandtypes/fases. In het blauw wordt het tijdstip van maaien aangegeven, de cijfers geven aan welke maaibeurt het is. Het omvormen naar kruidenrijk grasland kan enkele jaren duren.

Zoveel mogelijk gefaseerd maaien is voor de natuur het beste, zodat niet alle voedsel en schuilgelegenheid in één keer wordt weggemaaid. Als het ontwikkelen van kruidenrijk grasland om wat voor reden niet overal mogelijk is. Kijk dan waar gefaseerd ecologisch maaibeheer wel toepast kan worden. Alleen stroken of randen van of op een perceel maaien is ook een optie, deze moeten dan wel minimaal 2-3 meter breed zijn.

Soorten maaibeheer

Er zijn meerdere soorten ecologisch gefaseerd maaibeheer:

- Hooilandbeheer (heeft de voorkeur bij ontwikkelingsbeheer)
- Sinusbeheer (voegt veel toe bij instandhoudingsbeheer)
- Combinatie van 2 bovenstaande

Voor de ontwikkeling van graslandvegetatie is het tijdstip van maaien van belang. Het maaiadvies is afhankelijk van de voedselrijkdom van de bodem en de reeds aanwezige grassen en kruiden. Is de bodem niet extreem voedselrijk en is de begroeiing al soorten/kruidenrijk, dan kan de eerste maaibeurt uitgesteld worden tot na 15 juni. Daarmee houdt men de aanwezige soortenrijkdom in stand (Instandhoudingbeheer).

Bij een hoogproductief gras en kruidenarme begroeiing (dit is meestal het geval), is verschralen wenselijk. Dat bereikt men door 2-3 keer per jaar te maaien (met afvoeren van maaisel) en door de eerste maaibeurt vroeg in het seizoen uit te voeren, bijvoorbeeld in de tweede helft van mei. Als de ontwikkeling naar kruidenrijkheid ondanks maaien en afvoeren onvoldoende op gang komt, kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen.

Bemesting is in principe niet wenselijk. Alleen als de bodem (op met name zandgronden) in beheerfase 4-5 te zuur is geworden, is het advies te bemesten met ruwe stalmest in combinatie met het opbrengen van kalk om het bodemleven te stimuleren.

Gebruik geen chemische bestrijdingsmiddelen op 'onkruiden'. Het natuurlijke evenwicht tussen dieren en planten raakt juist uit balans waardoor ziekten en plagen meer kans krijgen.

	Fase	Graslandtype	mei		juni		juli		augustus		september		oktober		november		Duur in jaren	weiden
Ontwikkelings-beheer	0	Engelsraai-grasland		1					2	2	2		3	3	3		1-2	evt naweiden naar draagkracht
	1	grassenmix		1						2	2		3	3	3		+1-2	evt naweiden naar draagkracht
	2	grassenmix-plus		1	1								2	2	2		2-3	evt naweiden naar draagkracht
Instandhoudings-beheer	3	gras- kruiden-mix			1	1								2	2		2-4	voor- of naweiden
	4	bloemrijk grasland				1								2	2		4-8	voor- of naweiden
	5	schraalland				1	1										>8	voor- of naweiden

Schema graslandtypes | bron: SLG

BEELDKWALITEIT INSPIRATIEBEELDEN WONINGEN EN BIJGEBOUWEN



Voorbeeld van landelijke woning



Gebruik van natuurlijke materialen



Voorbeeld van schuurwoning



Kloeke enkelvoudige volume





Voorbeeld van een schuurwoning met inpandige berging (linkerzijde).



Gebruik van gedekte kleuren en materialen



Ingetogen oprit met streekeigen beplanting op het erf



Moestuin met leibomen

INSPIRATIE DUURZAAMHEID EN NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN



nestkast steenuil



droge bloem- en kruidenrijke bermen



nestgelegenheid insecten



drachtbomen (vlinders, bijen)



nestkasten mus of vleermuis



toepassen open verharding



afkoppelen & infiltreren hemelwater (wadi)

Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi of zakgreppel binnen het plangebied opgevangen. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Ter vermindering van hittestress blijven de woonkavels zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.

