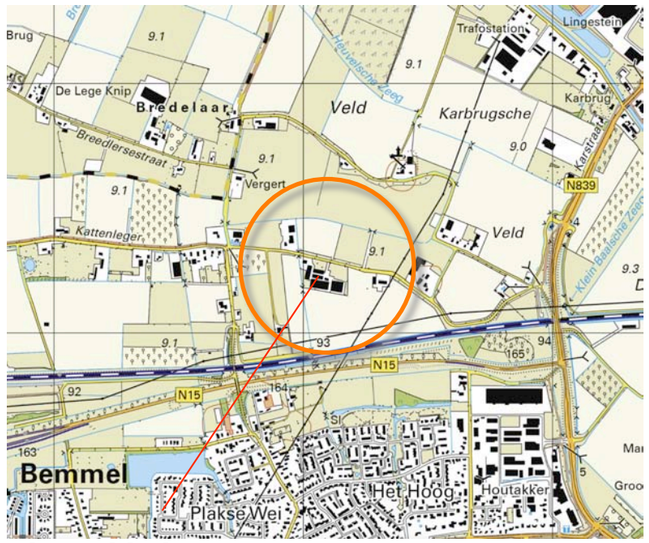
LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Bemmel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

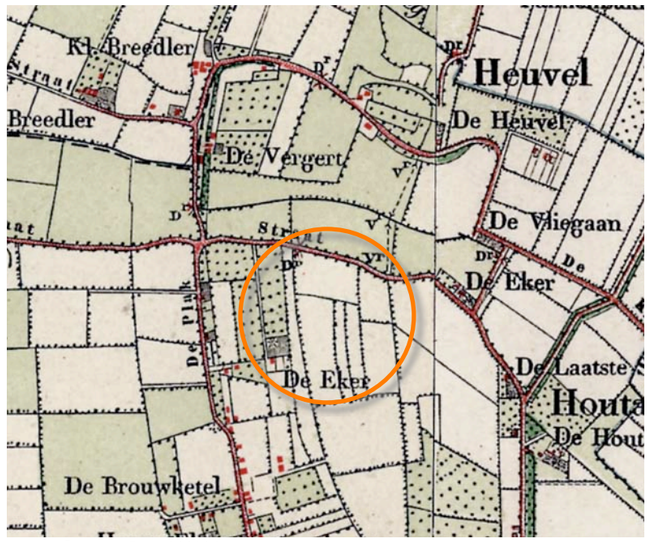
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE 1893

In 1893 is het plangebied in gebruik als akkerland. Aan de rand van het perceel bevinden zich bomenrijen. Ten westen van het plangebied worden boomgaarden aangetroffen, ten oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich percelen met akkerland. Ten noorden van het plangebied bevind is een aanzet van een kom, een lager gelegen zone met grasland gesitueerd. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1897 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

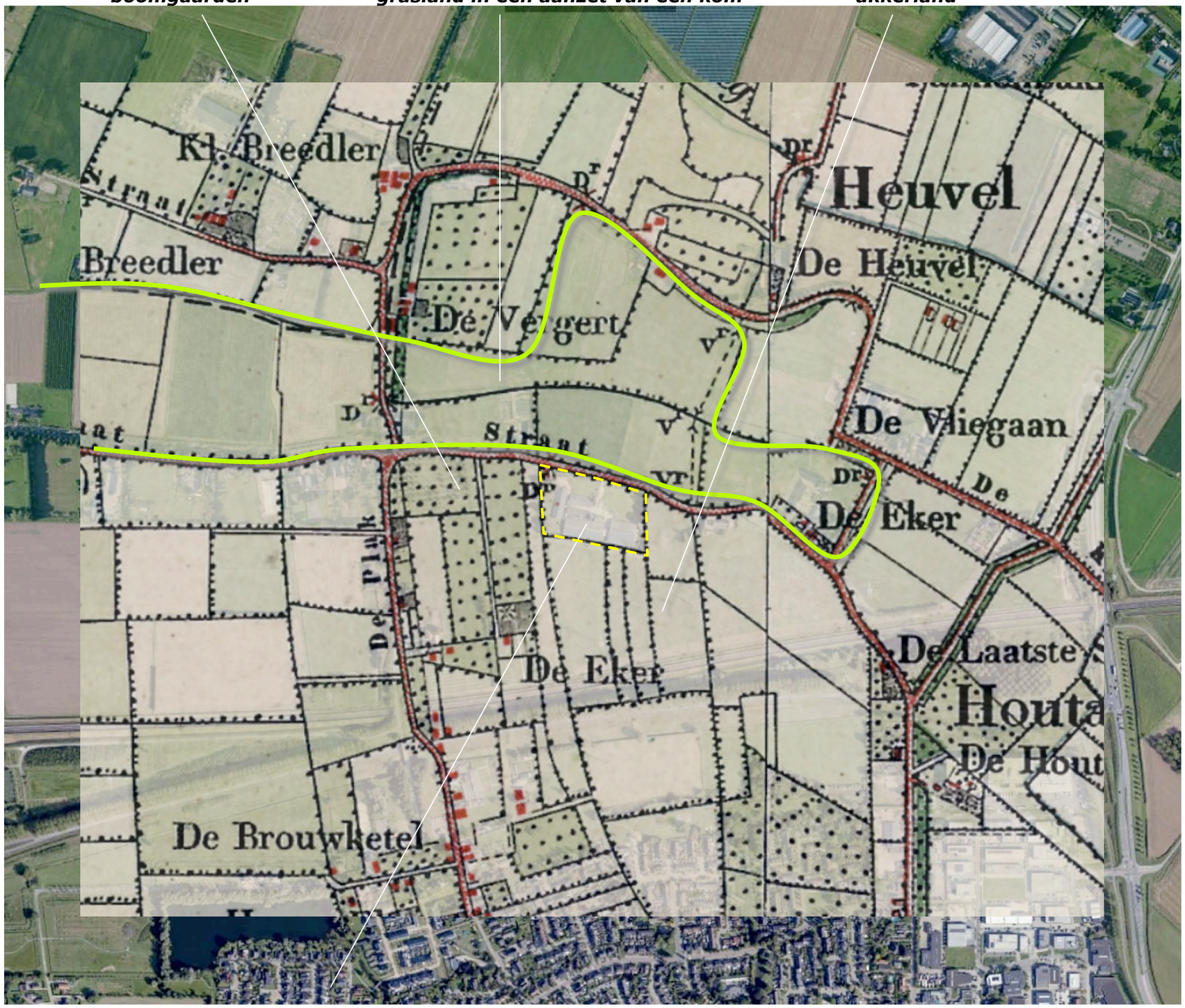
Karakteristiek
De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een stroomrug in het landschap van het rivierengebied. Kenmerken voor de omzoming van bebouwde erven is het voorkomen van;
- geschoren hagen, boomgaarden, en solitaire bomen bij de hoeves,
- groensingels of daar uit overbleven bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1897 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



