

Landgoed Nieuw Bellinkhof



**Visie, beeldkwaliteit en beplantingsplan
voor een nieuw landgoed in de gemeente Voorst**



De huidige boerderij van de familie Klunder aan de Voordersteeg dateert uit de jaren zeventig. Dit huis is gebouwd nadat de oorspronkelijke boerderij, Bellinkhof genaamd, door brand verloren is gegaan. Op een foto uit 1937 is te zien dat het een boerderij met een dwars geplaatst voorhuis is geweest. De initiatiefnemers willen de naam van de boerderij laten herleven in de naam voor het nieuwe landgoed: Nieuw Bellinkhof.

Landgoed Nieuw Bellinkhof

Visie, beeldkwaliteit en beplantingsplan
voor een nieuw landgoed in de gemeente Voorst

December 2010

in opdracht van:
Fam. v.d. Linde, Twello
Stichting IJssellandschap, Olst

opgesteld door:
Annerie van Daatselaar, Ruimtewerk Oosterbeek
in samenwerking met: Zijaanzicht Arnhem,
Wim Maas, Maas Architecten Lochem,
Mike Hirschler, Deventer,
Edo van Uchelen, Ecomed Vledder

Inhoudsopgave

Inleiding	3
------------------	---

VISIE

1. Bestaand beleid	7
2. Plangebied en omgeving	13
3. Uitgangspunten	21
4. Ontwerpfilosofie	25
5. Ruimtelijk ontwerp	27
6. Meerwaarde	31

BEELDKWALITEIT

1. Architectuur	35
2. Erven en tuinen	41
3. Opengestelde paden	43

BEPLANTING

1. Natuurontwikkeling	51
2. Beplantingsplan	55
3. Beheer	61

Bronnen	65
----------------	----

Bijlage	
Plankaart 2004	67



Topografische kaart met locatie Nieuw Bellinkhof

Inleiding

De familie Van der Linde en de Stichting IJssellandschap zijn eigenaar van aan elkaar grenzende percelen grond in de gemeente Voorst. Het geheel is circa 21,2 hectare groot en ligt ten oosten van Twello tussen de Wilpse Dijk, de Voordersteeg en het Buddezand. De gronden zijn momenteel in gebruik als agrarisch bouw- en weiland. De twee partijen hebben het voornemen om gezamenlijk een nieuw landgoed te stichten op deze locatie met de naam Landgoed Nieuw Bellinkhof.

Het initiatief kent al een lange historie. In mei 2004 is het eerste voorstel ingediend. Dit plan (zie bijlage 1) is indertijd goedgekeurd door de gemeente Voorst en de provincie Gelderland. De vervolgfase heeft door omstandigheden enige jaren in beslag genomen, maar de voorliggende visie is geheel in de lijn van het oorspronkelijke plan verder ontwikkeld. Alle relevante zaken uit de studie van 2004 zijn overgenomen en waar nodig aangevuld met recente gegevens, inzichten en kennis.

In de periode 2008 – 2010 is met grote regelmaat overleg gevoerd tussen de Commissie Cultuurhistorie & Monumenten, de ambtelijke projectgroep van de gemeente Voorst, de initiatiefnemers en hun adviseurs en ontwerpers. Dit zorgvuldige proces heeft geleid tot een vernieuwend en uniek plan.

Landgoed Nieuw Bellinkhof vormt een eigentijdse schakel in het landgoederenlandschap in de gemeente Voorst, waarbij de bestaande kwaliteiten van het landschap worden gerespecteerd en verrijkt met kenmerkende toevoegingen. Het landgoed biedt ruimte om te wonen, te wandelen en te fietsen, maar bovenal biedt het ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe natuur.

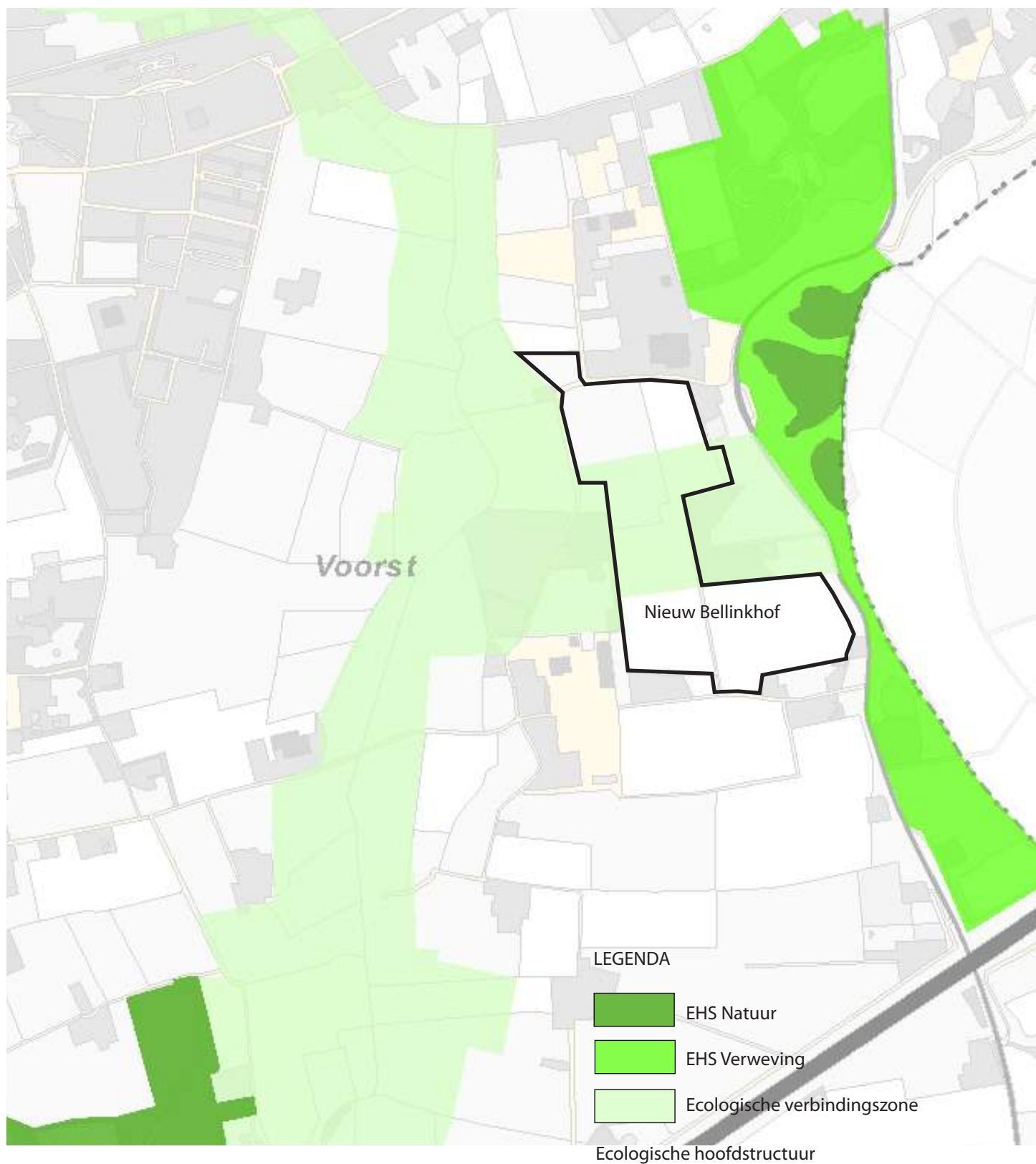




- 1. Bestaand beleid
 - 1.1 Nieuwe landgoederen
 - 1.2 Relevant ruimtelijk beleid
 - 1.3 Natuurbeleid
- 2. Plangebied en omgeving
 - 2.1 Ontstaansgeschiedenis
 - 2.2 landgoederen en buitenplaatsen
 - 2.3 IJssellinie
 - 2.4 Bodem en water
 - 2.5 Archeologie
- 3. Uitgangspunten
 - 3.1 Ruimtelijke opbouw en beeldbepalende elementen
 - 3.2 Water en natuur
 - 3.3 Archeologie en cultuurhistorie
 - 3.4 Milieuaspecten
 - 3.5 Recreatieve routes
- 4. Ontwerpfilosofie
- 5. Ruimtelijk ontwerp
- 6. Meerwaarde

Visie

Nieuw Bellinkhof



1. Bestaand beleid

1.1 Nieuwe landgoederen

Streekplan 2005 Provincie Gelderland

De provincie Gelderland hanteert de volgende definitie van een nieuw landgoed: *“een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw ‘van allure’ met maximaal 2 à 3 wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing of natuur van 5 ha”.*

Als richtlijn voor de maximale inhoud van de bebouwing wordt circa 1.000 m³ per wooneenheid aangehouden. Bij elk initiatief moet een onderbouwing van de gehanteerde inhoud per woning plaatsvinden.

Nieuwe landgoederen Gemeente Voorst

De gemeente Voorst heeft in januari 2006 haar beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen vastgelegd in de notitie ‘Landgoederen’. Hierin benoemt de gemeente de zoekgebieden en de criteria waaraan de initiatieven moeten voldoen. De gronden van Nieuw Bellinkhof liggen in één van de zoekgebieden, namelijk in en grenzend aan de ecologische verbindingszone (EVZ) De Fliert.

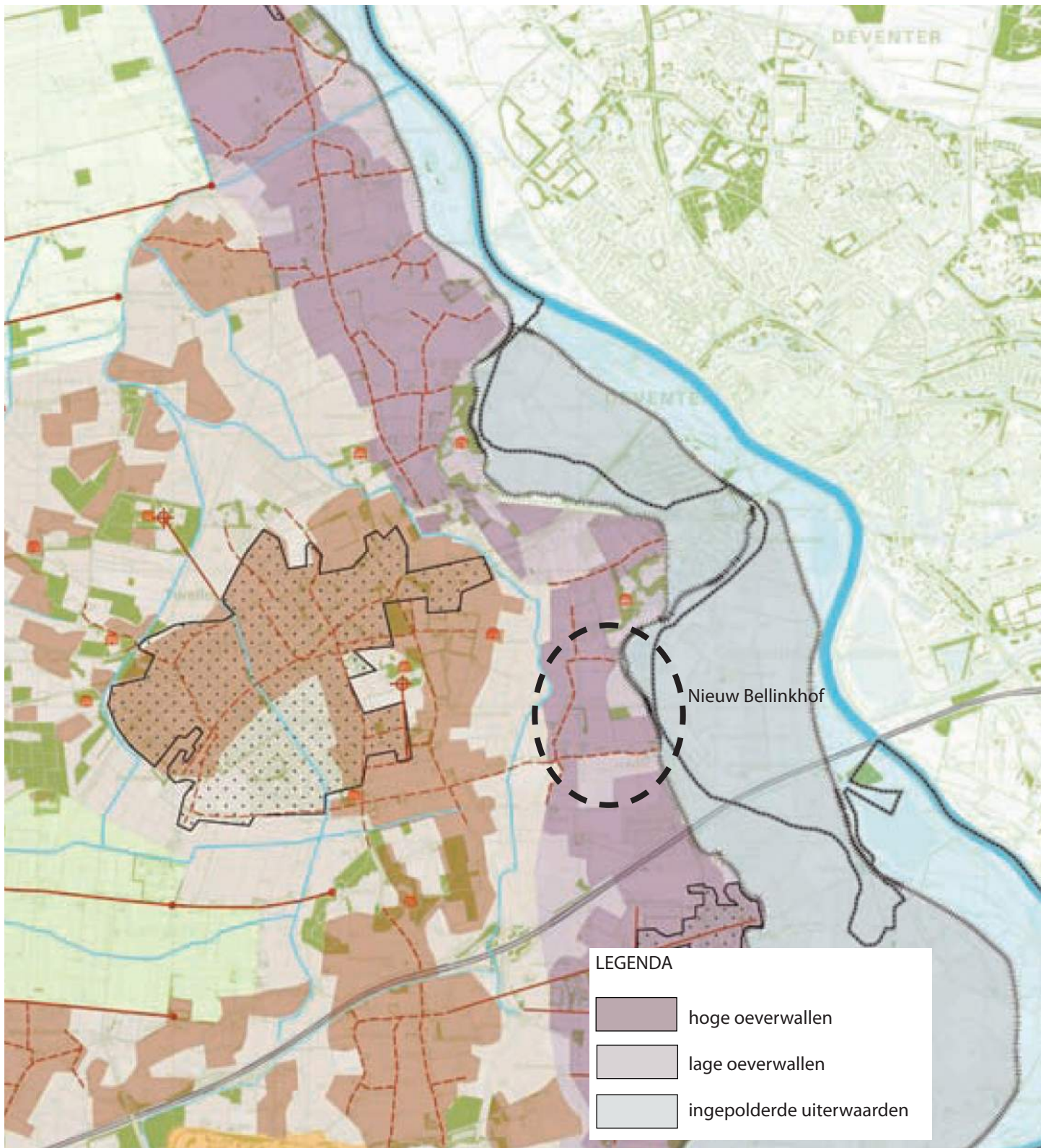
Het landgoedplan moet aan de volgende criteria voldoen:

- De minimale omvang van de natuur- of bosontwikkeling op een nieuw landgoed moet 5 hectare bedragen en per landgoed is in principe de bouw van één wooneenheid toegestaan.
- De ontwikkeling van een nieuw landgoed moet een aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde opleveren en kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak.
- Aan de planvorming worden hoge eisen gesteld. Er dient rekening gehouden te worden met cultuurhistorische inpassing, er moet sprake zijn van een groene en blauwe impuls en ontwikkelingen in de landbouw mogen niet worden belemmerd. Bovendien moet het nieuwe landgoed een bijdrage aan de recreatieve kwaliteit leveren.
- Het nieuwe landgoed moet aan de eisen voldoen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet.

Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel

In 2009 hebben de gemeenten Epe, Heerde en Voorst gezamenlijk een regionaal Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het doel van dit plan is het behouden en ontwikkelen van een mooi en aantrekkelijk landschap.

Het plangebied ligt in het oeverwallenlandschap dat gekenmerkt wordt door hoger gelegen vruchtbare gronden met talrijke boerderijen, kronkelende wegen, onregelmatig gevormde akkers en boomgaarden. Bijzondere landschapselementen zijn kolken en landgoederen.



Uitsnede uit Landschapsonwikkelingsplan

Het landschapsbeleid is gericht op:

- Versterking van de karakteristieke beplantingen op de oeverwal, zoals het herstel van erfbeplanting (met lindes, beuken en kastanjes), wegbeplantingen en hoogstamboomgaarden.
- Bouwen langs oude wegen.
- Versterken samenhang oeverwal en dijk.

De IJsseldijk is als waardevol landschapselement aangemerkt. Het landschapsbeleid is onder andere gericht op het behoud en versterking van het landgoederenprincipe langs de Veluwe Bandijk tot aan Terwolde, met ruimte voor nieuwe landgoederen tussen Wilp en Terwolde.