Verder zijn in de architectuur vele “onzichtbare” technieken mogelijk. Te denken valt aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de bebouwing, gasloos bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

Bij het ontwerpen van de woningen en de verdere inrichting van de woonkavel-tuin spelen klimaatadaptatie en duurzaamheid een grote rol. De nieuwe woningen worden natuur-inclusief uitgevoerd, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen. Architecten kunnen, door hier al vanaf de tekentafel rekening mee te houden, een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de woonomgeving.



klimaatboom



takkenril



Gelderse roos



Hazelaar



Sleedoorn



hoogstamfruitbomen



struweelhaag

Het eventuele snoeihout kan worden verwerkt als takkenrillen (rijen gestapeld snoeihout) in de nieuwe struweelhagen. Op deze manier worden ook lijnvormige elementen gecreëerd waarlangs eventueel kleine zoogdieren zich kunnen voortbewegen en foerageren. Na verloop van tijd zullen deze elementen worden overgroeid door kruiden en spontaan gevestigde struiken.

De steenuil komt met name voor in een (halfopen) cultuurlandschap met knotbomen, boomgaarden, erf- en laanbeplanting en vooral extensief beheerde graslanden. Zijn voedsel bestaat uit muizen, insecten, regenwormen, engerlingen, emelten, meikevers, vogels (mussen) en kikkers.

De aanplant van bomen en struiken zijn veelal streekeigen soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn onder andere Veldesdoorn, Lijsterbes, Meidoorn, Gelderse roos, Vuilboom, Rode kornoelje en de Hazelaar.

VERSTERKINGSPLAN

BELEIDSREGELS GO (TOETSINGSKADER)

De Provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening regels vastgesteld voor de bescherming van de Groene ontwikkelingszone.

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op de locatie binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
   a) De kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerken Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
   b) De samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

Om een voorstel voor versterking van de kernkwaliteiten te kunnen beoordelen, heeft de provincie Gelderland beleidsregels vastgesteld. Daarbij wordt gewerkt met verliesfactoren, impactfactoren en versterkingsmaatregelen. In het volgende hoofdstuk zijn deze verder uitgewerkt.

BESCHRIJVING KERNKWALITEITEN

Artikel 2.52 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan binnen de GO een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toelaat als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Om dit te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om te weten wat de kernkwaliteiten van het perceel zijn. Hieronder een uiteenzetting.

De kernkwaliteiten van deelgebied 58 (Overbetuwe), waartoe het plangebied behoort, op het gebied van natuur en landschap zijn als volgt:

- Variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw;
- Ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen;
- Groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied;
- Cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst;
- Plaatselijk kleinschalige landschappen met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen;
- Leefgebied das;
- Leefgebied kamsalamander;
- Zeer rijk leefgebied steenuil;
- Cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge);
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir.

De voornaamste ontwikkelingsdoelen voor de GO binnen dit deelgebied zijn:

- Ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones;
- Vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuwelijn;
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een landschapsplan opgesteld. Naast het slopen van alle glasopstanden, worden in het landschap en erf passende elementen, zoals struweelhagen, knip- en scheerheggen en solitaire bomen gerealiseerd. Hiermee worden ecologisch waardevolle nieuwe elementen gerealiseerd en wordt de diversiteit in landschapstypen en plantensoorten aanzienlijk vergroot. Naast ecologische meerwaarde, hebben deze elementen ook cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief een meerwaarde. De toekomstig inrichting doet daarmee recht aan de kernkwaliteiten van de GO, waartoe het plangebied behoort en levert een bijdrage aan de versterking van die kernkwaliteiten.

HET VERSTERKINGSPLAN

Ter compensatie voor de realisatie van het initiatief, eist de provincie versterking van de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen. Zij heeft daarvoor een systematiek ontwikkeld waarbij een verliesfactor en impactfactor bepaald worden en de voorgestelde versterking van natuur en landschap kwantitatief getoetst kan worden aan de hand van versterkingsmaatregelen. Hiervoor is een rekenmodule ontwikkeld om de verlies-, impact- en versterkingsfactoren te kunnen berekenen.
Hieronder een overzicht van de verschillende factoren die zijn ingevuld in het webformulier op de website van de Provincie Gelderland.

Bepalen verliesfactoren

Ten behoeve van het plan vindt er geen verlies plaats. Tevens is het natuurbeheerplan geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er op het perceel geen elementen aanwezig zijn die door het nieuwe plan verdwijnen.

Bepalen impactfactoren

In onderhavig geval is al sprake van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen en glasopstallen. De functiewijziging van agrarisch naar wonen zorgt voor:

1. Sloop van glasopstanden 10.474 m^2 (1,0474 ha).
2. Nieuwbouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouw (twee eenheden).
3. Twee nieuwe woonkavels, totaal 3.000 m^2 (0,3 ha).

Bepalen versterkingsfactoren

Nu de impactfactor bekend is (-3.528), wordt in de komende paragraaf uiteengezet welke versterkingsfactoren het nieuwe plan biedt, zodat sprake is van een versterking naar rato en facto van kernkwaliteiten of ontwikkeldoelen.