Topkaart 1893

boomgaarden ***grasland in een aanzet van een kom*** ***akkerland***



Topkaart 1893; akkerland, bomenrijen aan de rand van het perceel

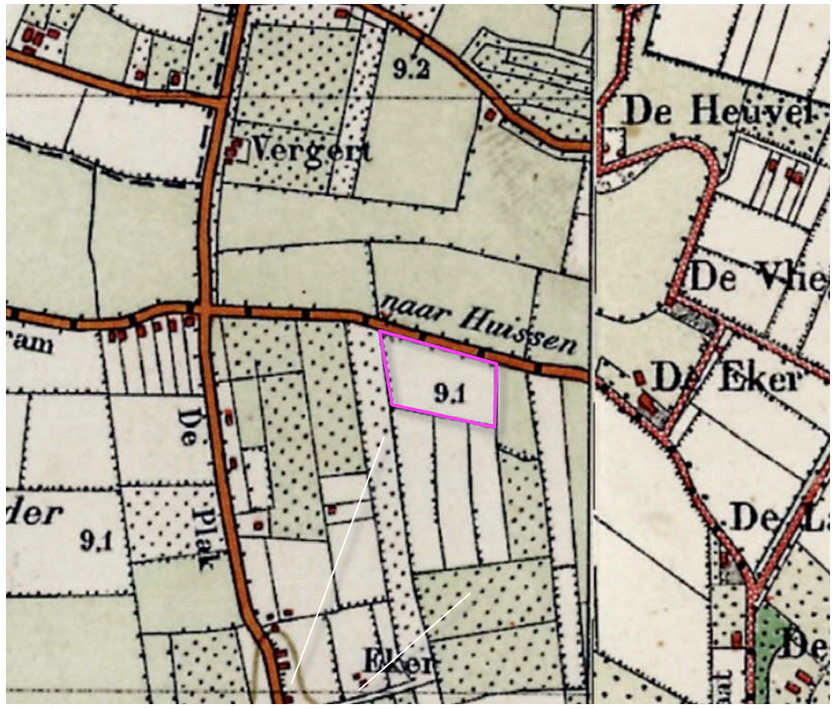
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORISCHE SCHETS

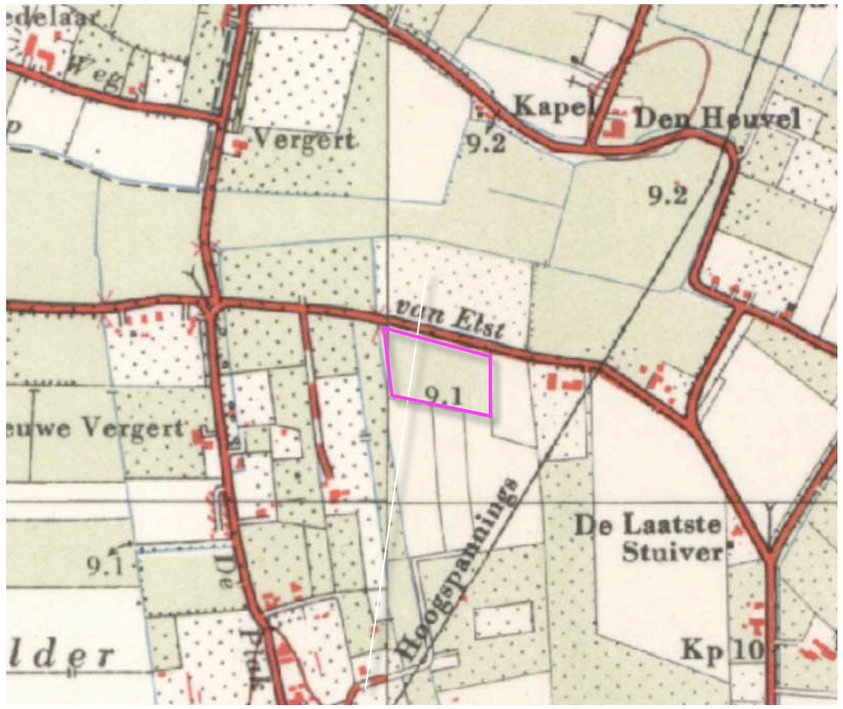
Tot in de periode na de Tweede Wereldoorlog toont het plangebied en zijn context weinig dynamiek. In de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw wordt het areaal boomgaarden ten westen en zuiden van het plangebied nog vergroot. In de navolgende jaren wordt de ontwatering van het grasland ten noorden van het plangebied versterkt en in 1957 worden boomgaarden ten noorden van de Dikelsestraat gekarteerd. Ten oosten en zuidwesten van het plangebied worden bebouwde erven aangetroffen. Het plangebied is in 1957 als grasland in gebruik. Zie de uitsnedes van de kaarten uit 1931 en 1957 rechtsboven. In 1985 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; een woning en een drietal stallen ten zuidoosten hiervan. De context van het plangebied is in 1985 grotendeels als grasland in gebruik, het areaal boomgaarden is sterk geslonken. De kern Bemmel wordt in noordelijke richting uitgebreid, ten noorden hiervan wordt een regionale verbindingsweg, de N15 gerealiseerd. In de loop van de navolgende decennia worden stallen aan de zuidkant en oostkant van het plangebied bijgebouwd. Ten zuiden van het plangebied wordt de Betuwelijn aangelegd. De context van het plangebied is grotendeels als grasland in gebruik. Zie de karteringen uit 1988 en 2013 rechtsonder.