In het landschapontwikkelingsplan staat : *“Nieuwe landgoederen worden bij voorkeur nieuwe interpretaties van de kwaliteiten van deze plekken, zodat er geen historische verwarring ontstaat. Als gemeenten streven we naar toevoeging van nieuwe cultuur-historie, waardoor het totale gebied nog aantrekkelijker wordt. Hoofdkenmerk van het nieuwe landgoed moet zijn, dat de dijk wordt geïntegreerd in de landgoedinrichting (beplantingen, uitzichten etc.).”*

1.2. Relevant ruimtelijk beleid

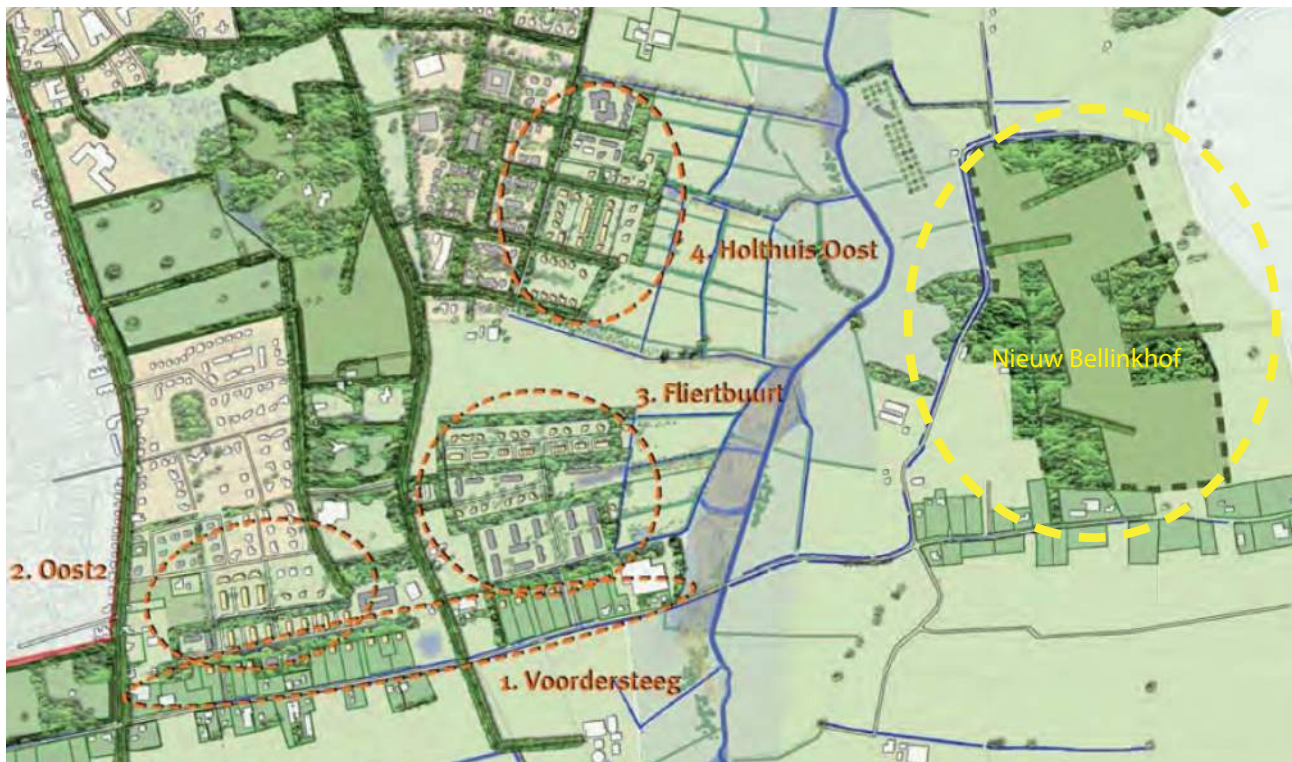
Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) geeft de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling op langere termijn, tot 2030. De regio bestaat uit de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen.

De doelstelling voor de RSV is uitgewerkt in vijf strategische keuzen:

- Duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling
- Natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties
- Regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer
- Stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen
- Toevoegen van centrumstedelijke en landelijke woonmilieus.

De Stedendriehoek streeft naar versterking van oeverwallen aan weerszijden van de IJssel tot een robuuste landschapsstructuur door aanleg van kleinschalige natuur- en bouselementen. Een gelijktijdige en samenhangende ontwikkeling van ‘rood’, ‘blauw’ en ‘groen’ raakt de centrale ambitie van de Stedendriehoek om met nieuwe verstedelijking positief mee te bouwen aan een hogere landschappelijke kwaliteit. Daarbij wil de regio duurzaam bouwen door het gebruik van duurzame materialen en een energiezuinige bouwwijze stimuleren. Tevens gelden hoge ambities voor de inrichtingskwaliteit van de woningbouwlocaties. Woningbouw kan als instrument voor actieve landschapontwikkeling worden ingezet, nu de fondsen voor natuurontwikkeling en grondaankopen steeds schaarser worden. Voor het ontwikkelen van de landgoederenzone op de oeverwallen van de IJssel kunnen mogelijk kleinschalige, extensieve vormen van landelijk wonen, gecombineerd met verplichte landschapsbouw, bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het rivierenlandschap.



Uitsnede uit Masterplan De Schaker

Locatie	Beheertype ambitie 2011	Landschapsbeheertypen ambitie
Nieuw Bellinkhof en Fliertdal	A02.01 Botanisch waardevol grasland	L01.01 Poel en kleine historische wateren L01.02 Houtwal en houtsingel L01.03 Elzenwal L01.06 Bossingel en bosje L01.08 Knotboom L01.10 Struweelrand L01.14 Rietzoom en klein rietperceel L04.01 Wandelpad

Locatie	Beheertype ambitie 2011	Landschapsbeheertypen ambitie
Perceel Buddezand 3	A02.01 Botanisch waardevol grasland	L01.01 Poel en kleine historische wateren
Lazaruskolken en vijver Landgoed Het Schol	N04.02 Zoete Plas	
Bos Landgoed Het Schol	N17.03 Park- of stinzenbos N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	

Gebiedsvisie en gereedchapskist Fliertdal

In de visie wordt het verleden, heden en de toekomst van het beekdal van de Fliert behandeld. In dit kader is de toekomstvisie van belang. Er is geen kant en klaar inrichtingsplan gemaakt, maar er wordt richting gegeven aan ontwikkelingen. Het beekdal behoudt grotendeels het agrarisch gebruik, maar om de ecologische verbindingszone te realiseren zal de waterstand in de beek verhoogd worden en worden moerasachtige zones gerealiseerd.

Van grote betekenis voor de beleving van het Fliertdal is de toekomstige woningbouw (plan 'De Schaker') ten westen van de beek. Het stedenbouwkundig plan voorziet in "woonvelden" die worden afgewisseld met houtwallen, hakhoutpercelen, boomgaarden en agrarische gronden.

Het dal zal in de toekomst beter bereikbaar worden voor wandelaars door herstel van oude (kerken)paden en de aanleg van nieuwe routes. Zo komt er een route (Fliertpad) evenwijdig aan de westzijde van de beek te liggen. Ten oosten van dit pad blijft het landschap open van karakter.

De nieuwe landgoederen 'De Fliert' en 'Nieuw Bellinkhof' zijn al in de visie opgenomen. Evenals één van de nieuwe wandelroutes op landgoed 'De Fliert', deze heeft de naam 'Nieuwe landgoederenpad' gekregen.

Bij de visie hoort een zogenaamde 'Gereedchapskist'. Hierin zijn verschillende geschikte landschapselementen, zoals hakhout, Fliertheg, paddenpoel en hoogstamfruitboomgaard, nader uitgewerkt.

1.3 Natuurontwikkelingsbeleid

Ontwerp Natuurbeheerplan 2011 Gelderland

In het Ontwerp Natuurbeheerplan 2011 zijn de ambities van de provincie op het gebied van natuur en landschap vastgelegd, de natuur- en landschapsdoeltypen zijn op perceelsniveau uitgewerkt en er is aangegeven voor welke natuurdoeltypen beheersubsidie mogelijk is. Het sturen op perceelsniveau is een belangrijke stap in de uitvoering van het Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL). Hoewel het niet zeker is of de (toekomstige) eigenaren van het landgoed van deze beheerssubsidies gebruik kunnen en willen maken, bieden de beschreven natuurdoelen belangrijke informatie voor het voorliggende landschapsplan.

In tabellen zijn de ambities voor Landgoed Nieuw Bellinkhof en de directe omgeving opgenomen.



LEGENDA

1. nieuw landgoed Nieuw Bellinkhof
2. landhuis Het Zand
3. nieuw landgoed De Fliert
4. (NSW) landgoed De Kleine Barchel
5. landgoed Het Schol
6. landgoed Hackforts Veenhuis
7. landgoed Kleine en Grote Noordijk
8. landgoed De Lathmer

Luchtfoto met locatie (bron: Google Earth)

2. Plangebied en omgeving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landgoed Nieuw Bellinkhof ligt op de oostelijke rand van een laag gelegen zandgebied tussen de Veluwe en het rivierkleigebied van de IJssel. De ontstaansgeschiedenis van het landschap begint tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. IJsmassa's stuwen grondlagen omhoog waardoor stuwwallen ontstaan met daar tussen de laag gelegen gronden. Bij afvoer van smeltwater in het vlechtend riviersysteem is het dal opgevuld met grindrijk grof zand.

Tijdens het Weichselien, de laatste ijstijd, is door winderosie veel zand verplaatst, dat als een dek tussen de stuwwal van de Oostelijke Veluwe en de IJssel werd afgezet. De dekzanden hebben een zwak golvend reliëf met plaatselijk kleine koppen en ruggen. In het Holocene heeft de rivier een grote invloed op de landschapsontwikkeling. Bij overstromingen van de rivier zijn grote hoeveelheden zand en klei afgezet. Het grofste materiaal komt direct naast de rivierbedding te liggen en er ontstaan ophogingen: de oeverwallen. Het fijne en lichtere materiaal, de komklei, bezinkt verder van de rivier in de laag gelegen kommen. Waarschijnlijk zijn de stroomrug- of oeverwalgebieden al bewoond en ontgonnen in de IJzertijd en de Vroege Middeleeuwen.

Ten westen van het oeverwallenlandschap ligt een lager gelegen dekzandgebied: het Fliertdal. Deze gronden zijn pas rond de 19e eeuw ontgonnen en behoren tot de jonge heide- en broekontginningen. Aan de oostzijde ligt de IJsseldijk met de daar achter gelegen buitendijkse ontginningen, uiterwaarden en kolken. Door ruimtelijke ontwikkelingen van de afgelopen decennia is de karakteristieke opbouw van het rivierenlandschap, met verdichte oeverwallen en open komgebieden, in het gebied tussen Twello en Deventer helaas nauwelijks meer herkenbaar.

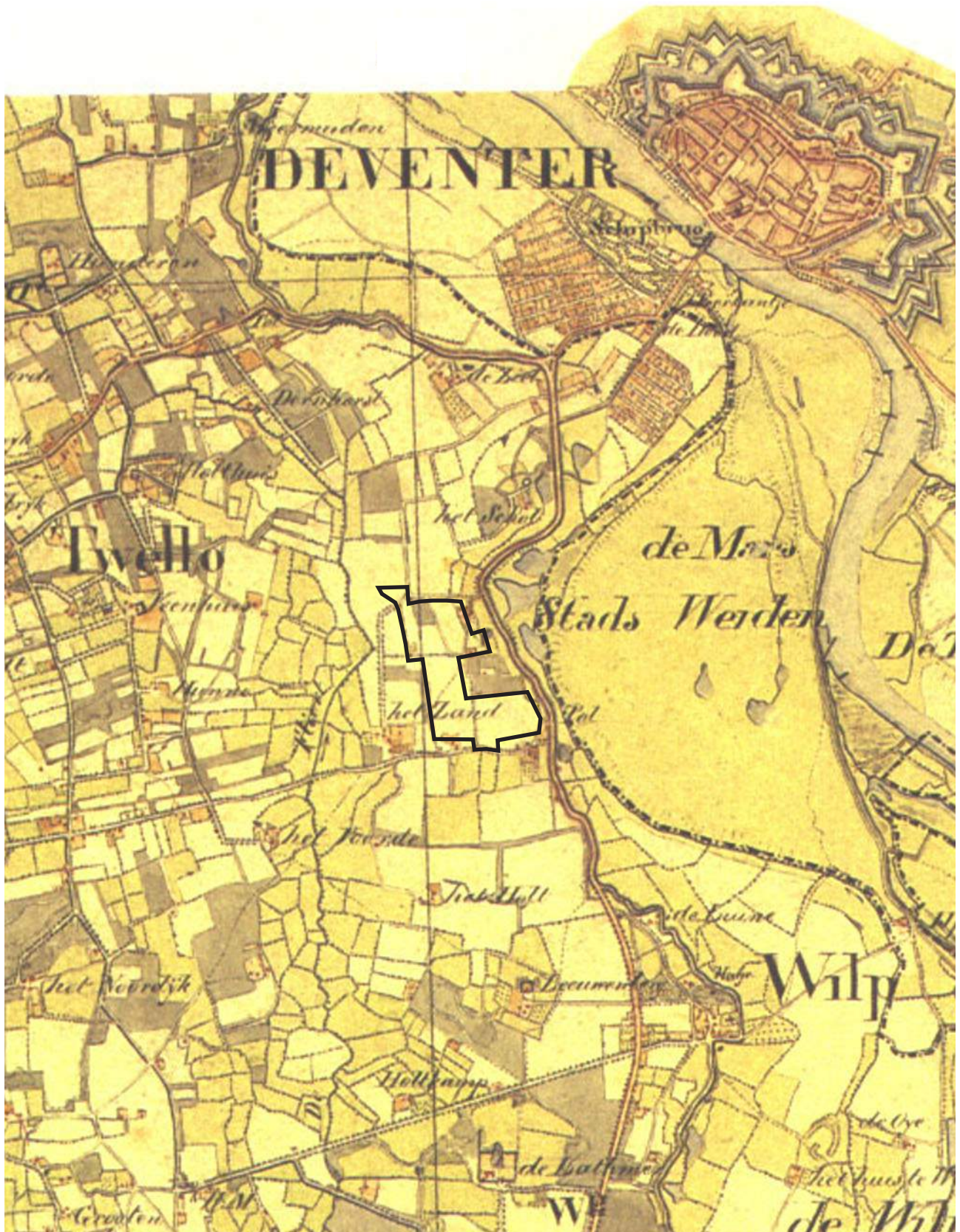
2.2 Landgoederen en buitenplaatsen

Rondom Twello liggen veel historische landgoederen en buitenplaatsen, zoals Hackforts Veenhuis, Het Schol, Grote en Kleine Noordijk en De Lathmer. Mede hierdoor is een aantrekkelijk en waardevol landschap ontstaan. Voor het plangebied zijn het voormalige landgoed of buitenplaats Het Zand, het bestaande landgoed Het Schol, NSW landgoed De Kleine Barchel en toekomstig landgoed De Fliert van grote betekenis. Deze worden nader beschreven.

