

Landgoed Over de IJssel

Beheer- en inrichtingsplan

Colofon

Landgoed Over de IJssel

Beheer- en inrichtingsplan

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel
Correspondentieadres:
Nobelstraat 7-5
7131 PZ Lichtenvoorde

BTW-ID: NL001388212B56
E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0850-509852



Opdrachtgever: eigenaar landgoed

Projectnummer en versie: 7306 versie 1.0	Status: Definitief
Ligging plangebied: Over de IJssel 3-3a Ulft	Rapportdatum: 27-8-2025
Auteur: Ing. P. Leemreise	

De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

Inhoudsopgave	
Hoofdstuk 1	Inleiding 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Beschrijving van het initiatief..... 4
1.3	Reikwijdte 5
Hoofdstuk 2	Het plangebied 6
2.1	Situering van het plangebied 6
2.2	Beschrijving van het landgoed 6
Hoofdstuk 3	Het ontwerp 12
3.1	inleiding..... 12
3.2	Nieuwe bebouwing 12
3.3	Wegen en paden 13
3.4	Waterinfiltratie 14
3.5	Landschappelijke versterking..... 15
3.6	Erfbeplanting..... 16
3.7	Grazige vegetaties 17
Hoofdstuk 4	Inrichting en beheer 18
4.1	Inleiding 18
4.2	Inrichting 18
4.3	Beheer 18

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen voor het oprichten van een nieuw landgoed op het adres Over de IJssel 3-3a te Ulft. Het voornemen bestaat het huidige agrarisch cultuurland meer natuurlijk te beheren en drie vrijstaande woningen te realiseren. Het landgoed zal openbaar toegankelijk worden gemaakt middels enkele wandel- en fietspaden. De reeds bestaande bebouwing in het landgoed blijft behouden. In voorliggend rapport het initiatief gepresenteerd. Naast een verbeelding van het wenselijke eindbeeld, wordt ingegaan op de wenselijke inrichting en beheer van de buitenruimte om tot het wenselijke eindresultaat te komen.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Het voornemen bestaat een landgoed op te richten met drie nieuw te bouwen grondgebonden woningen nabij het bestaande erf Over de IJssel 3-3a. Om de nieuwe woningen te ontsluiten wordt een nieuw erftoegangspad aangelegd. De agrarische percelen krijgen een natuurbestemming en in het plangebied wordt nieuwe landschappelijke beplanting aangelegd. Ook worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast middels de aanleg van erfbeplanting.

Op onderstaande afbeelding wordt de wenselijke inrichting van het plangebied vereenvoudigd weergegeven. De totale oppervlakte van het nieuwe landgoed bedraagt circa 6,2 hectare (inclusief bestaand erf). Indien het bestaand erf buiten het nieuwe (planologische) landgoed gelaten wordt, bedraagt de oppervlakte circa 5,8 hectare, waarvan circa 0,4 hectare erf. Het landgoed wordt toegankelijk voor wandelaars middels onverharde paden.



Verbeelding van de wenselijke inrichting. Op de kaart zijn de nieuwe en bestaande woningen aangeduid, evenals de nieuwe erftoegangsweg en de nieuwe paden.