Conclusies

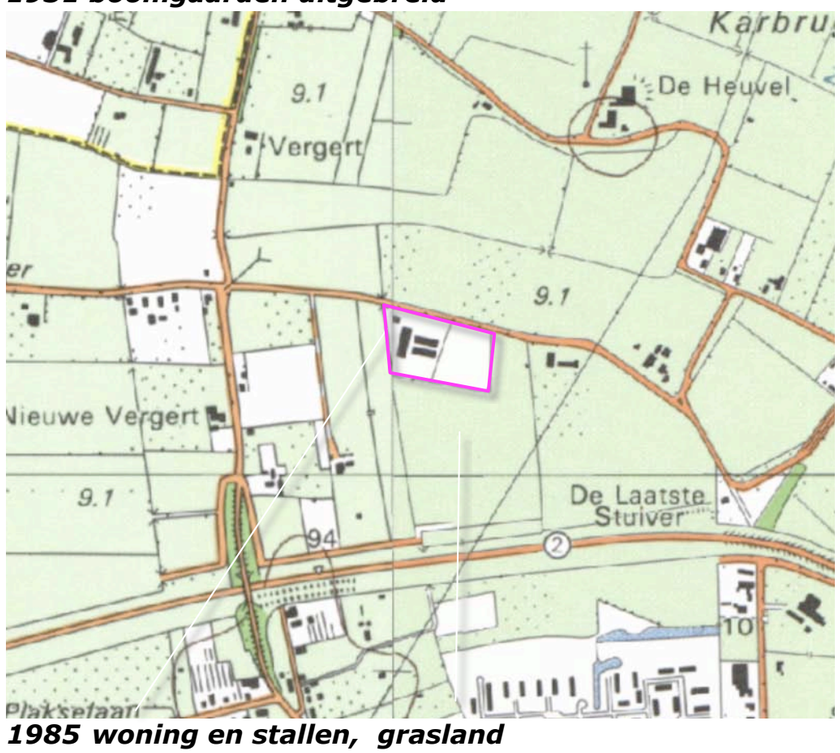
Het plangebied toont aanvankelijk weinig dynamiek. Het areaal boomgaarden wordt ten westen en zuiden van het plangebied uitgebreid. In de navolgende decennia worden boomgaarden ten noorden van de Dikelsestraat gekarteerd. In 1985 wordt bebouwing in het plangebied gekarteerd. Het areaal boomgaarden is dan geslonken, de context wordt met name als grasland benut. In de navolgende decennia worden stallen aan de oostkant en zuidkant gebouwd. Ten zuiden van het plangebied wordt de kern Bemmel uitgebreid, worden de N15 en de Betuwelijn gerealiseerd.