Landgoed Het Zand

Landgoed Nieuw Bellinkhof wordt gerealiseerd op gronden die bij het landgoed Het Zand behoorden. Van dit landgoed resteren alleen het huis en de toegangsmarkering aan het Buddezand. Het Zand is al in de 17e eeuw een zelfstandig landgoed. In de 18e eeuw komt het in bezit van de koopmansfamilie Budde. In de 19e eeuw krijgt het landhuis de naam 'Het Zand'. Het geheel bestond uit een landhuis met bijgebouwen, een (zicht)laan, agrarische gronden, (kerken) paden en bosjes.

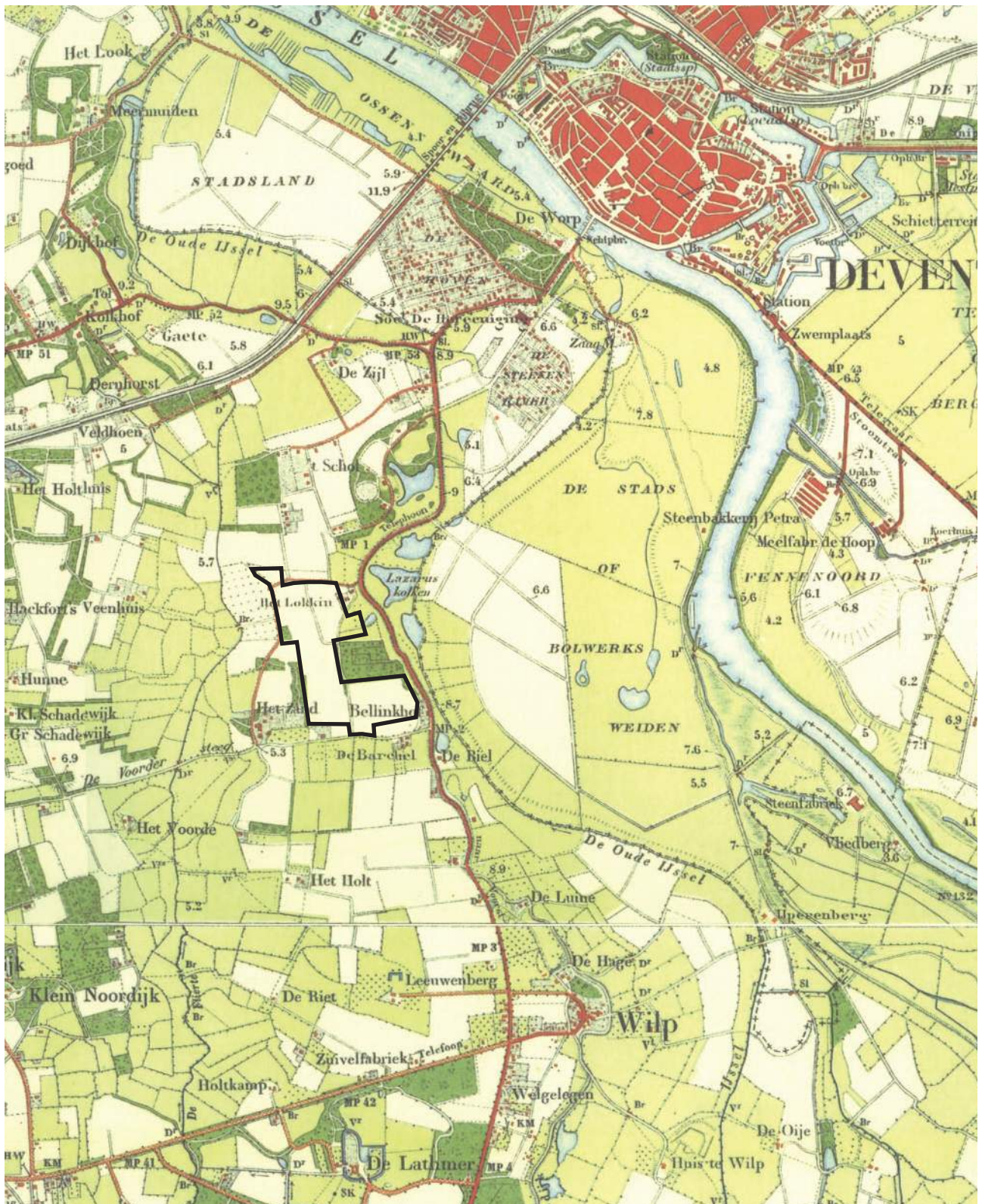
De afgelopen decennia zijn er boerderijen, woningen en kassen gebouwd in de nabijheid van het landhuis Het Zand en is er geen sprake meer van een herkenbaar landgoed of een duidelijke landschappelijke eenheid. De gronden rondom het worden gebruikt als plantenkwekerij, dit alles maakt dat herstel van het landgoed een onmogelijke zaak is.



Topografische kaart 1850 (schaal 1 : 25.000)



In het boek "Old Twello" staan drie foto's van landgoed Het Zand uit 1912. Op deze foto's zijn de oprijlaan en het huis te zien. Het huis, met twee verdiepingen en kap, had in die tijd een sober, maar statig karakter. Rond 1919 is het landgoed in percelen verkocht en is het bos rond het huis gekapt. In die tijd wordt ook het huis verkleind.



Landgoed Het Schol

Ten noorden van het nieuwe landgoed ligt Het Schol. Deze buitenplaats is in 1840 aangelegd in het kader van een werkverschaffingsproject. Het plan is uitgevoerd volgens de late landschapsstijl. Het oorspronkelijke buitenhuis is gebouwd in 1851. Kenmerkend is het open karakter van de aanleg met vijvers en doorzichten naar karakteristieke punten binnen en buiten het landgoed. Hierdoor vormden het landgoed en het omringende landschap een natuurlijke eenheid. In 1974 brandde het huis af. Het zou tot 1986 duren voordat het landhuis in oude glorie werd hersteld. Naast het huis is enkele jaren geleden een bijgebouw in historiserende stijl gebouwd. Op enige afstand van het huis staat een bijzondere houten tuinmanswoning. Het huis en de tuin zijn particulier bezit. De Stichting IJssellandschap is sinds 1996 eigenaar van 1,5 ha bos en weilanden rondom Het Schol.

Tussen Landgoed Het Schol en het landgoed Nieuw Bellinkhof ligt een omvangrijk tuincentrum met kassen en een gesloten omheining. Hierdoor is er is geen sprake van een ruimtelijke relatie tussen Het Schol en Nieuw Bellinkhof.

NSW landgoed De Kleine Barchel

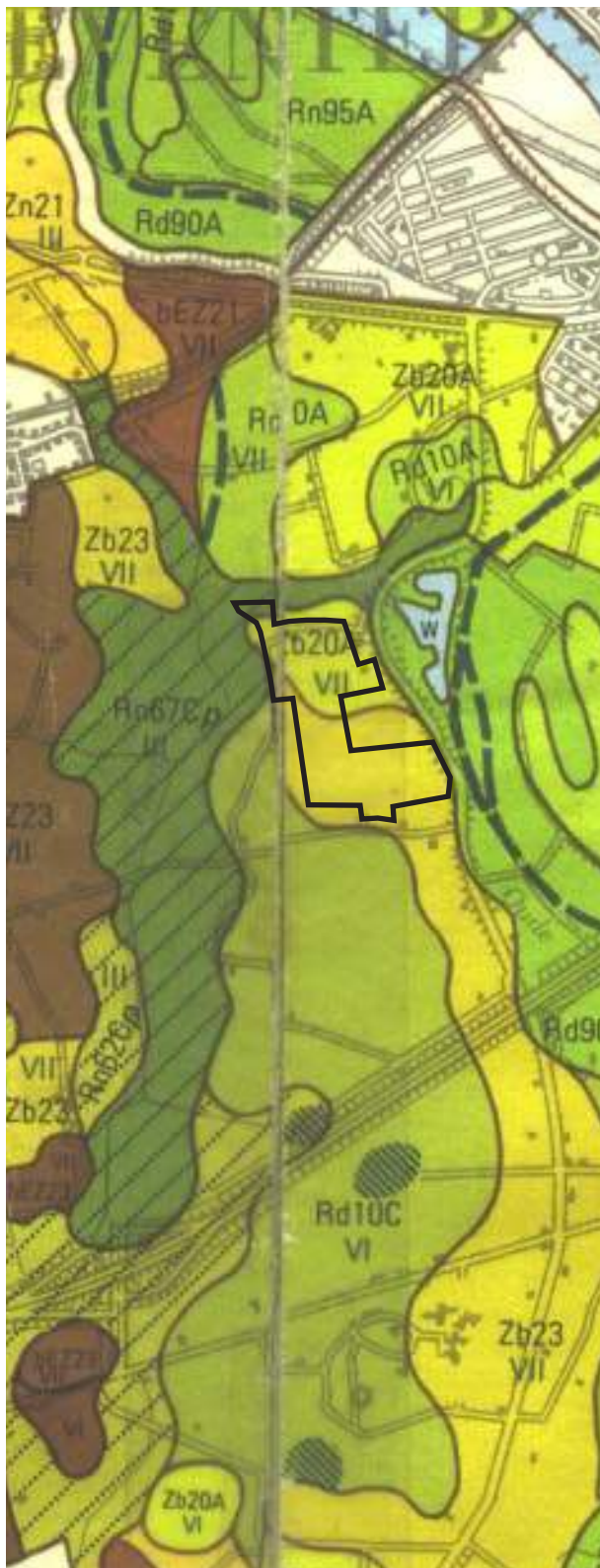
Aan de Wilpsedijk ligt het jonge landgoed De Kleine Barchel met een omvang van ruim 5 hectare. Het bestaat uit een landhuis uit de jaren dertig van de vorige eeuw, een volgroeid en jong bosperceel en weilandjes. Het geheel wordt aan drie zijden omgeven door het nieuwe landgoed Nieuw Bellinkhof en heeft grote invloed op de (ruimtelijke) mogelijkheden.

Nieuw landgoed De Fliert

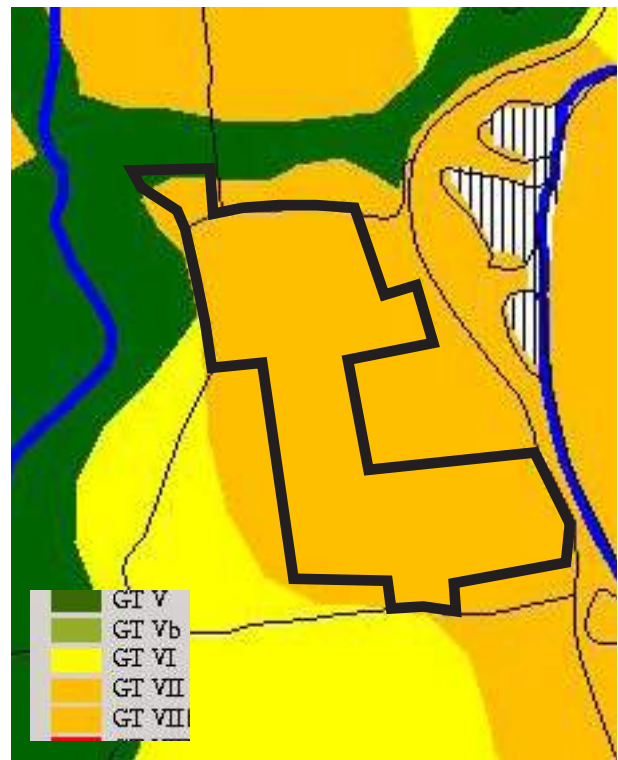
Ten westen van Nieuwe Bellinkhof wordt eveneens een nieuw landgoed ontwikkeld. Landgoed De Fliert is circa 6 hectare groot. Het landschapsplan en het landhuis zijn van de hand van de dezelfde ontwerpers als van Nieuw Bellinkhof. Beide plannen zijn ruimtelijk en functioneel optimaal op elkaar afgestemd.



Ontwerp Nieuw landgoed De Fliert (2007) en ontwerp Nieuw Bellinkhof (2004)



Bodemkaart (schaal 1 : 25.000)



Grondwatertrappen

Voor het gehele landgoed geldt grondwatertrap VII.
Gemiddeld hoogste grondwaterstand is >80 cm - mv.
Gemiddeld laagste grondwaterstand is >160 cm - mv.

LEGENDA

- Zb20A vorstvaaggronden (fijn zand, kalkhoudend)
- Zb23 vorstvaaggrond (lemig fijn zand, kalkloos)

2.3 IJssellinie

Tijdens de Koude Oorlog is er onder groot geheim een permanente NAVO-verdedigingslinie aangelegd in Oost-Nederland: de IJssellinie. Ten hoogte van landgoed Nieuw Bellinkhof is een regelbaar hoofdinlaatwerk in de Wilpsedijk gebouwd. Deze, niet meer in functie zijnde, inlaat dateert uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. Het inlaatwerk met 4 kokers (nr. 6415) is geheel ingegraven in de dijk en is beperkt zichtbaar. Het werk heeft cultuurhistorische waarde, maar is niet beschermd op basis van enige monumentenwetgeving.

2.4 Bodem en waterhuishouding

Landgoed Nieuw Bellinkhof ligt op een noordelijke uitloper van een zandige oeverwal. De historische namen 'Het Zand' en 'Buddezand' duiden op de aanwezigheid van zand in de ondergrond.

Er worden twee typen vorstvaaggronden aangetroffen. Het noordelijk deel bestaat uit een oeverafzetting van kalkhoudend fijn zand. Het is mogelijk dat dit materiaal bij dijkdoorbraken, waarbij diepe gaten zijn geslagen (de Lazaruskolken), hier is uitgespreid. Het zuidelijk deel bestaat uit een lemig fijn rivierzand. De grond is kalkloos en zeer humusarm. Deze zandgronden zijn altijd in gebruik geweest als gras- of bouwland.

De IJssel heeft een zeer grote invloed op de waterhuishouding van het gebied. Bij hoge rivierwaterstanden is sprake van kwel. De lager gelegen delen in het binnendijkse gebied zijn in de winterperiodes regelmatig zeer nat. Het plangebied watert af op de Fliert. De bodemkaart geeft aan dat het grondwater zeer diep zit. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is meer dan 80 cm - mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand is >160 cm - mv. In de praktijk blijkt de grondwaterstand nog dieper te zijn.