1.3 Reikwijdte

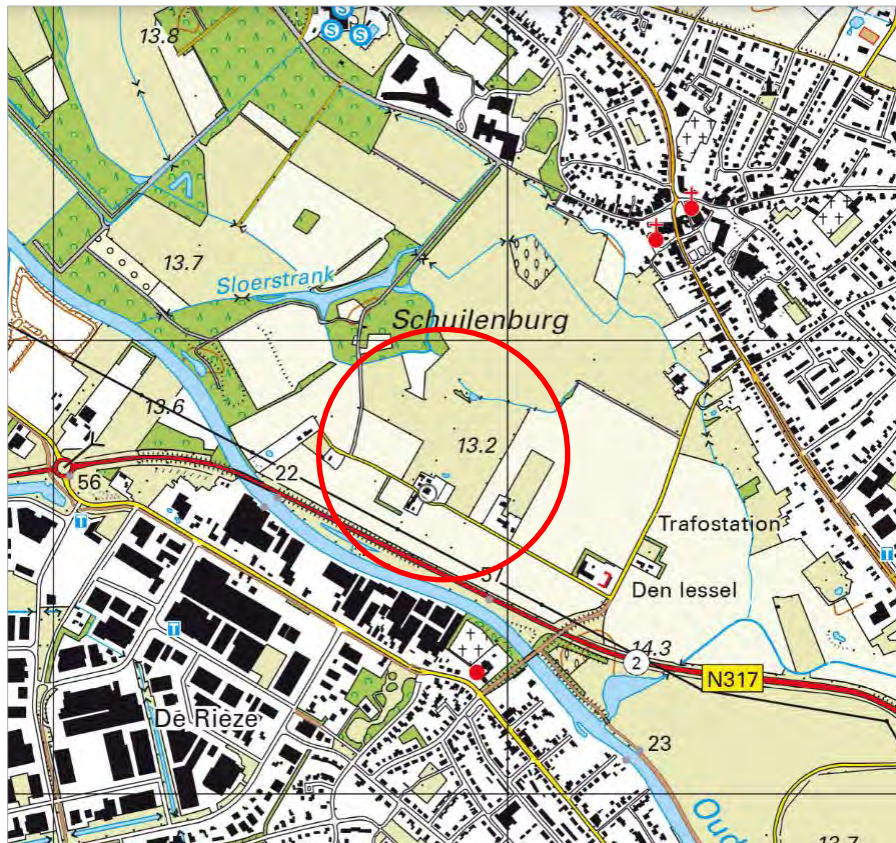
In voorliggend rapport wordt een inrichtings- en beheerplan gepresenteerd. Het is een rapport dat ingaat op de wenselijke toekomstige inrichting en het benodigde beheer om tot het wenselijke landschappelijke eindbeeld te komen. Het is geen beeldkwaliteitsplan of allesomvattend plan waarin tevens civieltechnische voorzieningen opgenomen zijn, daarvoor worden separaat concrete rapporten opgesteld. Dit rapport beschrijft vooral het eindbeeld. Technische uitwerkingen van zaken, zoals dwarsdoorsneden van wadi's, wegen en paden ontbreken in dit rapport. Ook voor detailinformatie over de te bouwen woningen, wordt verwezen naar additionele rapporten.

HOOFDSTUK 2

HET PLANGEBIED

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd op het adres Over de IJssel 3 te Ulft. Het ligt ten noorden van het dorp Ulft, in de gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied wordt omgeven door agrarische cultuurgronden, houtsingels en watergangen. Op afbeelding 2 wordt de ligging van het plangebied op topografische kaart weergegeven.



Ligging plangebied met rode cirkel aangeduid (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Beschrijving van het landgoed

Het landgoed bestaat uit een woonerf dat omgeven wordt door agrarisch cultuurland. Het landgoed ligt voor het grootste deel ten noorden van de weg Over de IJssel en voor een kleiner deel ten zuiden van de weg. Het cultuurland bestaat uit grasland, een poel, solitaire bomen, struweel, een loofhoutbosje, houtsingel en struweel. De agrarische percelen bestaan uit graslanden die deels jaarrond begrast worden en deels beheerd worden als hooiland. De opgaande beplanting in het landgoed bestaat uit een gevarieerde beplanting van knotwilgen, zwarte elzen, essen, boswilg, walnoot en zomereik. Het struweel bestaat uit een gemengde aanplant van meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, rode kornoelje en liguster. Rondom het bestaande woonerf ligt een siertuin met solitaire bomen, gazon en scheerhagen. Het bomenbestand op het erf is gevarieerd en bestaat uit es, linde, lijsterbes, walnoot en zomereik.



Aanzicht op het erf vanaf Over de IJssel.



zicht op het agrarisch cultuurland ten noorden van Over de IJssel. Rechts is de gemengde struweelhaag zichtbaar die om het perceel ligt (bron foto's: Google streetview).



Aanzicht op de agrarische percelen.





Aanzicht op de poel en de houtsingels (bron foto's: auteur).