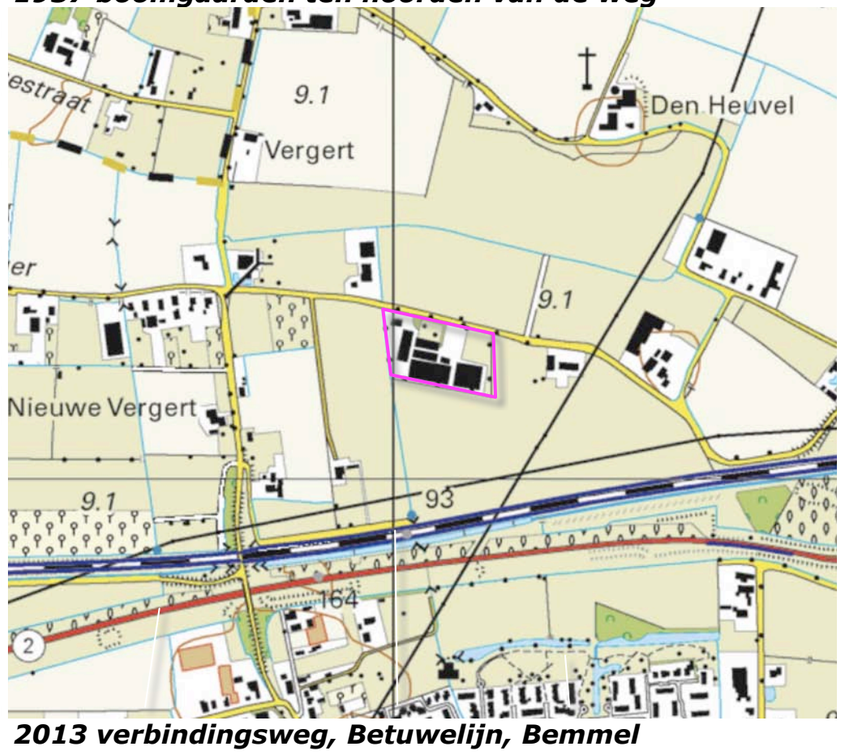
1931 boomgaarden uitgebreid



1957 boomgaarden ten noorden van de weg



1985 woning en stallen, grasland



2013 verbindingsweg, Betuwelijn, Bemmel

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

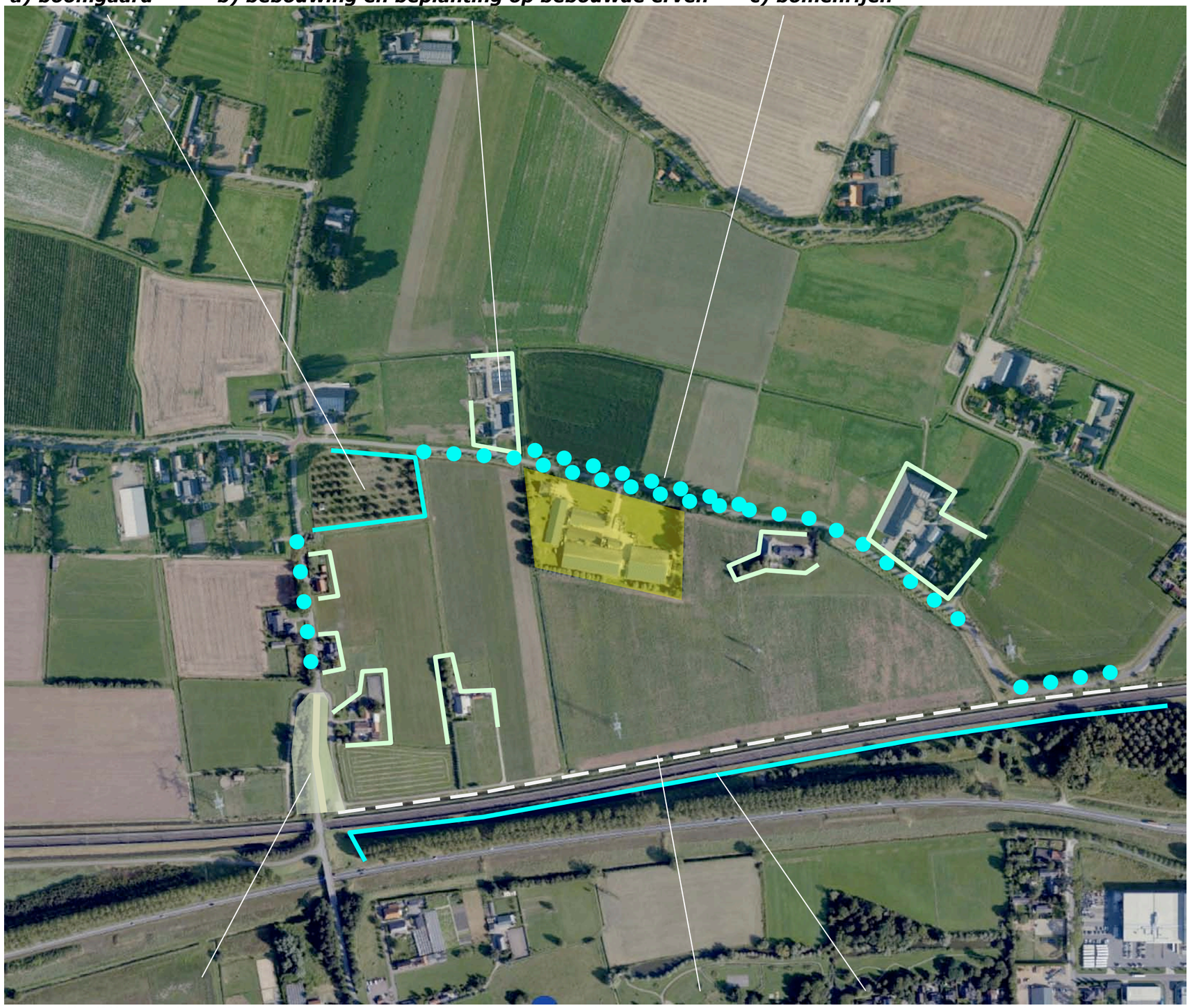
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

a) de boomgaard ten westen van het plangebied,
b) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde buurerven,
c) de bomenrijen langs de Dikelsestraat en de ten westen gelegen weg De Plak,
d) de dijk van het viaduct over de Betuwelijn en de N15 in het verlengde van De Plak,
e) geluidwerende voorzieningen langs de Betuwelijn en de beplantingen ten zuiden van het spoor.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) boomgaard ***b) bebouwing en beplanting op bebouwde erven*** ***c) bomenrijen***



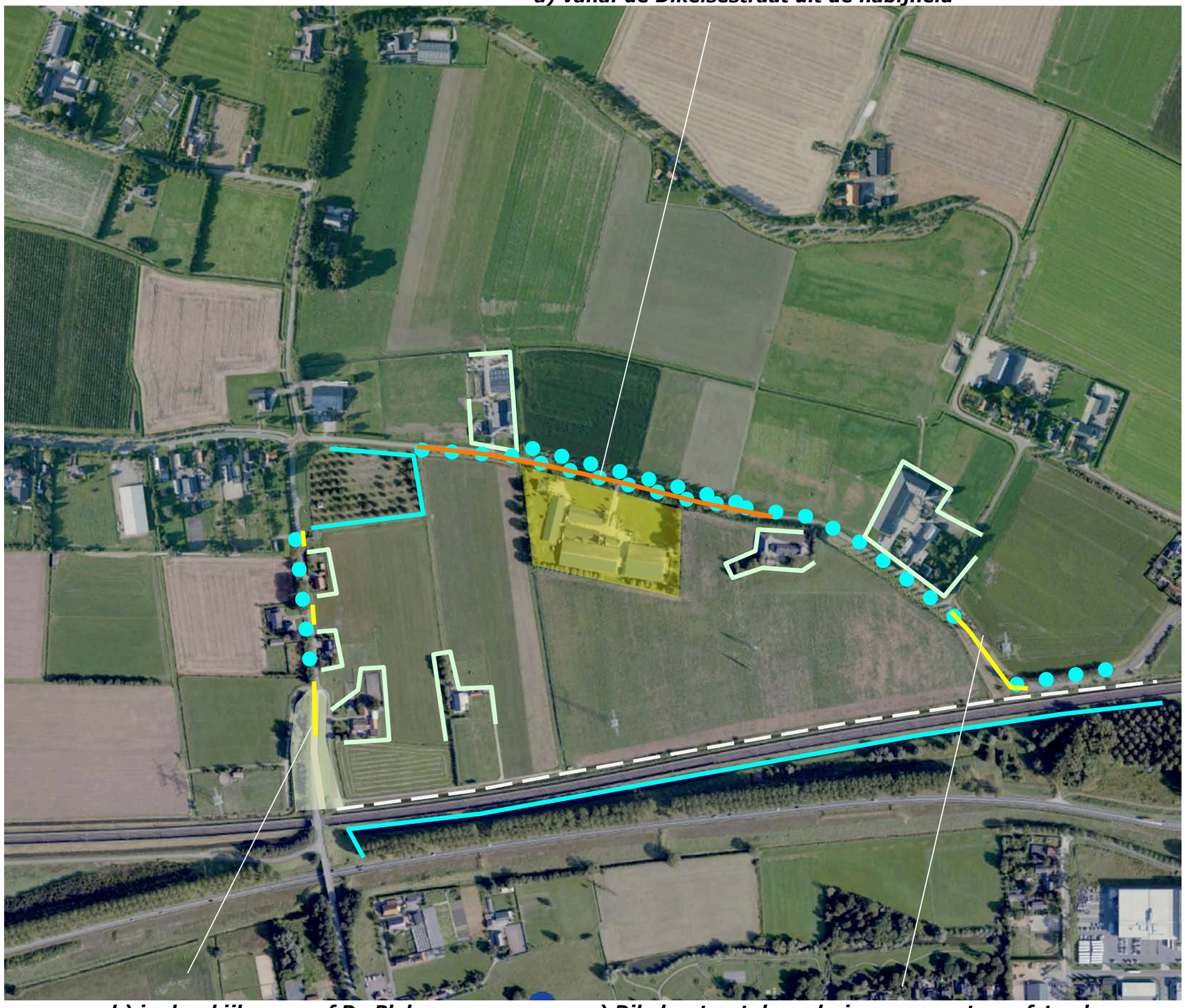
d) dijk van het viaduct ***e) geluidwerende voorzieningen bos en opgaande beplantingen***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd;
a) vanaf de Dikelsestraat zelf uit de nabijheid, in de benadering en tijdens de passage,
b) over grotere afstand in doorkijken vanaf de ten westen gelegen straat De Plak,
c) over grotere afstand in de benandering vanaf delen van de Dikelsestraat, ten zuidoosten van het plangebied.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) vanaf de Dikelsestraat uit de nabijheid