2.5 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarde (IKAW) van de gemeente Voorst wordt het noordelijk deel van het plangebied aangemerkt als een gebied met een "middelhoge waarde". Het zuidelijke deel heeft een "hoge waarde". De IKAW is een momentopname en blijft in ontwikkeling. De kaart geeft slechts een verwachting aan. Nader onderzoek (Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase) BAAC rapport V-08.0154, februari 2009) heeft aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde bijgesteld kan worden naar "laag". Begin november 2010 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd in verband met wijziging van enkele locaties tijdens de planvorming. Ook dit onderzoek heeft geen bijzonderheden opgeleverd.

De locaties bevinden zich op de overgang van het Midden-Nederlandse zandgebied naar de IJsselvallei. In vergelijkbare gebieden zijn elders langs de IJssel sporen van menselijke bewoning vanaf de prehistorie aangetroffen. Tijdens het karterende booronderzoek zijn echter geen indicatoren gevonden die kunnen duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, daarom geldt binnen de onderzochte drie deelgebieden een **lage verwachting** op het aantreffen van een vindplaats.



Ruimtelijke opbouw en visuele relaties



3. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste criteria en uitgangspunten voor het landschapsontworp van Landgoed Nieuw Bellinkhof beschreven.

3.1 Ruimtelijke opbouw en beeldbepalende elementen

Het landgoed is gelegen in een gevarieerd landschap met zowel aantrekkelijke als verstorende componenten. Aantrekkelijke beelden zijn de groene dorpsrand van Twello met kerktoren, de stadsrand van Deventer, de hoogopgaande beplanting rond de Lazaruskolken en het bos van landgoed Het Schol en enkele beeldbepalende boerderijen. Minder aantrekkelijk zijn het zicht op het tuincentrum aan de noordzijde, de kassen aan de zuidwestzijde en de Rijksweg A1 ten zuiden van het landgoed.

Het grondgebied van landgoed Nieuw Bellinkhof is een aaneengesloten geheel, en wordt begrensd door de wegen Buddezand, Voordersteeg en de Wilpsedijk. Aan deze wegen liggen ook woningen en bedrijven van andere eigenaren, zodat het totale grondgebied voor het landgoed een vrij grillige vorm heeft: een puzzelstukje in het gevarieerde landschap. Vooral de ligging van NSW Landgoed De Kleine Barchel aan de Wilpsedijk heeft een grote invloed op de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het nieuwe landgoed.

Uitgangspunten

- De visuele relatie met Fliertdal en Wilpsedijk handhaven.
- De zichtlijnen naar bestaande beeldbepalende bebouwing behouden.
- Het creëren van een visuele afscherming van het tuincentrum en kwekerijen.
- De bosaanleg altijd aansluiten op bestaande verdichting in de omgeving.
- Afwisseling open en meer besloten delen nastreven.
- Het nieuwe landschap biedt een ruimtelijk kader voor de situering van 4 woningen.
- De nieuwe bebouwing ligt op enige afstand van de openbare wegen (vergelijkbaar met landgoed De Kleine Barchel aan de Wilpsedijk).
- Het landgoed vormt een geheel met zijn omgeving. De grens van het landgoed is niet overal duidelijk herkenbaar.



3.2 Water en natuur

Water heeft, door de aanwezigheid van de IJssel en de Fliert, van oudsher een grote rol gespeeld in het gebied. Vanaf de dijk gezien zijn de Lazaruskolken in het buitendijkse gebied beeldbepalend en karakteristiek voor deze omgeving. In de laaggelegen delen van het plangebied, direct achter de dijk, is sprake van kwelvorming in natte periodes.

Uitgangspunten

- De accenten komen te liggen op invloed van het water en de dynamiek van het oorspronkelijke rivierenlandschap.
- De aanwezige kansen benutten: voedselarme zandgrond en aanwezigheid lokale kwel.
- De inrichting sluit aan op de natte ecologische verbindingszone (EVZ) De Fliert, o.b.v. 'model kamsalamander'.
- De te ontwikkelen natuurdoeltypen zijn: natte schraallanden, bloemrijke graslanden en stroomdalflora.
- Werken met gradiënten en overgangen: veel variatie en hoge biodiversiteit.
- Het landschap wordt een geschikt leefgebied voor karakteristieke rivierbegeleidende soorten, zoals knoflookpad, kamsalamander, poelkikker en rugstreeppad en diverse stroomdalflora.
- De graslanden worden deels begraasd door vee.



3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het oorspronkelijke landgoed Het Zand is niet meer als geheel herkenbaar. Het huis is in de loop van de tijd volkomen geïsoleerd komen te staan. Herstel van dit oude landgoed is niet aan de orde. Het archeologisch onderzoek heeft verder geen bijzondere aanknopingspunten opgeleverd voor de planvorming.

Uitgangspunten

- De historische paden herstellen of als aanleiding gebruiken voor de tracering van nieuwe paden.

3.4 Milieuaspecten

Afstandsnormen tuincentrum en agrarische bedrijven

Voor het tuincentrum ten noorden van het landgoed geldt een te hanteren afstandsnorm van 30 m tot de nieuw te bouwen woningen. Voor de kassen aan de Voordersteeg geldt een afstand van 25 m. Het bedrijf aan de Voordersteeg 31 heeft een vergunning voor het houden van rundvee, hier moet een afstand van 50 m (vanaf de dichtbijstaande schuur) in acht worden gehouden. Aan al deze eisen kan worden voldaan.

Milieukundig bodemkundig onderzoek

Het milieukundig bodemonderzoek is verricht in 2009. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Geluid

Onderzoek naar geluidsoverlast van omliggende wegen is niet nodig, daarvoor liggen de nieuw te bouwen woningen te ver van de wegen af.

Flora- en fauna onderzoek

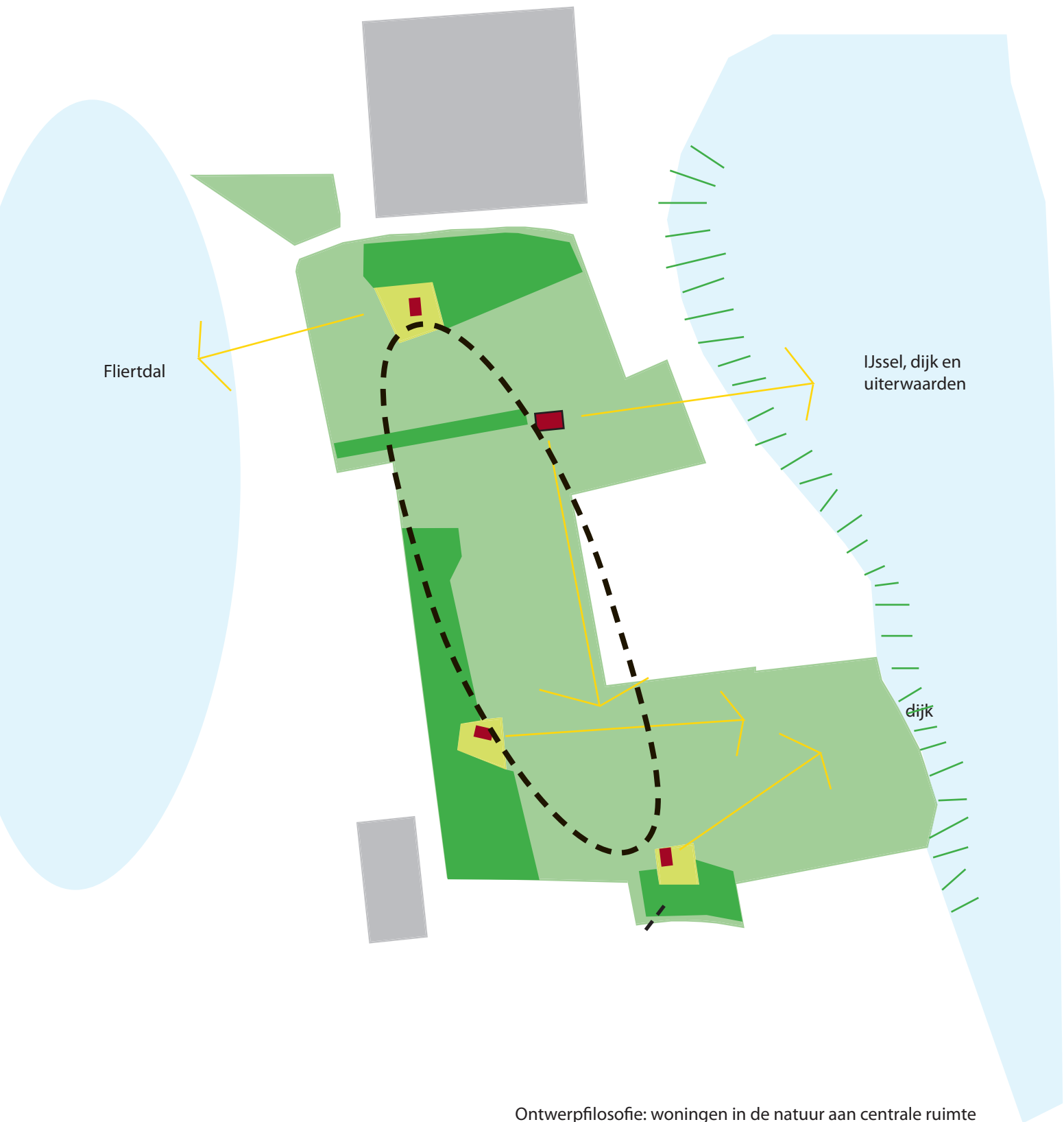
In juni 2010 is door Ecomed de natuurtoets uitgevoerd. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, maar het onderzoek biedt belangrijke uitgangspunten voor de planvorming.

3.5 Recreatieve routes

De realisatie van nieuwe landgoederen maakt het mogelijk om een aantrekkelijk ommetje te maken vanuit Twello. Via Nieuw landgoed De Fliert en Nieuw Bellinkhof is het mogelijk om een wandeling te maken naar het buitendijkse gebied of landgoed Het Schol. In overleg met Waterschap Veluwe worden wandelpaden onderaan de Wilpsedijk gerealiseerd.

Uitgangspunten

- Het landschap krijgt een grote mate van toegankelijkheid
- Nieuwe paden sluiten aan op bestaande paden en wegen in de omgeving
- Er ontstaan aantrekkelijke routes met een hoge belevingswaarde door het afwisselende karakter van het landgoed.



Ontwerpfilosofie: woningen in de natuur aan centrale ruimte

4. Ontwerpfilosofie

Schakel in het landschap

Landgoed Nieuw Bellinkhof is een landgoed dat zich onderscheidt door zijn bijzondere ligging tussen het beekdal van de Fliert en de Wilpsedijk, tussen het dorp Twello en de stad Deventer.

Het is de opgave om op het grillige gevormde perceel met een oppervlakte van 21,2 ha vier vrijstaande woningen te bouwen en 20 ha nieuwe natuur aan te leggen. Het perceel wordt niet als een op zichzelf staand eiland gezien, maar juist als een schakel of puzzelstukje in een complex landschap. Het nieuwe landschap moet zich letterlijk en figuurlijk voegen in zijn omgeving. Daarnaast moet het landgoed aantrekkelijk zijn voor de toekomstige bewoners, maar ook voor omwonenden en recreanten.

Ruimtelijke samenhang

Op landgoed Nieuw Bellinkhof worden vier vrijstaande wooneenheden gerealiseerd, ieder met een inhoud die varieert tussen 1.000 tot 1.500 m³. Het toekomstige landschappelijke kader moet een optimale situering van de woningen mogelijk maken. De te handhaven openheid en zichtlijnen staan hierbij centraal.

Verspreide bebouwing, van een vergelijkbare korrel als in de omgeving, past goed bij het karakter en de schaal van het landschap. Om te voorkomen dat het landschap verandert in een villapark, wordt uitgegaan van het historische principe van een hoofdhuis met “bijgebouwen”, zoals een rentmeesterwoning of een boerderij. De plaatsing van deze “bijgebouwen” kan relatief dichtbij of op grotere afstand van het hoofdgebouw zijn. Wezenlijk is dat elk gebouw zijn eigen privé-buitenruimte heeft.

Dit klassieke thema wordt bij voorkeur niet letterlijk vertaald, maar op een meer eigentijdse wijze geïnterpreteerd. Om een optimale ruimtelijke samenhang te kunnen realiseren wordt gebruik gemaakt van de traditionele ontwerpmiddelen van de landschapsstijl, zoals het creëren van zichtlijnen, tafere-len en composities. Hiermee is het mogelijk om een spannend en aantrekkelijk landschap te creëren.

Contrast natuur en cultuur

De realisatie van “nieuwe natuur” is een belangrijk ontwerpthema bij de ontwikkeling van het landgoed. Op elk schaalniveau worden sterke contrasten tussen natuurlijke en culturele elementen nagestreefd. Een belangrijk referentiekader voor het ontwerp is Insel Hombroich in Neuss (D).

Gezien de moderne ontwikkeling van nieuwe natuur en de realisatie van vier modernen huizen ontstaat een scherp contrast met de traditionele landgoederen. We kunnen hier ook spreken van een “natuurgoed”.





Plankaart 1 : 2.500

5. Ruimtelijk ontwerp

Nieuw Bellinkhof is een landgoed waarin alle ingrediënten (functies) op een eigentijdse en herkenbare wijze tot een fraai geheel worden gecomponeerd. Het contrast tussen cultuur en natuur staat hierbij centraal.

Het ruimtelijk kader van het nieuwe landgoed wordt gevormd door het bestaande bos buiten de plangrenzen en de nieuw aan te planten bospercelen en struweel op het landgoed. Binnen dit kader worden de gebouwen gesitueerd. Het hoofdgebouw staat op een prominente plek, centraal en hoger gelegen in het gebied: tussen de IJssel en de Fliert. Deze woning krijgt als enige van de vier woningen een eigen oprijlaan vanaf de openbare weg (Buddezand). Een bijzonder kenmerk van dit landhuis is de afwezigheid van een begrensde privéterrein, het landschap loopt door tot aan de gevels. De bouwlocatie wordt circa 1,5 meter verhoogd met behulp van vrijkomende grond uit een te graven laagte. Het grondwerk wordt zorgvuldig gemodelleerd in aansluiting op de bestaande terreinhoogtes. De heuvel versterkt de vorm van de zandige oeverwal. De laagte of waterpartij symboliseert de karakteristieke kolken en de (tijdelijke) natte laagtes tussen oeverwallen en stroomruggen, met variabele waterstanden en geleidelijke oevers.

De drie "bijgebouwen" worden opgenomen in aan te planten bosstroken, die in de toekomst een fraaie achtergrond voor de woningen vormen. De woningen worden ontsloten vanaf een pad dat diagonaal door het landgoed slingert. In tegenstelling tot het hoofdhuis, hebben deze woningen een duidelijk begrensde privéterrein met ruimte voor erf- en tuininrichting. De samenhang tussen de vier gebouwen wordt bereikt door de ligging aan de centrale open ruimte.