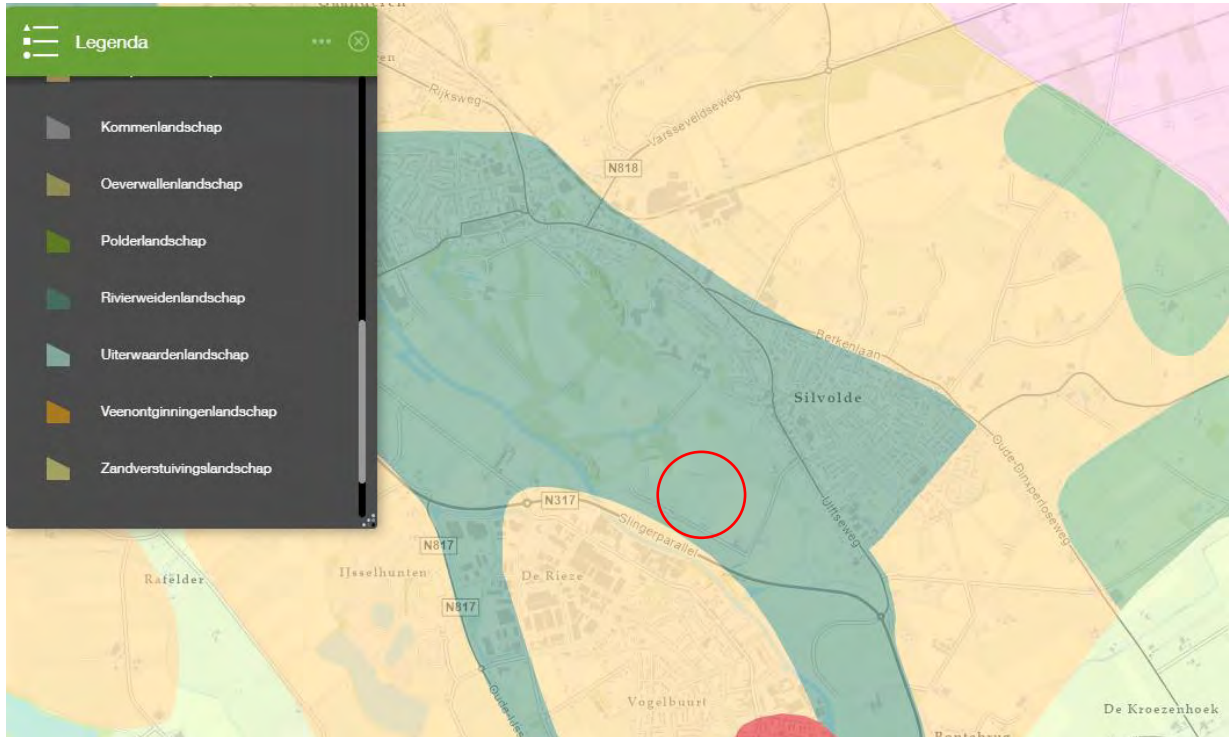
Op onderstaande luchtfoto wordt de begrenzing van het landgoed weergegeven.



Begrenzing van het plangebied (gele lijn) (bron luchtfoto: topotijdreis).