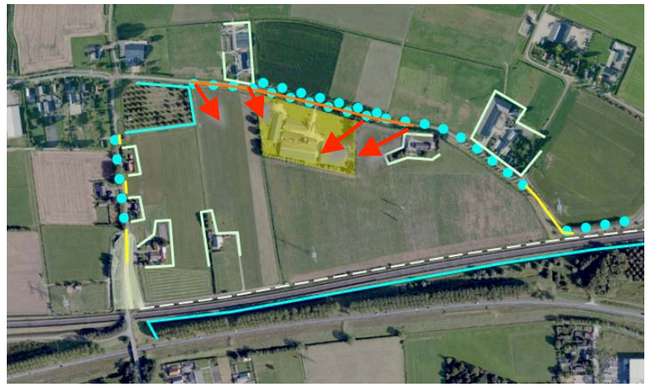


b) in doorkijken vanaf De Plak ***c) Dikelsestraat, benadering over grotere afstand***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D DIKELSESTRAAT BENADERING

1,2) Na de passage van het buurerf toont zich de oostkant. De bebouwing profileert zich nauwelijks; het beeld wordt bepaald door de bomenrijen in het plangebied en de context.
3,4) Na de passage van de boomgaard toont zich de westkant. Bomen en struikgewas schermen de bebouwing grotendeels af. Nabij het plangebied is de woning beeldbepalend. De woning toont zich in relatie tot het uit bomen en struiken bestaande groene kader.



standplaats fotograaf



1,2) Na de passage van het buurerf toont zich de oostkant. De bebouwing profileert zich nauwelijks.



.. Het beeld wordt bepaald door de bomenrijen in het plangebied en de context.



3,4) Na de passage van de boomgaard toont zich de westkant. Bomen en struikgewas schermen de bebouwing ..

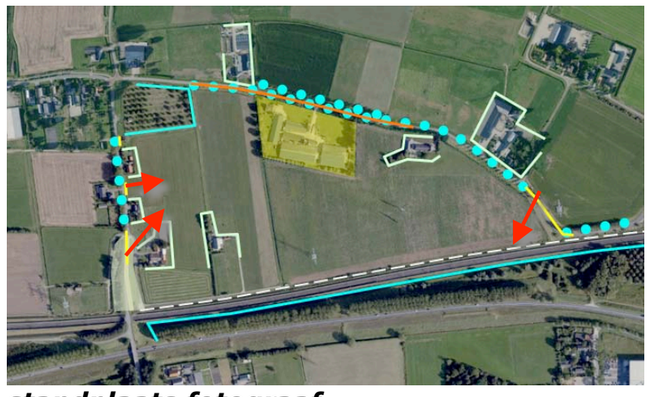


..grotendeels af. Nabij het plangebied is de woning beeldbepalend, toont zich in relatie tot bomen en struiken.

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D DE PLAK - DIKELSESTRAAT VERTE

1,2) Komend uit het zuiden over De Plak is vanaf de dijk van het viaduct en daarna in de gebieden tussen de bebouwde erven een doorkijk op de westkant en delen van de zuidkant van het plangebied mogelijk; de bomen in het plangebied schermen de bebouwing grotendeels af, daar waar de bebouwing zich toont is deze ondergeschikt aan het groene kader.
3) Komend uit het oosten is een zicht over grotere afstand op de oostkant en delen van de zuidkant mogelijk; de bebouwing in het plangebied profileert zich weinig, ze wordt opgenomen in de door bebouwingen en beplantingen gevormde horizon.
Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusies
Het plangebied wordt vooral waargenomen vanaf de Dikelsestraat zelf. Komend uit het oosten profileert de bebouwing zich nauwelijks, bomenrijen bepalen het beeld. Komend uit het westen schermen bomenrijen en struikgewas de gebouwen af, nabij het plangebied toont zich de woning in een groen kader. De westkant, oostkant en delen van de zuidkant tonen zich over grotere afstand vanaf delen van de Dikelsestraat en De Plak; de gebouwen worden afgeschermd door beplanting en opgenomen in de door beplantingen gevormde horizon.



1,2) Vanaf de dijk van het viaduct; zicht op de westkant en zuidkant over grotere afstand. De bebouwing wordt..



...grotendeels afgeschermd, toont zich ondergeschikt aan het groene kader.