Het brede, slingerende, ontsluitingspad draagt door de specifieke ligging en vormgeving bij aan de identiteit van het landgoed. Het halfverharde pad heeft een breedte van 3 meter met aan weerszijden grasbermen met een variabele breedte (min. 1 tot maximaal 5 meter). De begrenzing bestaat uit lage meidoornhagen. Daarbinnen is ruimte voor meer parkachtige elementen, zoals sierbomen, onderbeplanting, (tijdelijke) kunst en zitbankjes.

De bestaande fraaie boerderij aan de noordoostzijde van het landgoed wordt niet verstopt achter opgaande beplanting, maar blijft zichtbaar vanaf Buddezand en vanuit het landgoed. Ook de Wilpsedijk blijft in het zicht vanuit het landgoed. Nabij de dijk worden enkele lagere delen in het terrein extra verdiept. Deze laagtes zijn een deel van het jaar voorzien van water.

LEGENDA

	plangrens		bos		haag		(half)verhard pad
	bebouwing bestaand		struweel		berm en weide		graspad
	bebouwing nieuw		boomgaard		ruig grasland		poort
	tuin/privéruimte		bestaande boom		sloot		picknickplek
	terras/vlonder		nieuwe boom		poel		bank



- hoofdontsluitingsroute (wand- en fietspad en ontsluiting woningen)
- graspad (wandelpad)
- graspad (wandelpad i.o.m. Waterschap Veluwe en aanwonenden)

Opengesteldepaden

De vrijkomende grond wordt in het terrein verwerkt, bijvoorbeeld voor de ophoging van de locatie voor het hoofdhuis. De resterende zandgrond kan eventueel over het zuidelijk deel van het terrein verspreid worden om de bovengrond te verschrallen of ter plaatse van de bospercelen verwerkt worden. Het project wordt met een gesloten grondbalans uitgevoerd.

Het landgoed is openbaar toegankelijk voor bezoekers door de aanleg van een fietspad en wandelpaden. Er zijn drie belangrijke toegangen om het landgoed te betreden, deze worden van een herkenbare markering voorzien. Het landgoed en het omliggende landschap is door de gevarieerde ligging van de paden (door het bos, langs het bos, water of bebouwing en door het weiland) en door het afwisselende verloop (van kaarsrecht tot sterk gebogen) optimaal te beleven.

De gebouwen vormen sterke architectonische componenten in het natuurlijke en ruige landschap.



storend zicht op tuincentrum vanaf Buddezand wordt weggenomen



realisatie wandelpad onder langs de dijk i.o.m. Waterschap

6. Meerwaarde

Landschap

De huidige landschappelijke kwaliteit is aangetast door het tuincentrum aan de noordzijde en de zuidwestelijk gelegen kassen. Door de aanleg van goed gesitueerde bospercelen en struwelen krijgt het landschap meer kwaliteit en nieuwe betekenis.

Natuur

De natuurwaarde van het gebied is momenteel beperkt. De teelt van maïs (en de daarbij bijbehorende mestgift) op een groot deel van de percelen is daar mede de oorzaak van. De omvorming van het agrarisch grondgebruik naar natuurontwikkeling geeft veel kansen. In totaal wordt 95% van de oppervlakte, totaal 20 ha, omgevormd naar nieuwe natuur. De schraallanden, bloemrijke graslanden en stroomdalflora bieden ruimte aan soorten die hier van oorsprong voorkwamen (zie ook pagina 22). De realisatie van het plan zal tot gevolg hebben dat de biodiversiteit beduidend groter en interessanter wordt, en waardoor een waardevolle schakel aan de ecologische verbindingzone De Fliert wordt toegevoegd.

Recreatie

Nieuw Bellinkhof wordt opengesteld voor wandelaars. De wandelpaden sluiten aan op bestaande en toekomstige wandelpaden en wegen in de omgeving. De bewoners van Twello hebben de mogelijkheid om aantrekkelijke ommetjes in hun directe woonomgeving te maken. Ook onderlangs een deel van de Wilpsedijk kan in de toekomst veilig gewandeld worden.

Landbouw

Voor de landbouw is geen sprake van meerwaarde, er wordt grond aan het landbouwareaal onttrokken. Maar er is geen sprake van een belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving.

Milieu

De aanleg van het landgoed leidt niet tot aantasting van het milieu. De toename van verkeer in verband met de realisatie van vier extra woningen in het gebied is verwaarloosbaar, want het betreft alleen bewoners. Verder dragen de beëindiging van de maïsteelt, de aanleg van nieuwe beplantingen en de ontwikkeling van graslanden bij aan de verbetering van het (bodem)milieu. Bovendien zal er een aangepast beheer voor het gehele gebied over een lange termijn uitgevoerd gaan worden.

Cultuurhistorie

Landgoed Nieuw Bellinkhof is gelegen op gronden die in het verleden tot landgoed 'Het Zand' behoorden. Dit landgoed is niet meer te herstellen, maar de gedachte dat er een nieuw, eigentijds, 21^e eeuw, landgoed ontwikkeld wordt op deze locatie, is bijzonder te noemen.

Waterhuishouding

De waterhuishouding zal niet wijzigen door de aanleg van het landgoed. Nieuw Bellinkhof kan door de relatief hoge ligging geen rol spelen in de berging van water.



Insel Hombroich

1. Architectuur

- 1.1 Uitgangspunten
- 1.2 Beeldkwaliteit architectuur
- 1.3 Hoofdgebouw
- 1.4 Noordelijk gelegen woning
- 1.5 Zuidelijk gelegen woningen

2. Erven en tuinen

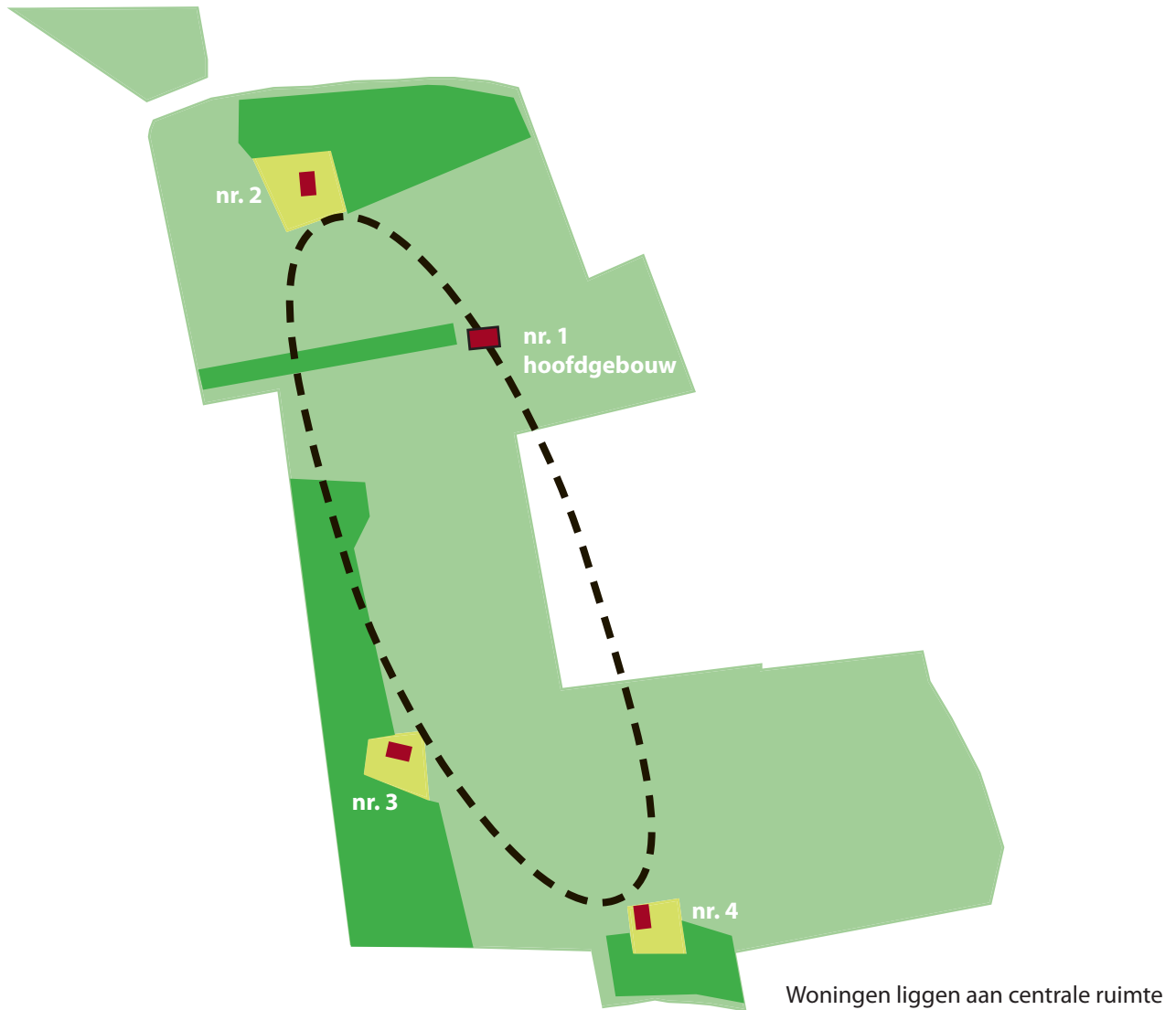
- 2.1 Uitgangspunten
- 2.2 Beeldkwaliteit

3. Opengestelde paden

- 3.1 Hoodontsluitingsroute
- 3.2 Graspaden
- 3.3 Poorten en markeringen
- 3.4 Parkeren bezoekers

Beeldkwaliteit

Nieuw Bellinkhof



1. Architectuur

1.1 Uitgangspunten

De bestaande bebouwing in de omgeving van het nieuwe landgoed is divers van vorm en karakter. Hoewel het gebied een agrarische uitstraling heeft, blijkt bij nadere beschouwing dat daar in de bebouwing weinig van terug te vinden is. Op enkele prachtige, meestal rietgedekte, boerderijen na heeft het merendeel van de bebouwing een nogal gewone, bijna saaie uitstraling. In de huidige bebouwing zijn geen kwaliteiten te vinden die bijdragen aan ontwerputgangspunten voor de landgoedbebouwing.

Deze omgeving verdraagt geen “uitbundige” monumentale of formele architectuur, zoals huis Het Schol of voormalig Huis Het Zand. Het is de opgave om gebouwen met een eigentijdse vormtaal in een informele setting als een harmonieus geheel met het omliggende landschap te ontwerpen. Overwegingen die hierbij spelen zijn; de monumentale waarde van de afzonderlijke objecten, de onderlinge samenhang en compositie, de mate van nabijheid en afstand tot de beschouwers, de bezoekers van het landgoed.

1.2 Beeldkwaliteit architectuur

De compositie en indeling van de woningen is geïnspireerd op de situatieve context. De gebouwen zijn niet alleen ontworpen vanuit de belevingswereld van de toekomstige bewoners, maar ook vanuit de beleving van een bezoeker van het landgoed. De bebouwing op het landgoed kan worden gezien als een samenstelling van vier paviljoens. Paviljoens die in vormgeving, materiaal, kleur en hoofdopzet duidelijk verwant zijn aan elkaar. Het geheel bestaat uit een centraal en hoger gelegen hoofdgebouw en drie min of meer gelijkwaardige andere gebouwen.

Typologisch is gekozen voor eenvoudige geometrische volumes, met een informele ruwe uitstraling. Alle woningen worden uitgevoerd in een ruwe, gemêleerde, antracietkleurige baksteen. De detaillering is minimalistisch en sculpturaal. Dat wil zeggen dat de woningen zijn ontworpen als een plastiek van baksteen, waarbij de daglichtopeningen zo ingesneden zijn, dat er nauwelijks individuele raam- of deuropeningen nodig zijn.

1.3 Hoofdgebouw (nr. 1)

Het hoofdgebouw of “hoofdhuis” is in opdracht ontworpen voor de toekomstige bewoners. Er is bewust gestreefd naar een iets formelere, meer monumentale opzet dan de overige gebouwen. Deels ontleent de woning zijn monumentaliteit aan zijn positie binnen het landgoed. De woning is iets hoger gelegen en ligt centraal. Ook de vormgeving van het landschap benadrukt deze monumentaliteit. De formele oprijlaan loopt als het ware dwars door de woning. Vanuit deze insnede in het landschap en het souterrain van het gebouw wordt de entree bereikt. Deze entree ligt op de bel-etage. De woonfuncties zijn zo veel mogelijk op het zuiden gericht en zo georiënteerd dat vanuit de verschillende ruimtes bijna het hele landgoed is te overzien. Door middel van een vide en een verhoogd plafond in de keuken is ook de werkkamer op de verdieping ruimtelijk met



hoofdgebouw (nr. 1) gezien vanuit noordwesten



noordelijke woning (nr. 2) gezien vanuit noordwesten



zuidwestelijke woning (nr. 3)

de woonfunctie verbonden. Deze vide benadrukt de monumentale zichtlijn vanuit de woning over het zuidelijke deel van het landgoed.

Alle bergruimtes zijn in het gebouw opgenomen, waardoor er geen los bijgebouw geplaatst hoeft te worden.

1.4 Noordelijk gelegen woning (nr. 2)

Ook bij de noordelijk gelegen woning is de toekomstige bewoner betrokken bij het ontwerp. Bij de situering van de woning is rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning op het landgoed, met aan de west- en zuidzijde het open landschap, maar aan de noordzijde de aanwezigheid van een grootschalig tuincentrum. De benadering, indeling en compositie van de woning is hierop geïnspireerd. Nagenoeg alle woonfuncties zijn op het westen en zuiden georiënteerd en hebben uitzicht over het gehele landgoed en op het fraaie Fliertdal. De woning wordt ontsloten door middel van een erf aan de noordzijde. Aan dit erf is tevens een bijgebouw gelegen, dat gebruikt zal worden als dierenverblijf en machineberging. De woning wordt aan de noord- en noordoostzijde omzoomd door nieuw aan te planten bos om het zicht op het tuincentrum weg te nemen.

1.5 Twee zuidelijk gelegen woningen (nrs. 3 en 4)

De twee zuidelijk gelegen woningen zijn ontworpen in opdracht van de Stichting IJssellandschap. Voor deze woningen zijn nog geen opdrachtgevers bekend, maar de indelingen zijn flexibel en kunnen in de toekomst nog aangepast worden aan de wensen van toekomstige kopers. De omvang en het uiterlijk van de woningen staan op hoofdlijnen vast. Bij de westelijke woning wordt gespeeld met de verschillende richtingen die in het landschapsontworp zijn opgenomen. Hierdoor ontstaat aan de westzijde een afgesloten privéterrein, en is er vanuit de woning vanaf de begane grond en de verdieping een goed zicht over het gehele landgoed.