2.3 Landschap

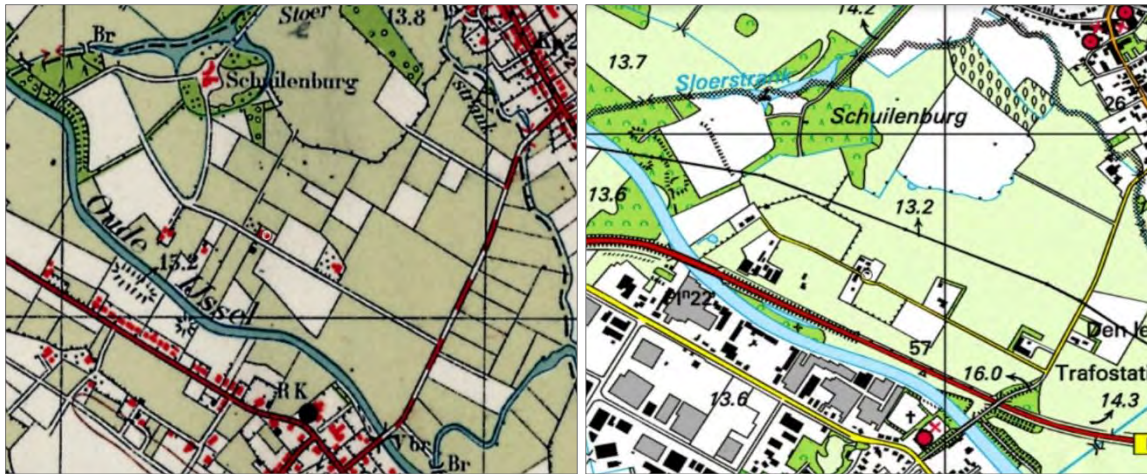
Het plangebied ligt in het rivierweidelandschap. Gelet op de aanwezigheid van bosjes, houtsingels en erven wijkt het landschap in het rond het plangebied af van het meer karakteristieke rivierweidelandschap, zoals we dat aantreffen in gebieden langs de Oude IJssel, Berkel en Bolksbeek. Grondsoort en de ligging van oude rivierarmen zijn echter wel zeer karakteristiek voor dit landschapstype, net als knotwilgen en struweelbeplanting van meidoorn en sleedoorn.



Ligging van verschillende landschapstypen in en rond het plangebied (bron: sigelderland.nl).

Het landschap in en rond het plangebied is in de afgelopen decennia verdicht als gevolg van de aanleg van landschappelijke beplanting. Zoals zichtbaar op historische topografische kaarten, wat het plangebied en de omgeving anno 1900 onbebouwd en vrij van opgaande beplanting.





De ligging van het landgoed op diverse topografische kaarten van 1850, 1900, 1950 en 2025.

Karakteristieke beplanting en beplantingsvormen in het rivierweidelandschap bestaat uit meidoorn, zowel solitair als in struweel- en scheerhaag, sleedoorn in struweel en solitair, es, boswilg, zwarte populier en zwarte els. Kenmerkende beplantingsvormen zijn knotbomen, solitaire bomen, struweelhagen en solitaire bomen.

2.4 Natuurwaarden

Actuele natuurwaarden

Het landgoed bestaat uit een relatief kleinschalig, agrarisch cultuurland met struweel, bosjes, solitaire bomen, erf, poel en grasland. Een dergelijk landschap vormt functioneel leefgebied van verschillende planten- en diersoorten. Als gevolg van het toegepaste (agrarisch) beheer, zijn de graslanden relatief kruidenrijk, maar er is geen sprake van een bijzondere vegetatie. Het landgoed vormt verder leefgebied voor diverse algemene en weinig kritisch vogel-, grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, insecten- en vleermuissoorten. Gebouwbewonende vleermuizen bezetten mogelijk een verblijfplaats in bebouwing op het erf, maar niet in bomen op het erf of het overige landgoed. Gelet op de inrichting en gevoerde beheer, behoort het landgoed mogelijk tot functioneel leefgebied van soorten als ree, haas, vos, steenmarter, bunzing, huisspitsmuis, rosse woelmuis, bosmuis en mogelijk wezel. Gelet de aanwezige loofbomen, behoort het landgoed mogelijk tot functioneel leefgebied de grote vos; andere bijzondere dagvlinders worden niet verwacht. Dat geldt ook voor libellen. Deze soortgroep zullen de poel benutten als voortplantingsbiotoop, maar daarbij gaat het om algemene soorten. In de bebouwing op het erf nestelt in sommige jaren een paartje kerkuilen.

Potentiële natuurwaarden

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarisch cultuurland, omzoomd door houtige beplanting. Versterking van de natuurwaarden kan plaats vinden door aangepast graslandbeheer, zoals hooilandbeheer zonder kunstmest, gier en herbiciden, het op natuurlijke wijze ouder laten worden van bomen, actief hakhoutbeheer van het struweel, inbrengen van specifieke waardplanten voor bijzondere zoals pinksterbloem, sleedoorn en iepen, zandige – voedselarme randen, plas-dras grasland, rietland en specifieke faunavoorzieningen zoals steenuilenkast, broeihoop voor ringslang, takkenbossen voor kleine zoogdieren en amfibieën en droge, zandige kop als verblijfplaats voor rugstreeppad.