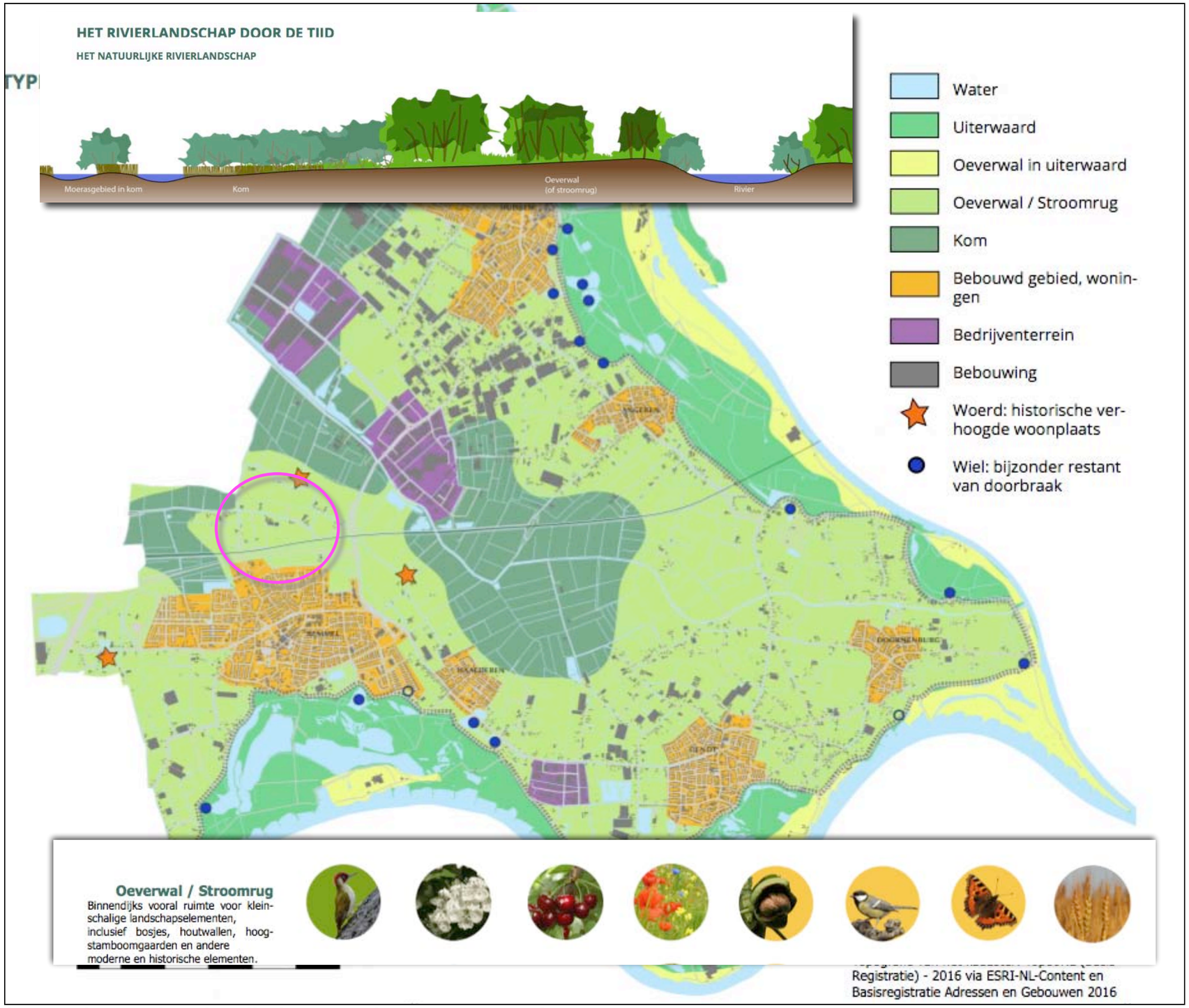


3) Uit het oosten; de bebouwing wordt deel van de door bebouwing en beplanting gevormde horizon.

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

LINGEWAARD

De Stichting Lingewaard Natuurlijk rangschikt de context van het plangebied als stroomrug. Kenmerkende elementen voor de stroomrug zijn kleine landschapselementen bosjes, houtwallen, hoogstamboomgaarden, hagen, kleinschalige akkers en andere elementen. Zie de uitsnedes van de folder 'een beeld bij het landschap in Lingewaard' rechts.



kenmerken en kernkwaliteiten van de zone oeverwal

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat in planologische zin het bouwvlak. In fysieke zin bestaat het plangebied uit perceel 861 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Bemmel. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



bestemming

bouwvlak



plangebied

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;
a) de bedrijfswoning aan de noordwestkant,
b) een bedrijfsgebouw ten zuidoosten hiervan met de werkplaats en bergruimtes,
c) een viertal stallen en een technische ruimte ten oosten hiervan.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bedrijfswoning ***b) bergingen en werkplaats***



c) vier stallen en een technische ruimte

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten. Het gebied ten oosten van de woning, tussen de stallen en ten noorden van de stallen is grotendeels verhard. Ten noorden van de technische ruimte bevind zich een sleufsilo. Het gebied ten noorden, westen en zuiden van de woning is in gebruik als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Voorerf-achtererf
In Stedenbouwkundige zin wordt het plangebied gekenmerkt door een zonering in een voorerf en een achtererf.

inritten en verhardingen ***sleufsilo***



tuin ***grasland*** ***vooref en achtererf***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit het navolgende:
a) Bomenrijen bestaande uit lindes, haagbeuk, eik, knotwilg, plataan, iep, paardekastanje, rode beuk en siersoorten als magnolia en bolesdoorn aan de westkant en noordkant van de tuin.
b) Een groensingel bestaande uit een struiklaag (veldesdoorn, kardinaalsmuts, meidoorn, liguster, kornoelje en hazelaar) en een boomlaag (esdoorn, els en wilg).
c) Bomenrijen bestaande uit es en knotwilg aan delen van de westkant en de zuidkant van het plangebied, zuilvormige haagbeuken, knotwilgen en een enkele es op het voorerf.
d) Een bomenrij bestaande uit paardekastanje, berk, populier, els, esdoorn en es aan de oostkant van het plangebied.
In de berm aan de zuidkant van de Dikelsestraat bevinden zich forse essen.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering
De aangetroffen beplantingen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeren over het algemeen in goede conditie. De knotwilgen aan de zuidkant van het plangebied waren op leeftijd en zijn in het kader van de voorliggende ontwikkeling recenter gerooid. De singel aan de noordkant toont een wat wijkende struiklaag en uitgebleven dunningen betreffende het boombestand; dit bestaat uit spichtige exemplaren.

a) lindes, haagbeuk, eik, knotwilg, plataan, iep, paardekastanje, rode beuk ***b) groensingel*** ***essen***



c) essen, knotwilgen en zuilvormige haagbeuken ***d) paardekastanje, berk, populier, els, eik, esdoorn, es***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ONTWIKKELING

De veehouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, een groot deel van de verhardingen en de sleufsilo zullen worden verwijderd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

te rooien
De dicht bij de bebouwingen, verhardingen of mestvaalt gesitueerde bomen zullen in het kader van de sloop worden gerooid; het wortelgestel van de bomen is verwikkeld met de funderingen van de bebouwing en/of verharding en zal worden beschadigd.