De zuidelijke woning ligt nabij de hoofdontsluitingsroute over het landgoed. Om de privacy van de toekomstige bewoners te garanderen, en de landgoedbezoekers niet gevoel te geven dat ze in de privéruimtes treden, is het vloerniveau van het woongedeelte opgetild en vormt de garage een buffer tussen openbaar gebied en privéruimte.



zuidelijke woning (nr. 4)



referentiebeelden "een plastiek van baksteen"



woning Berlijn (arch. Chipperfield)



Insel Hombroich Neuss (D)



referentiebeelden ruwe, gemêleerde, antracietkleurige baksteen



referentiebeelden toegangspoort privéterrein

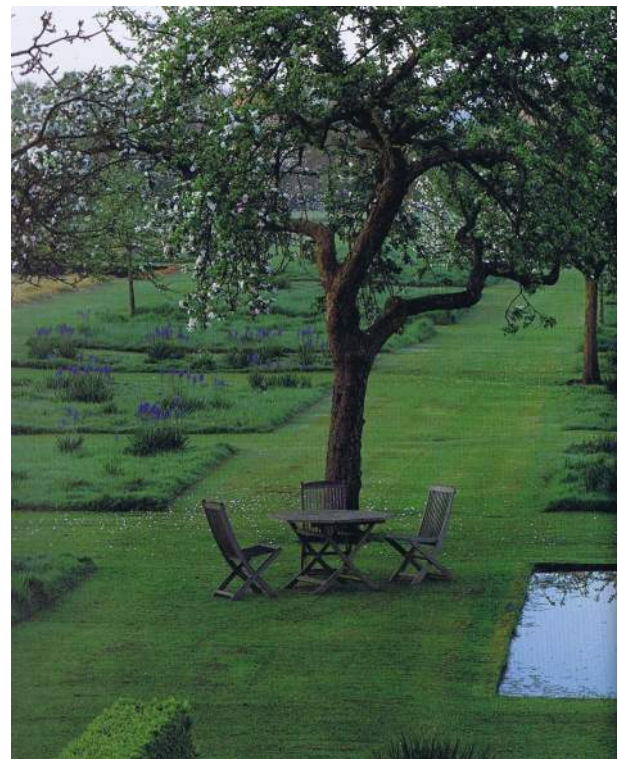




referentiebeeld graslanden met plaatselijk begrazing



referentiebeeld "zichtbaar landschap vanuit de tuin"



referentiebeeld sobere en stijlvolle tuininrichting

2. Erven en tuinen

2.1 Uitgangspunten

Hoofdgebouw (nr. 1)

Het hoofdgebouw staat vrij in het landschap. Er komt geen privétuin bij het huis te liggen. De 3 meter brede toegangsweg en de route naar de hoog gelegen privéparkeerplaats wordt uitgevoerd in halfverharding. Vanaf deze parkeerruimte is de woning toegankelijk via een 'brug'. Voor bezoekers is de entree bereikbaar vanaf het maaiveld via een houten trap. De 'brug' en de terrassen aan de zuidzijde van de woning worden eveneens in hout uit gevoerd. De hoogteverschillen in het terrein worden opgevangen met schanskorven. De noordelijke wand krijgt een hoogte van ca. 2 meter. Nabij de entree zal een hoogteverschil van ca. 1,5 meter worden overbrugd. Hierdoor ontstaat tevens parkeerruimte (max. 3 plaatsen) voor bezoekers.

Drie woningen (nrs. 2,3 en 4)

Voor de overige drie woningen worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

- Ligging in een bosstrook
- Vrijstaand bijgebouw nabij de woning of duidelijk geïntegreerd in woning
- Toegangspad en voorerf uitgevoerd in half verharding
- Beschutte privétuinen en erven
- Terreinbegrenzing in de vorm van geschoren meidoornhagen

2.2 Beeldkwaliteit

Toegangspaden naar de woningen

De toegangspaden zijn informeel van karakter en sluiten naadloos aan op het hoofdontsluitingspad. Opsluiting van de half verharding is niet noodzakelijk of bestaat uit een eenvoudige betonnen band of een rij klinkers.

Er worden geen verlichtingselementen langs de toegangspaden geplaatst.

Tuinen en erven

De tuinen kunnen naar eigen inzicht van de bewoners worden vormgegeven, maar haken optimaal aan op de architectuur van de woning en het omliggende landschap. De tuinen worden begrensd door meidoornhagen met een maximale hoogte van 1,2 meter.

De verlichting op het erf is bij voorkeur onderdeel van de woningen en bijgebouwen. Losgeplaatste armaturen moeten passen bij bouwstijl van de woningen. Dit geldt eveneens voor entreepoorten, hekwerken en brievenbussen. Al deze elementen worden als onderdeel van het definitieve ontwerp voor de woningen uitgewerkt. Materiaal- en kleurgebruik komen bij alle woningen overeen, de vormgeving kan per woning verschillen. Zie ook pagina 39.



- hoofdontsluitingsroute
- graspad
- graspad (i.o.m. Waterschap Veluwe)
- ⊖ toegangsmarkering
- ⊖ landgoedhekwerk (eikenhout)
- privépoort (indien gewenst)
- klaphek

Opengestelde wandelpaden en poorten



zitbank IJssellandschap



referentiebeeld graspad

3. Opengestelde paden

3.1 Hoofdontsluitingsroute

De hoofdontsluitingsroute bestaat uit een 3 meter breed pad met brede grasbermen. Het pad is deels bestemd voor de bereikbaarheid van de woningen en wordt bovendien opengesteld als fiets- en wandelpad. De openstelling voor fietsers kan alleen in stand gehouden worden mits duurzame adequate voorzieningen getroffen kunnen worden om gemotoriseerd verkeer (waaronder bromfietzers) te weren.

Het pad wordt uitgevoerd in halfverhardingsmateriaal zonder opsluiting. De grasbermen zijn wisselend van breedte en bieden ruimte voor de aanplant van enkele bijzondere landgoedbomen. Het zijn bijzondere bomen door hun bladkleur, -vorm of bloei. De bermen kunnen extra betekenis krijgen door het plaatsen van enkele bankjes of misschien (tijdelijke) kunstobjecten. De bankjes passen in de stijl van het landgoed, maar kunnen eventueel ook in de huisstijl van Stichting IJssellandschap worden uitgevoerd.

3.2 Graspaden

Op het landgoed en onderlangs de dijk liggen enkele graspaden met een breedte van 1 tot 1,5 meter. Door middel van betreding en maaien worden de paden in stand gehouden. Waar nodig worden eenvoudige klaphekjes of overstapconstructies geplaatst om de graspaden te betreden. De graspaden worden in principe niet van rasters voorzien.

3.3 Poorten en markeringen

Landgoedhekwerken

Het hoofdontsluitingspad is geheel toegankelijk voor voetgangers en fietsers en slechts gedeeltelijk toegankelijk voor auto's. Ten behoeve van onderhoud van het landgoed en "recht van overpad door derden" is het pad over de gehele lengte geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Met behulp van twee





referentiebeeld wandelpad met beeldende kunst (Landgoed Baasdam)

landgoedhekwerken kan het gebruik gereguleerd worden. Bromfietsen worden niet toegestaan. De hekwerken worden in onbehandeld eikenhout uitgevoerd.

Toegangsmarkeringen landgoed

Bij de drie belangrijkste entrees van het landgoed (noord- en zuidzijde hoofdontsluitingspad en toegangsweg hoofdgebouw) worden aan weerszijde van de verharding bijzondere markeringen geplaatst. Dit idee is gebaseerd op de historische zuiltjes van bestaande landgoederen in de omgeving. Ook landgoed Het Zand kent dergelijke markeringen.

De vormgeving en het materiaalgebruik van de nieuwe toegangsmarkeringen moeten vanzelfsprekend passend zijn bij de stijl van de nieuwe landhuizen. Op de zuilen wordt de naam van het landgoed aangebracht.

NSW-openstellingsbordjes

Landgoed Nieuw Bellinkhof wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Eén van de bepalingen in deze wet is het plaatsen van bordjes bij alle toegangen, waarop is aangegeven dat het landgoed is opengesteld met de daarbij behorende voorwaarden. De traditionele groene bordjes zijn niet meer verplicht. De initiatiefnemers van dit nieuwe landgoed hechten aan herkenbaarheid en kwaliteit. Er zal een speciaal Nieuw Bellinkhof-bordje worden ontworpen.

3.4 Parkeren bezoekers

De bezoekers die een wandeling over het landgoed willen maken, kunnen gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen aan de Wilpse Dijk.

een glimp van de zuidelijke woning (nr. 4)



zicht op de zuidwestelijke woning (nr. 3)



een wandeling over de centrale route vanaf de

zicht op het hoofdgebouw (nr. 1)



zicht op de noordelijke woning (nr. 2)



zuidzijde van landgoed Nieuw Bellinkhof



- 1. Natuurontwikkeling
 - 1.1 Uitgangspunten
 - 1.2 Natuurbeheertypen
 - 1.3 Landschapselementen
- 2. Beplantingsplan
- 3. Beheer
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 Beheermaatregelen
 - 3.3 Natuurschoonwet

Beplanting

Nieuw Bellinkhof

ALGEMEEN				
Privéterreinen				
	woning nr. 2	0,30	ha	
	hoofdgebouw (nr. 1)	0,15	ha	
	woning nr. 3	0,17	ha	
	woning nr. 4	0,17	ha	
	Totaal	0,79	ha	
Paden (verhard)	verharding	0,35	ha	
	Totaal	0,35	ha	
Totaal algemeen		1,14	ha	5%
NATUUR				
Bos en struweel				
	bos	3,46	ha	
	struweel	1,8	ha	
	Totaal	5,26	ha	
(Bloemrijk) grasland				
	Totaal	13,6	ha	
Geschoren hagen				
	hagen	0,1	ha	
	bermen	0,4	ha	
	Totaal	0,5	ha	
Poelen/laagtes				
	nabij hoofdgebouw nr. 1	0,5	ha	
	nabij woning nr. 4	0,2	ha	
	Totaal	0,7	ha	
Totaal natuur		20,06	ha	95%
Totaal landgoed		21,2	ha	



referentiebeeld bloemrijk grasland

1. Natuurontwikkeling

1.1 Uitgangspunten

De totale oppervlakte van het landgoed bedraagt 21,2 ha. De provincie en de gemeente stellen als eis dat er minimaal 20 ha. nieuwe natuur gerealiseerd moet worden. Op basis van hier naaststaande gegevens is duidelijk dat aan deze eis wordt voldaan.

1.2 Natuurbeheertypen

De genoemde natuurbeheertypen (met letter- en cijfercodes) zijn afkomstig uit de "Index Natuur en Landschap", februari 2009.

Graslanden

Het landgoed zal voor een groot deel uit ruige graslanden en verspreide struwelen bestaan. Bij de uitwerking en realisatie van het plan worden verschillende natuurbeheertypen voor graslanden gehanteerd. Op de percelen waar maïs is geteeld zal plaatselijk een deel van de rijke bovengrond worden verwijderd. Deze grond wordt elders in het project gebruikt voor ophoging van het terrein. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

De reliëfrijke delen die grenzen aan de Wilpsedijk worden als stroomdalgraslanden (N11.01 droog schaalgrasland) ontwikkeld. In dit graslandtype komen overgangen met zoomvegetaties en struwelen voor, die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van een hoge soortenrijkdom. Gradiënten, zoals reliëf en waterhuishouding, zijn van grote betekenis voor de ontwikkeling van dit graslandtype. Extensieve begrazing is goed mogelijk, maar bemesting is niet toegestaan.

De hoger gelegen en minder reliëfrijke delen zijn geschikt voor de ontwikkeling van kruidenrijke graslanden (N12.02 Kruiden- en faunarijke grasland). Deze hogere graslanden worden extensief beweide of gehooïd. Dit graslandtype wordt gekenmerkt door variatie aan structuur, met ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie, en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna, zoals insecten, vogels en kleine zoogdieren. Deze graslanden zijn minder rijk aan zeldzame soorten.

Bos

Het zogenaamde Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02) is het uitgangspunt voor de realisatie van de nieuwe bos- en struweelpercelen. Dit bostype kan zowel combinaties van boomsoorten bevatten als een sterke dominantie van één soort. De bodemvegetatie is over het algemeen vrij beperkt. Door soorten aan te planten die zorgen voor rijk en snel afbreekbaar strooisel, zoals linde, kan een rijkere bodemvegetatie tot ontwikkeling komen. Het kronendak is minder gesloten en er is variatie tussen lichte en donkere delen.

Voor de aanplant van bos en struweel wordt uitgegaan van de PNV Droog Wintereiken-Beukenbos.

Bomen:	beuk, wintereik, zomereik, ruwe berk, winterlinde, haagbeuk, ratelpopulier, zoete kers, esdoorn
Struiken:	vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar, boswilg, hondsroos, Gelderse roos en rode kornoelje
Rand:	idem
Opslag:	grove den, wilde appel, taxus, mahonia, kamperfoelie, framboos, klimop

1.3 Landschapselementen

Veel landschapselementen passen in de sfeer en het karakter van de ruige en robuuste natuurdoeltypen zoals hierboven zijn beschreven. Zo sluiten de poel, de natuurvriendelijke oever en de struweelrand, heel goed aan bij de ontwikkeling van de nieuwe natuur. Maar er zijn ook landschapselementen waarmee het landgoedkarakter versterkt kan worden. Lanen, bomenrijen, solitaire bomen en heggen zijn van oudsher beeldbepalende elementen op een landgoed. Door de soortkeuze en de aanplantwijze krijgen deze elementen een extra betekenis. Hoogstamboomgaarden en knotbomen passen eveneens in het landgoedbeeld door het agrarische of nutskarakter van deze bomen.

Poel (L01.01)

Op Nieuw Bellinkhof worden twee bestaande laagtes verder verdiept om nieuwe poelen te creëren. In verband met de lage grondwaterstanden zullen deze laagtes waarschijnlijk niet het gehele jaar van water voorzien zijn, maar voor de natuurwaarde is dat geen groot probleem. De poelen zijn van groot belang als voortplantingsbiotoop voor amfibieën en libellen.

Natuurvriendelijke oever (L01.15)

De oevers langs de poelen vallen onder het beheertype natuurvriendelijke oever. Het gaat hier om een zeer flauw talud met een breedte van tenminste 3 meter. Dit talud, dat hoogstwaarschijnlijk enkele keren per jaar deels onder water zal staan, is uitermate geschikt voor de groei van diverse mossen en planten en biedt broedgelegenheid voor o.a. de kleine plevier.

Struweelrand (L01.10) en vrijstaande struwelen

Struweelranden komen tot ontwikkeling vanuit een extensief beheerde situatie, maar kunnen ook aangeplant worden. Op Nieuw Bellinkhof wordt voor beide mogelijkheden gekozen. In de graslandpercelen zal voornamelijk sprake zijn van natuurlijke ontwikkeling, maar bij de bospercelen wordt de basis gelegd door de aanplant van specifieke soorten. De struweelranden vormen een overgangsgebied tussen de graslanden en de bossen, het zijn min of meer naar voren geschoven bosranden. De randen, met een breedte van maximaal 20 meter, zijn belangrijk voor insecten, amfibieën, reptielen en broedvogels.