Ter versterking van de kernkwaliteiten voor natuur en landschap worden de volgende maatregelen genomen:

- Aanleg natuurvriendelijke oever
- Aanplant struweelhaag
- Aanplant knip- en scheerheg

Op de volgende pagina worden de verschillende versterkingsmaatregelen verder toegelicht. De berekening van de versterkingsmaatregelen is weergegeven in bijlage 1 van deze notitie.

Natuurvriendelijke oever:
Aan de zuidzijde, ter hoogte van de aan te planten hoogstamboomgaard wordt over een lengte van ca. 65 m^1 een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. De oppervlakte van de natuurvriendelijke oever is 280 m^2 = 0,028 ha)

Struweelhaag:
In het plangebied zijn meerdere struweelhagen voorgesteld die de noord-zuidverbindingen binnen het plangebied versterken. De struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken, dat vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag.

De struweelhagen hebben een totale lengte van 390 m^1. Aanplant van struweel worden aan weerszijden geplaatst met een dubbele rij. Het totale oppervlakte van deze struweelhagen bedragen 390 m^1 * 3 m^1 = 1.170 m^2 (0,117 ha).

Knip- en scheerheg:
De woonkavels krijgen langs de (zijdelingse) perceelgrenzen een knip- en scheerheg bestaande uit streekeigen soorten. Deze knip- en scheerheggen hebben een oppervlakte van (285 m^1 * 1 m^1) 285 m^2 (0,0285 ha).

Balans
Bovenstaande factoren zijn ingevuld in het webformulier van de Provincie Gelderland (zie tabel op volgende pagina). De versterkingsmaatregelen overstijgen de verlies- en impactfactoren ruimschoots. Bij de versterkingsmaatregelen is gepoogd zo goed mogelijk aan te sluiten bij de voorgestelde categorieën en is voor het berekenen van de oppervlakte uitgegaan van minimale afmetingen. Van belang is verder dat bestaande natuur- en landschappelijke waarden behouden blijven en waar nodig worden versterkt.

CONCLUSIE

Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe activiteiten op het perceel Het Neveldveld 2 en 4A te Bemmel per saldo een positief effect heeft op de landschappelijke kwaliteit van het perceel. Door de aanplant van erf- en landschappelijke beplanting is sprake van een versterking van de kernkwaliteiten van dit deel van de Groene Ontwikkelingszone. De landschappelijke inpassing wordt tevens geborgd in het nieuwe omgevingsplan, waardoor deze inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet strijdig zijn met de beleidsregels voor de Groene Ontwikkelingszone.

BIJLAGE | WEBFORMULIER PROVINCIE GELDERLAND

Verliesfactor

Verliesfactor 1

Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op

Totalen

Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor

Impactfactor 1

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 1 en 2
Basispunten per eenheid	1500
Aantal eenheden	-1,0474

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Ja
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Ja

Impactpunten

Basis	-1.571
Incl. toeslagen	-3.928

Impactfactor 2

Categorie	Woningen
Basispunten per wooneenheid	20
Aantal eenheden	2
Basispunten per woonbestemming ha.	400
Aantal eenheden	0,3

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Ja
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Ja

Impactpunten

Basis	160
Incl. toeslagen	400

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	-0,7474
Impactpunten	-3.528

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Natuurvriendelijke oever
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,028

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja

Versterkingspunten

Basis	84
Incl. kortings- en toeslagfactor	105

Versterkingsmaatregel 2

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,117

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja

Versterkingspunten

Basis	351
Incl. kortings- en toeslagfactor	439

Versterkingsmaatregel 3

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0285

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja

Versterkingspunten

Basis	86
Incl. kortings- en toeslagfactor	108

Totalen

Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,1735
Versterkingspunten	652