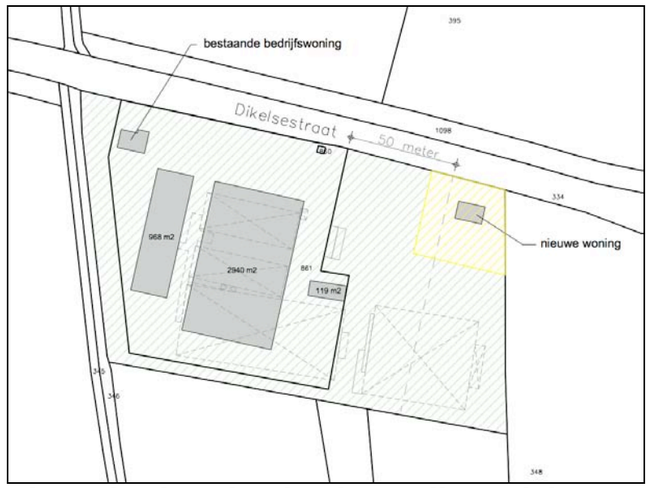
te verwijderen verhardingen



te slopen bebouwingen

HERINRICHTING

De huiskavel zal worden benut voor de teelt van olifantengras. Ten oosten van de resterende loods met de werkplaats en bergruimte zal een bedrijfsruimte voor de verwerking en opslag van producten worden gerealiseerd. De ruimte met technische voorzieningen zal worden behouden alszodanig worden benut. In het kader van voorliggende ontwikkeling zal een burgerwoning aan de noordoostkant van het plangebied worden gerealiseerd. Tussen de woning en het bouwvlak van het teeltbedrijf is een afstand van 50 meter aan te houden. Zie de uitsnede van de door Geling Advies opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede situatietekening Geling Advies

woning



loods voor verwerking en opslag

ROOIEN, ZONERINGEN EN ONTSLUITING

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zullen groepjes bomen bestaande uit zuilvormige haagbeuk en een stuk van de groensingel aan de noordkant van het plangebied worden gerooid. De singel is matig van kwaliteit. De groepjes zuilvormige haagbeuk betreffen siersortiment en kunnen wellicht worden hergebruikt.

ontsluiting
Het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden ontsloten via de aanwezige inritten en opritten. Aan de noordkant en zuidkant van het gebouw zullen verhardingen moeten worden gerealiseerd. De nieuwe woning wordt ontsloten via de ten westen van de woning geprojecteerde verharding en een te realiseren inrit. Deze inrit zal dusdanig worden gesitueerd dat de bomen in de berm van de weg kunnen worden behouden.

infiltratie
Het van de nieuwe daken en de verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in een aan de rand van de verhardingen te realiseren greppel. Het hemelwater infiltreert in deze greppel.

infiltratiegreppels

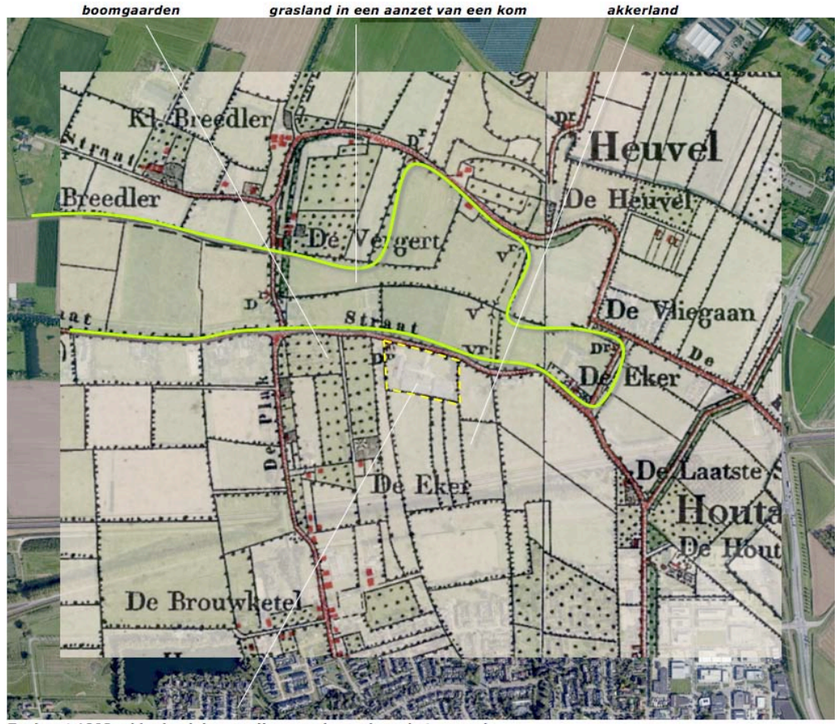


inrit, oprit en parkeren

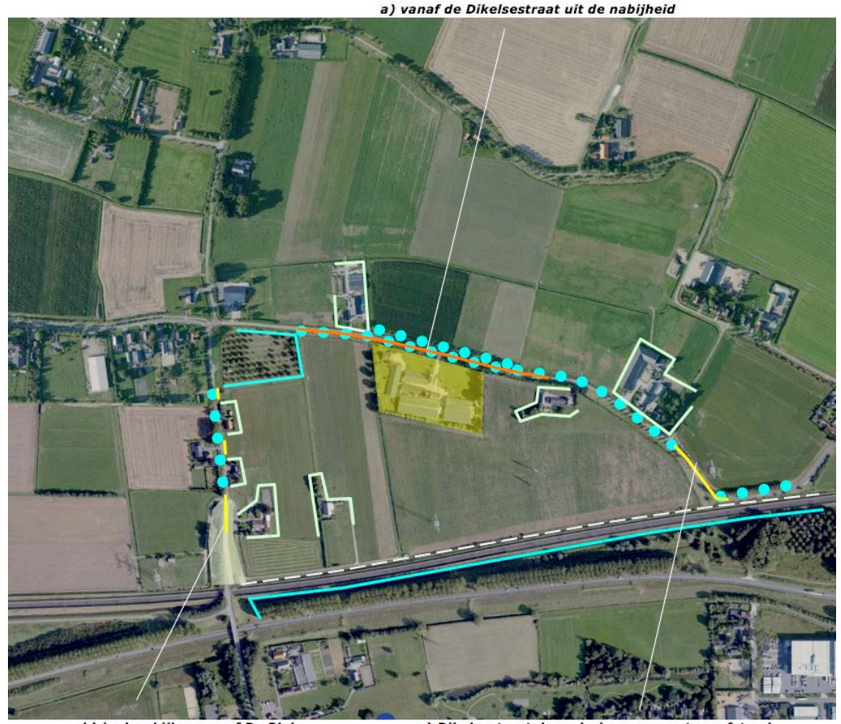
CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