HOOFDSTUK 3

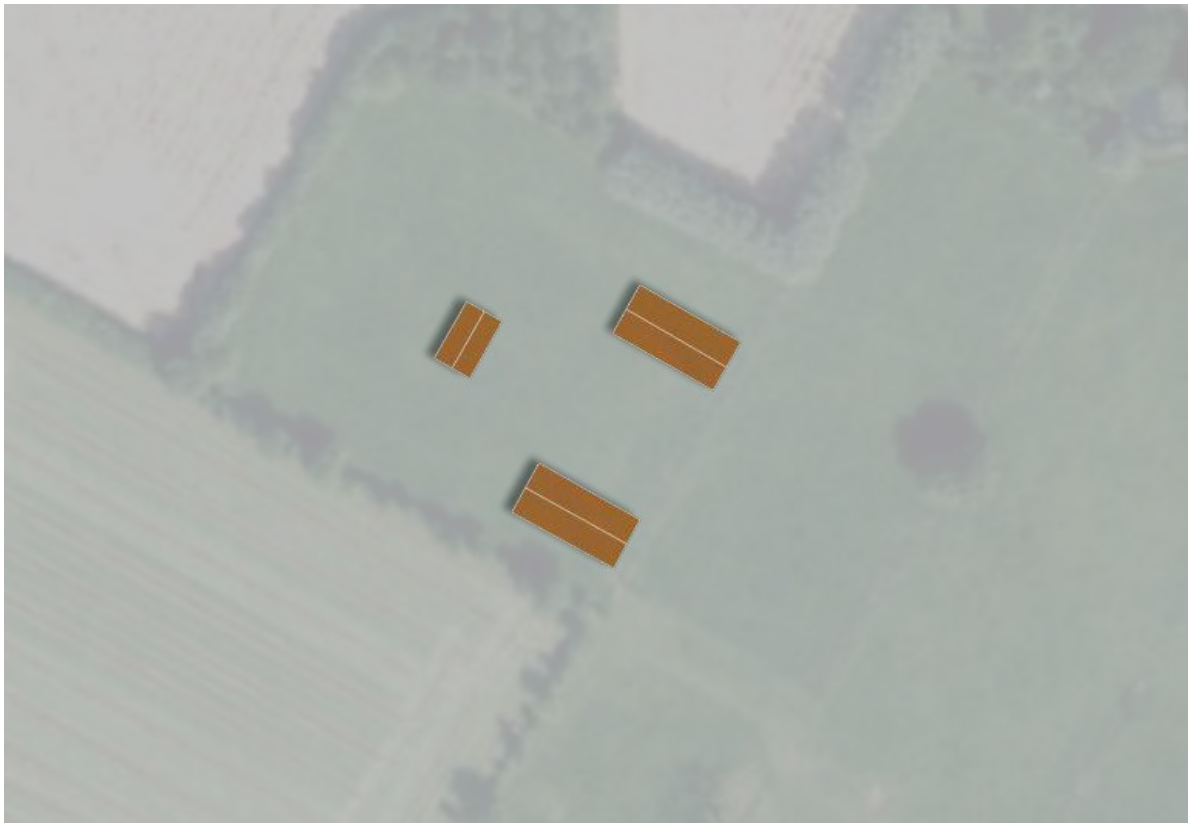
HET ONTWERP

3.1 inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp van het nieuwe landgoed gepresenteerd. Daarbij onderscheiden we de nieuw te bouwen woningen, ontsluitingsweg, wandelpaden, overige paden, waterinfiltratievoorziening en nieuwe beplanting.

3.2 Nieuwe bebouwing

In de noordwesthoek van het landgoed worden drie nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. Deze woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen erftoegangsweg naar de verharde weg Over de IJssel. De drie woningen worden in een U-opstelling gebouwd met een hoofdgebouw en twee, gespiegelde bijgebouwen. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen onderscheiden van elkaar qua bouwstijl en materiaalgebruik. Het hoofdgebouw straalt meer allure uit vanwege de stijl van het gebouw (woning) en de toepassing van schoon metselwerk. De bijgebouwen zijn meer ingetogen als gevolg van de bouwstijl (schuurwoning) en houten betimmering. Dit onderscheid wordt niet gemaakt door het gebruik van beplanting. Met uitzondering van een scheerhaag wordt rondom de gebouwen geen siertuin aangelegd.