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen

Verliesfactor

Totaal verliespunten	0,00

Totale oppervlakte

Hectare	0,00
m²	0

Impactfactor

Totaal impactpunten	-3.528,00

Totale oppervlakte excl. windturbines

Hectare	-0,75
m²	-7500

Versterkingsopgave

Totaal punten	-3528

Versterkingsmaatregelen

Totaal versterkingspunten	652,00

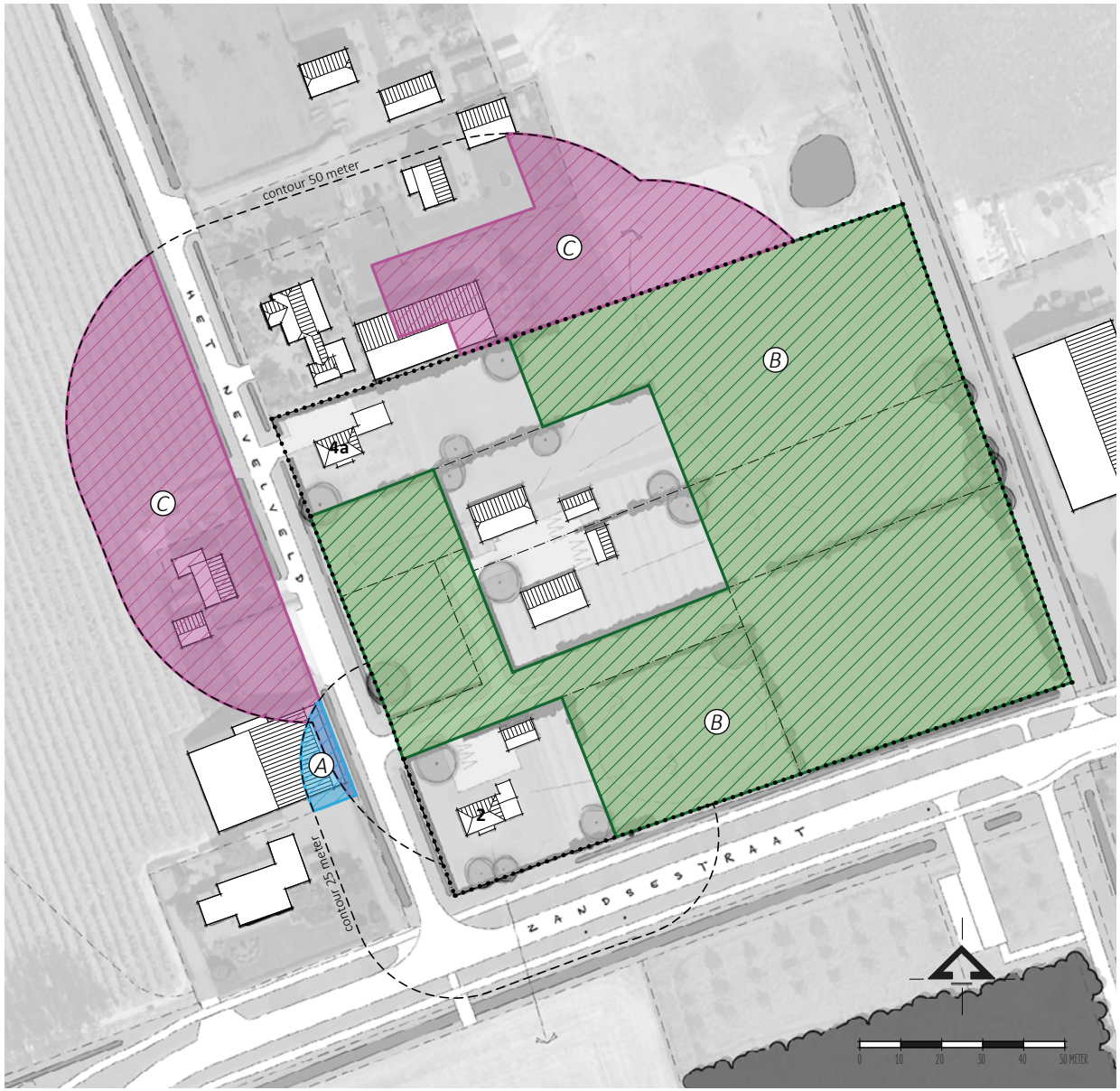
Totale oppervlakte excl. speciale elementen

Hectare	0,17
m²	1700

Balans

Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	4180

MILIEUZONERING



Ⓐ De bestaande bedrijfswoning aan Het Nevelveld 2 wordt omgezet naar een plattelandswoning. Deze kan niet worden bestemd als burgerwoning, aangezien de woning zich binnen 50 meter van een perceel met agrarische bestemming bevindt. Voor een plattelandswoning geldt een minimale afstand van 25 meter.

Ⓑ Op de agrarische gronden binnen het plangebied wordt een vrijwaringszone (spuitvrije zone) opgenomen, weergegeven met donkergroene arcering.

Ⓒ De tweede bestaande bedrijfswoning aan Het Nevelveld 4a wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, inclusief bijbehorende tuinen. Rondom deze woningen en tuinen wordt eveneens een vrijwaringszone (spuitvrije zone) ingesteld op de agrarische gronden ten noorden en westen van het plangebied, voor zover deze binnen een afstand van 50 meter liggen. Deze afstand wordt gemeten vanaf de tuin van de bestaande woning aan Het Nevelveld 4a en de tuinen van de nieuwe woningen.