Laan (L01.07)

Er komt één laan op het landgoed voor. De circa 200 meter lange toegangsweg naar het hoofdhuis wordt aan weerszijden beplant met een bomenrij (zomereik). Er wordt een plantafstand van 10 meter in de rij aangehouden en de bomenrijen staan niet recht tegen over elkaar, maar zijn in driehoeksverband aangeplant.

Bomenrij en solitaire boom (L01.13)

Op een landgoed horen beeldbepalende bomenrijen en solitaire bomen. Ook op Nieuw Bellinkhof zijn deze landschapselementen aanwezig. Vanwege het karakter van het landgoed wordt voor een belangrijk deel inheemse boomsoorten aangeplant. Op bijzondere plekken, zoals nabij de woningen en langs het hoofdontsluitingspad, worden ook boomsoorten aangeplant die een bijzondere vorm of sierwaarde hebben. Een enkele Rode beuk, (Italiaanse) populier of paardenkastanje.

Knip- of scheerheg (L01.05)

Nieuw Bellinkhof wordt gekenmerkt door de grote hoeveelheid van geschoren hagen of wel knip- en scheerheggen. Alle hagen, ook nabij de woningen, bestaan uit meidoorns. De hoogte varieert van 0,8 m langs de hoofdroute in het landgoed tot 1,2 meter bij de woningen. Door het regelmatig knippen behoudt de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang als leefgebied, migratieroute en schuilgelegenheid voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Knotboom (L01.08)

Op het landgoed staan enkele wilgen knotbomen. De bestaande bomen staan ter plaatse van de oprijlaan, deze bomen worden indien mogelijk verplant naar lager gelegen delen. Met name in de buurt van de poelen zijn dit passende landschapselementen.

Hoogstamboomgaard (L01.09)

Aan de noordzijde van het landgoed wordt een hoogstamboomgaard met diverse fruitsoorten en notenbomen aangeplant. De ondergroei bestaat uit begraasd grasland. Ook bij het hoofdgebouw worden enkele verspreidstaande fruitbomen aangeplant.



referentiebeeld jonge hoogstamboomgaard

Beplantingsvakken

2. Beplantingsplan

Op basis van de gegevens van het voorgaande hoofdstuk is het beplantingsplan op hoofdlijnen uitgewerkt. Onderstaande beschrijvingen corresponderen met de vaknummers op de hiernaast gepresenteerde kaart.

1. Bos

Oppervlakte	:	1,18 ha
Doelstelling	:	landschappelijk element met natuurwaarde
Streefbeeld	:	gesloten bos met randbeplanting
Maatregelen	:	ophogen met vrijkomende grond
Plantwijze	:	groepjes van 5-7 stuks, willekeurig, geen plantverband, 0,4 st/m ²
Soorten	:	zomereik (Quercus robur) 40%
		winterlinde (Tilia cordata) 20%
		beuk (Fagus sylvatica) 10%
		zoete kers (Prunus avium) 5%
Randen	:	vuilboom (Rhamnus frangula) 5%
		lijsterbes (Sorbus aucuparia) 5%
		hulst (Ilex aquifolium) 5%
		hazelaar (Coryllus avallana) 5%
		Gelderse roos (Viburnum opulus) 5%
		hondsroos (Rosa canina) 3%
		bergvlier (Sambucus racemosa) 2%

2. Bos

Oppervlakte	:	1,91 ha
Doelstelling	:	landschappelijk element met natuurwaarde
Streefbeeld	:	gesloten bos met randbeplanting
Maatregelen	:	ophogen met vrijkomende grond
Plantwijze	:	groepjes van 5-7 stuks, willekeurig, geen plantverband, 0,4 st/m ²
Soorten	:	zie 1.
Randen	:	zie 1.

3. Bos

Oppervlakte	:	0,37 ha
Doelstelling	:	landschappelijk element met natuurwaarde
Streefbeeld	:	gesloten bos met randbeplanting
Maatregelen	:	ophogen met vrijkomende grond
Plantwijze	:	groepjes 5-7 stuks, willekeurig, geen plantverband, 0,4 st/m ²
Soorten	:	zie 1.
Randen	:	zie 1.

4. Struweel

Oppervlakte	:	0,25 ha
Doelstelling	:	losse groepen met struweelbeplanting
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	meidoorn (Crataegus monogyna) 40%
		hazelaar (Coryllus avellana) 20%
		Gelderse roos (Viburnum opulus) 20%
		rode kornoelje (Cornus sanguinea) 10%
		hondsroos (Rosa canina) 10%

5. Struweel

Oppervlakte	:	0,15 ha 12.
Doelstelling	:	natuurlijke zoombeplanting aan bestaand bos
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

6. Struweel

Oppervlakte	:	0,5 ha
Doelstelling	:	losse groepen met struweelbeplanting
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

7. Struweel

Oppervlakte	:	0,35 ha
Doelstelling	:	losse groepen met struweelbeplanting
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

8. Struweel

Oppervlakte	:	0,3 ha
Doelstelling	:	natuurlijke zoombeplanting aan bestaand bos
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

9. Struweel

Oppervlakte	:	0,05 ha
Doelstelling	:	losse groepen met struweelbeplanting
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

10. Struweel

Oppervlakte	:	0,15 ha
Doelstelling	:	losse groepen met struweelbeplanting
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

11. Boomgaard

Oppervlakte	:	0,6 ha
Doelstelling	:	hoogstamboomgaard met meerdere fruitboomsoorten
Plantwijze	:	individuele menging, geen plantverband, plantafstand 8 tot 12 m
Soorten	:	appel 8 st peer 6 st pruim 6 st kers 3 st walnoot 3 st

12. Fruitbomen bij hoofdgebouw

Doelstelling	:	verspreidstaande hoogstambomen (meerdere fruitboomsoorten)
Plantwijze	:	individuele menging, geen plantverband, plantafstand 8 tot 12 m
Soorten	:	appel 1 st kers 2 st walnoot 1 st

13. Bomenrij

Lengte	:	90 m
Doelstelling	:	bomenrij ter begeleiding entree woning
Plantwijze	:	plantafstand 8 m
Soorten	:	winterlinde (Tilia cordata) 12 st

14. Laan

Lengte	:	200 m
Doelstelling	:	laan ter begeleiding entree woning
Plantwijze	:	driehoeksverband, plantafstand 10 m
Soorten	:	zomereik (Quercus robur) 40 st



15. Bomenrij

Lengte	:	160 m	
Doelstelling	:	bomenrij ter begeleiding entree woning	
Plantwijze	:	plantafstand 8 m	
Soorten	:	zomereik (<i>Quercus robur</i>)	35 st

16. Hagen langs hoofdontsluitingspad

Lengte	:	1.275 m
Doelstelling	:	geschoren hagen hoogte 0,8 m, enkele rij 3 st/m
Soorten	:	meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

17. Hagen langs erfgrans westzijde

Lengte	:	120 m
Doelstelling	:	geschoren hagen hoogte 0,8 m, enkele rij 3 st/m
Soorten	:	meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

18. Hagen langs erfgrans zuidwestzijde

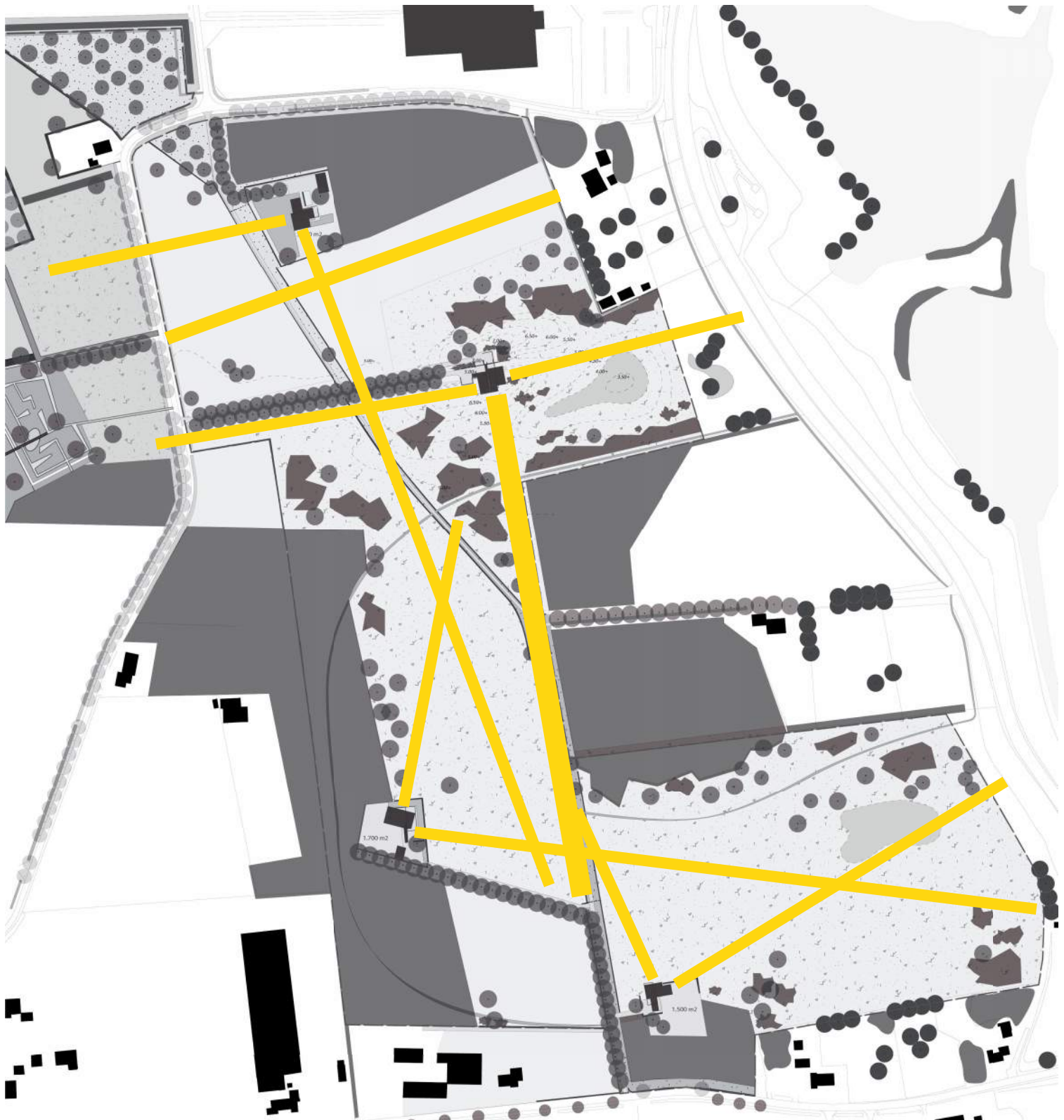
Lengte	:	90 m
Doelstelling	:	geschoren hagen hoogte 0,8 m, enkele rij 3 st/m
Soorten	:	meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

19. Solitaire bomen langs hoofdontsluitingspad

Lengte	:	160 m
Doelstelling	:	bomen met sierwaarde ter begeleiding van wandelroute
Soorten	:	rode beuk (<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea')
		Italiaanse populier (<i>Populus nigra</i> 'Italica')
		suikeresdoorn (<i>Acer saccharum</i> ')
		sierkers (<i>Prunus avium</i> 'Plena')

20. Solitaire bomen verspreid over het landgoed

Doelstelling	:	bomen met landschappelijke en sierwaarde
Soorten	:	zomereik (<i>Quercus robur</i>)
		paardenkastanje (<i>Aesculus hippocatanum</i>)
		zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>)
		ratelpopulier (esp)
		knotwilgen (bestaande bomen herplanten indien mogelijk)



Te behouden zichtlijnen

Het aantal bomen nader te bepalen.

3. Beheer

2.1 Algemeen

Het beheer van landgoed Nieuw Bellinkhof zal onder verantwoordelijkheid van Stichting IJssellandschap georganiseerd worden. Hiertoe worden beheersovereenkomsten met de toekomstige bewoners afgesloten of er wordt een Vereniging van Eigenaren gevormd. Het gedetailleerde beheersplan wordt in een later stadium uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van de visie en het beeldkwaliteitsplan.

2.2 Beheersmaatregelen

Graslanden

De graslanden worden ontwikkeld door verschraving ervan. Dit zal gebeuren door gefaseerd maaien met afvoer en tijdelijke inscharing van vee. Rond het hoofdgebouw zal in principe geen vee komen te lopen. **Het is van belang dat de belangrijke doorzichten behouden blijven**, maar plaatselijk mogen er struweelclusters tot ontwikkeling komen.

Bos en struweel

Het beheer zal zich gedurende de beginperiode voornamelijk richten op vrijstelling van bosplantsoen en inboeten van het plantmateriaal. De opslag van grassen en ongewenste kruiden zal in principe alleen worden gemaaid met een bosmaaier wanneer de groei van de struiken negatief beïnvloed wordt. Drie jaar na aanleg van het bos zal met dunningsbeheer gestart worden. Er wordt naar een natuurlijk bosbeeld gestreefd.

Laan, bomenrijen en solitaire bomen

De bomen worden periodiek gesnoeid in de periode tussen 15 juli en 15 maart. De stamhoogtes van de laan en de bomenrijen zijn geschikt voor de doorrijhoogte van een vrachtauto (ca. 3,50 m). De solitaire bomen worden alleen opgekroond als dit noodzakelijk is voor het behoud van doorzichten.

Knotbomen

De knotbomen worden eenmaal per 3-8 jaar geknot in de periode tussen 1 oktober en 15 maart.

Boomgaard

De hoogstamboomgaard wordt jaarlijks gesnoeid. De bomen zijn voorzien van een boomkorf als bescherming tegen veevraat. De ondergroei wordt in principe beweide of gemaaid.

Geschoren hagen

De meidoornhagen worden twee maal per jaar gesnoeid.



Hoofdonsluitingsroute (met bermen, bomen en hagen) en lanen kennen een hoog onderhoudsniveau en contrasteren met omliggende natuur

Poelen

Minimaal 50% van de poel moet uit open water bestaan. Eén maal per vier jaar zal een maaibeurt plaats moeten vinden om de plantengroei gedeeltelijk te verwijderen. Deze werkzaamheden worden tussen 1 september en 15 oktober uitgevoerd. De amfibielarven zijn dan uitgegroeid en leven op het land. Het maaisel uit de poel moet een week na het maaien op de kant blijven liggen, zodat waterdieren gelegenheid krijgen om terug te kunnen keren naar het water.