1) De landschappelijke context is te kenschetsen als een stroomrug in het landschap van de rivieren. Kenmerken voor de omzoming van bebouwde erven is het voorkomen van; geschoren hagen, boomgaarden, en solitaire bomen bij de hoeves, groensingels of daar uit overbleven bomenrijen aan de veldkanten.
2) Het plangebied toont aanvankelijk weinig dynamiek. Het areaal boomgaarden wordt ten westen en zuiden van het plangebied uitgebreid. In de navolgende decennia worden boomgaarden ten noorden van de Dikelsestraat gekarteerd. In 1985 wordt bebouwing in het plangebied gekarteerd. Het areaal boomgaarden is dan geslonken, de context wordt met name als grasland benut. In de navolgende decennia worden stallen aan de oostkant en zuidkant gebouwd.
3) Het plangebied wordt vooral waargenomen vanaf de Dikelsestraat zelf. Komend uit het oosten profileert de bebouwing zich nauwelijks, bomenrijen bepalen het beeld. Komend uit het westen schermen bomenrijen en struikgewas de gebouwen af, nabij het plangebied toont zich de woning in een groen kader. De westkant, oostkant en delen van de zuidkant tonen zich over grotere afstand vanaf delen van de Dikelsestraat en De Plak; de gebouwen worden afgeschermd door beplanting en opgenomen in de horizon.
4) De Stichting Lingewaard Natuurlijk rangschikt de context van het plangebied als stroomrug. Kenmerkende elementen voor de stroomrug zijn kleine landschapselementen bosjes, houtwallen, hoogstamboomgaarden en hagen.
5) De aangetroffen beplantingen sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeren over het algemeen in goede conditie.
6) In Stedenbouwkundige zin wordt het plangebied gekenmerkt door een zonering in een voorerf en een achtererf.
7) De veehouderij zal worden beëindigd. De stallen zullen worden gesloopt, een groot deel van de verhardingen en de sleufsilo zullen worden verwijderd. De huiskavel zal worden benut voor de teelt van olifantengras. Ten behoeve hiervan zal een bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Aan de noordoostkant van het plangebied zal een woning worden gerealiseerd.



Topkaart 1893; akkerland, bomenrijen aan de rand van het perceel


a) vanaf de Dikelsestraat uit de nabijheid

b) in doorkijken vanaf De Plak

c) Dikelsestraat, benadering over grotere afstand te rooien; haagbeuken en deel van de groensingel


a) lindes, haagbeuk, eik, knotwilg, plataan, iep, paardekastanje, rode beuk

b) groensingel essen

c) essen, knotwilgen en zuilvormige haagbeuken

d) paardekastanje, berk, populier, els, eik, esdoorn, es


infiltratiegreppels

CONCEPT

Het concept voor de inpassing omvat op grond van de voorafgaande conclusies het navolgende:
1) Instandhouden van de aanwezige, na de sloop resterende beplantingselementen; de bomenrijen aan de westkant en oostkant, de bomen en de resterende singel op het voorerf.
2) Versterken van de inpassing van het voorerf door de aanplant van een solitaire boom, een bomenrij en een boomgaard.
3) Versterken van de bomenrijen aan de westkant en oostkant door bomen toe te voegen.
4) Begeleiden van de kopgevel van de te bouwen loods met een bomenrij.

1) instandhouden aanwezige beplantingen ***2) solitaire boom, bomenrij, boomgaard***



3) versterken bomenrijen west en oostkant ***4) bomenrij ter hoogte van de nieuwe loods***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;
B1 esdoornen,
B2 lindes,
V1 hoogstamfruit,
B3 eiken,
B4 esdoornen.

Richtlijnen aanleg en beheer
B1-4 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm en mogen zich parkachtig ontwikkelen.
V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

B1 esdoornen ***B2 lindes*** ***V1 hoogstamfruit***



B3 eiken ***B4 esdoornen***

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		B1	B2	B3	B4			V1
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	16/18	16/18			12/14
Plantverband		nvt	nvt	nvt	nvt			
Omvang t		2 st	4 st	7 st	2st			18 st
Acer campestre	veldesdoorn					HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn	2			2		Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els						Keuleman	
Alnus incana	witte els						Schone v. boskoop	4
Amelanchier lamarckii	krenteboompje						Sterappel	4
Betula pendula	ruwe berk					HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk						Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk						Conference	2
Castanea sativa	tamme kastanje						Gieser wildeman	2
Cornus mas	kornoelje, gele						Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode						Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar					HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	3
Crateagus monogyna	meidoorn						Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						Koningskers	
Fagus sylvatica	groene beuk						Merton premier	
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk						Merton premier	
Fraxinus excelsior	es						Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot						Sch. späthe knorpelkirsch	3
Ligustrum vulgare	liguster					HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst						Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier						Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier						Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier						Opal	
Prunus avium	zoete kers						Reine claude verte	
Prunus padus	vogelkers						Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn					Totaal		18
Quercus petraea	wintereik			7				
Quercus robur	zomereik							
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom							
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egelantier roos							
Sambucus nigra	gewone vlier							
Salix alba	schietwilg							
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix caprea	boswilg							
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes							
Tilia cordata	winterlinde							
Tilia platyphyllos	zomerlinde		4					
Viburnum opulus	gelderse roos							
Totaal		2	4	7	2			