Het overige beheer zal gericht zijn op het vrij houden van de poel van opslag van o.a. Zwarte Els en Wilgen. Tot de bodem vast ligt (circa twee jaar) moet de opslag uit de bodem getrokken worden. Verder worden de taluds gefaseerd gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd. Incidenteel kan er een deel van de kruidenvegetatie blijven staan.

2.3 Natuurschoonwet

Landgoed Nieuw Bellinkhof krijgt meerdere eigenaren. In principe kunnen de vier eenheden ieder onder de Natuurschoonwet gerangschikt worden, omdat wordt voldaan aan de rangschikkingseisen.

OPGAANDE BEPLANTING			
Bos en struweel			
	Bos vak 1	1,18	ha
	Bos vak 2	1,91	ha
	Bos vak 3	0,37	ha
	Struweel nr. 4 t/m 10	1,8	ha
	Totaal	5,26	ha
Laanbomen			
	Bomenrij nr. 13	0,09	ha
	Laan nr. 14	0,25	ha
	Bomenrij nr. 15	0,21	ha
	Totaal	0,55	ha
Boomgaard/fruitbomen			
	Boomgaard nr. 11	0,2	ha
	Fruitbomen nr. 12	0,05	ha
	Totaal	0,25	ha
Solitaire bomen			
	nabij woning nr. 2	0,11	ha
	nabij woning nr.1	0,1	ha
	nabij woning nr. 3	0,15	ha
	nabij woning nr. 4	0,15	ha
	Totaal	0,51	ha
Geschoren hagen			
	Totaal	0,1	ha
		6,67	ha

Totale oppervlakte bos en opgaande beplanting: 6,67 ha (= 31,5 % van totale oppervlakte)

Bronnen

BAAC, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), februari 2009

Barends S. e.a., Het Nederlandse landschap, Een historisch-geografische benadering, Utrecht, 2000

Gemeente Voorst, Landgoederen, Beleid voor de oprichting van nieuwe landgoederen en de herontwikkeling van bestaande landgoederen, januari 2006

DS, Visiedocument Het Fliertdal, Twello, april 2009

DS, Gereedskapskist Fliertdal (onder constructie), april 2009

Ecomed, Natuurtoets, juni 2010

Geven Erik, Wonen en leven in de gemeente Voorst, 1996

Landview, Cultuurhistorie in de gemeente Voorst, Een archeologische, historisch-geografische en historisch-bouwkundige inventarisatie en waardering, Hoorn, april 1999

LOS Stad om land, Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel, gemeente Epe, Heerde en Voorst, inspraakversie augustus 2009

Oudheidkundige Kring Voorst, Foto's uit de gemeente Voorst deel I Boerderijen, 1996

Oudheidkundige Kring Voorst op initiatief van de Stichting Carillon Twello, Old Twello, Het dorp door de jaren heen, oktober 1995

Index Natuur en Landschap, 2008 / 2009

Provincie Gelderland, Streekplan Gelderland 2005

Provincie Gelderland, Notitie Nieuwe Landgoederen, 9 juli 1999

Provincie Gelderland, Ontwerp Natuurbeheerplan 2011 Gelderland, april 2010

Stedendriehoek (gemeente Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen), Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030, juni 2007

Stichting voor Bodemkartering, Bodemkaart van Nederland, blad 33 Oost Apeldoorn, 1979

Tauw, Archeologisch bureauonderzoek Landgoed Nieuw Bellinkhof te Twello, februari 2009

Vereniging Overijssels Particulier Grondbezit, Landgoederen Stichting IJssellandschap, Dalfsen, 1999

Legenda

	nieuw te planten bos
	bestaand bos
	bestaand water
	nieuw water
	park
	bloemrijk grasland
	tuin
	nieuwe bebouwing (indicatief)
	bestaande bomen
	nieuwe bomen
	hagen
	hoofdroute
	fiets- en voetpaden

Bijlage
Plankaart 2004



ERRATUM
betreft
wijzigingen op
pagina's
26, 50, 54, 55, 57, 61 & 63
versie
december 2010

in opdracht van:
Fam. v.d. Linde, Twello
Stichting IJssellandschap, Olst

samenstelling:
A. van Daatselaar, Oosterbeek

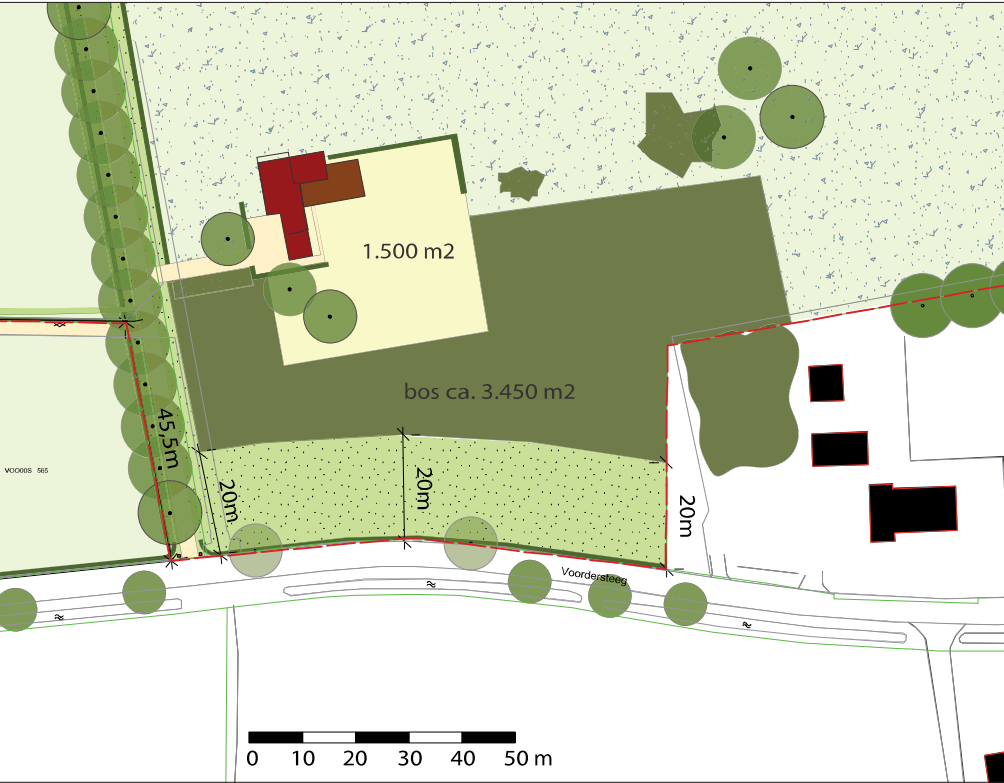


Landgoed Nieuw Bellinkhof

**Erratum
juni 2011**

**Visie, beeldkwaliteit en beplantingsplan
voor een nieuw landgoed in de gemeente Voorst**

De planwijzigingen hebben betrekking op de omgeving van zuidelijk gelegen woning (nr. 4).
Op onderstaande tekening is de nieuwe situatie gedetailleerd aangegeven.
In dit erratum zijn de belangrijkste kaarten (Plankaart pagina 26 en Beplantingsvakken pagina 54) gewijzigd. Natuurlijk gelden de wijzigingen ook voor alle overige kaarten.



LEGENDA

Nieuwe versie van de tabel op pagina 63. Gewijzigde getallen zijn met groen gemarkeerd.

2.3 Natuurschoonwet

Landgoed Nieuw Bellinkhof krijgt meerdere eigenaren. In principe kunnen de vier eenheden ieder onder de Natuurschoonwet gerangschikt worden, omdat wordt voldaan aan de rangschikkingseisen.

OPGAANDE BEPLANTING			
Bos en struweel	Bos vak 1	1,18	ha
	Bos vak 2	1,91	ha
	Bos vak 3	0,35	ha
	Struweel nr. 4 t/m 10	1,78	ha
	Totaal	5,22	ha
Laanbomen	Bomenrij nr. 13	0,09	ha
	Laan nr. 14	0,25	ha
	Bomenrij nr. 15	0,21	ha
	Totaal	0,55	ha
Boomgaard/fruitbomen	Boomgaard nr. 11	0,2	ha
	Fruitbomen nr. 12	0,05	ha
	Totaal	0,25	ha
Solitaire bomen	nabij woning nr. 2	0,11	ha
	nabij woning nr. 1	0,1	ha
	nabij woning nr. 3	0,15	ha
	nabij woning nr. 4	0,15	ha
	Totaal	0,51	ha
Geschoren hagen			
	Totaal	0,1	ha
		6,63	ha

Totale oppervlakte bos en opgaande beplanting: 6,63 ha (= 31,2 % van totale oppervlakte)

2. Beplantingsplan

3. Bos

Oppervlakte	:	0,35 ha
Doelstelling	:	landschappelijk element met natuurwaarde
Streefbeeld	:	gesloten bos met randbeplanting
Maatregelen	:	ophogen met vrijkomende grond
Plantwijze	:	groepjes 5-7 stuks, willekeurig, geen plantverband, 0,4 st/m ²
Soorten	:	zie 1.
Randen	:	zie 1.

9. Struweel

Oppervlakte	:	0,03 ha
Doelstelling	:	losse groepen met struweelbeplanting
Streefbeeld	:	gevarieerde struikbeplanting met bloemen en bessen
Plantwijze	:	individuele menging, willekeurig, geen plantverband, 0,6 st/m ²
Soorten	:	zie 4.

3. Beheer

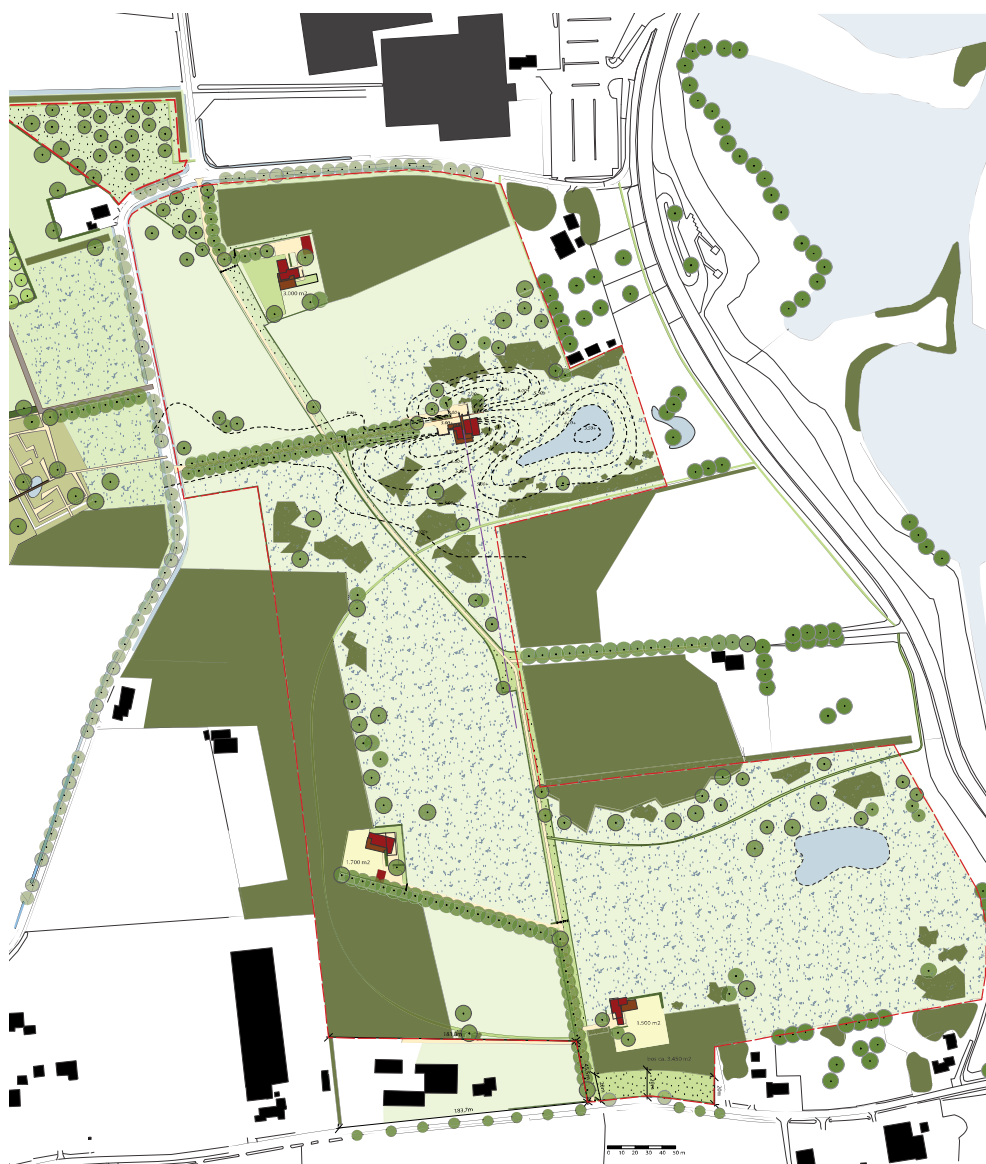
2.2 Beheersmaatregelen

Bos en struweel

Het beheer zal zich gedurende de beginperiode voornamelijk richten op vrijstelling van bosplantsoen en inboeten van het plantmateriaal. De opslag van grassen en ongewenste kruiden zal in principe alleen worden gemaaid met een bosmaaier wanneer de groei van de struiken negatief beïnvloed wordt. Drie jaar na aanleg van het bos zal met dunningsbeheer gestart worden. Er wordt naar een natuurlijk bosbeeld gestreefd.

In het struweel wordt de opslag van boomvormers tegen gegaan. Overhangende takken worden gesnoeid en de struweelranden worden tijdig teruggezet.

5. Ruimtelijk ontwerp



Nieuwe versie van de tabel op pagina 50. Gewijzigde getallen zijn met groen gemarkeerd.

ALGEMEEN				
Privéterreinen	woning nr. 2	0,30	ha	
	hoofdgebouw (nr. 1)	0,15	ha	
	woning nr. 3	0,17	ha	
	woning nr. 4	0,15	ha	
	Totaal	0,77	ha	
Paden (verhard)	verharding	0,35	ha	
	Totaal	0,35	ha	
Totaal algemeen		1,12	ha	5%
NATUUR				
Bos en struweel	bos	3,44	ha	
	struweel	1,78	ha	
	Totaal	5,22	ha	
(Bloemrijk) grasland	Totaal	13,66	ha	
Geschoren hagen	hagen	0,1	ha	
	bermen	0,4	ha	
	Totaal	0,5	ha	
Poelen/laagtes	nabij hoofdgebouw nr. 1	0,5	ha	
	nabij woning nr. 4	0,2	ha	
	Totaal	0,7	ha	
Totaal natuur		20,08	ha	95%
Totaal landgoed		21,2	ha	

Nieuwe versie van de kaart 'Beplantingsvakken' op pagina 54.