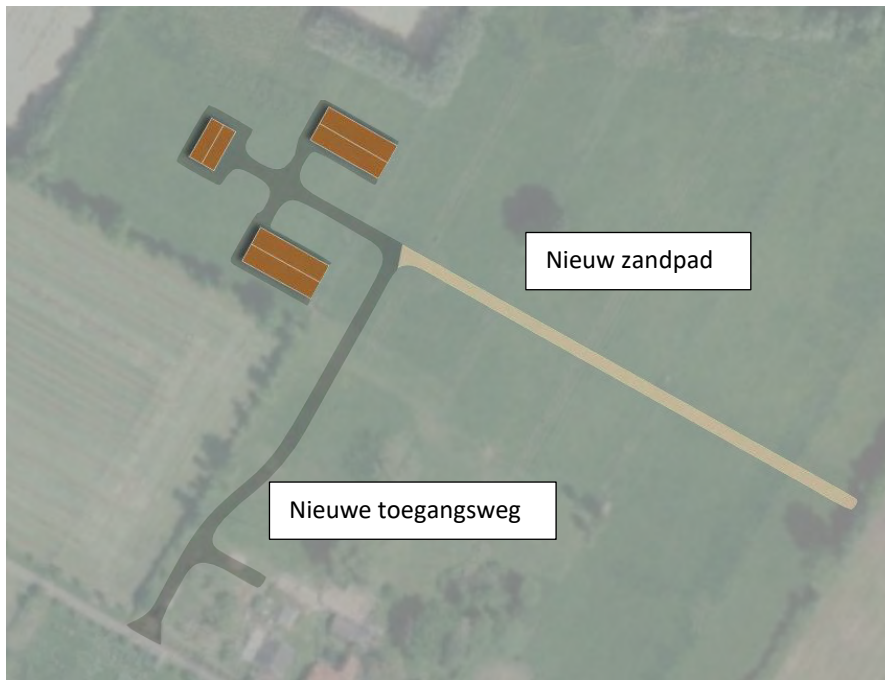
Weergave van de positionering van de drie nieuwe woningen.



Concept 3D-impressie van het nieuwe erf. Het definitieve ontwerp is op het moment van schrijven nog niet beschikbaar (bron: studio natuurlijk bouwen).

3.3 Wegen en paden

De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen erftoegangspad. Dit pad bestaat uit half-verharding. Ten behoeve van het beheer van het landgoed wordt een zandpad aangelegd, in het verlengde van het erftoegangspad.



Weergave van het nieuwe zandpad

Het nieuwe landgoed wordt toegankelijk voor wandelaars. Op onderstaande afbeelding wordt het wandelpad weergegeven. Dit wandelpad bestaat uit een graspad.



Afbeelding links: recreatieve ontsluiting van het landgoed (rode lijn). Afbeelding rechts: voorbeeld van het aan te leggen wandelpad.

3.4 Waterinfiltratie

Afstromend hemelwater op daken en verharding wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van de wadi weergegeven.



Ligging van de wadi (blauwe vlak).

3.5 Landschappelijke versterking

Het huidige landschap wordt versterkt door middel van de aanplant van solitaire loofbomen, knotwilgen, struweelbeplanting, gemengd loofhoutbos en laanbomen, rietland en ruigte. Op onderstaande afbeelding wordt de versterking van het landschap weergegeven.



Verbeelding van het inrichtingsplan, inclusief nieuw aan te leggen beplanting.

Het centrale deel van het landgoed ten noorden van Over de IJssel wordt fors kleinschaliger door de aanleg van een zandpad met laanbeplanting van winterlinden. Haaks op dit pad, worden twee struweelstroken aangelegd met verspreid enkele meidoorn- en sleedoornstruiken. Ten zuiden van het pad wordt een bestaande rij zwarte

populieren verlengd door de aanplant van jonge zwarte populieren. Passend in het rivierweidelandschap vormt rietland. Het streven is rietland te ontwikkelen ten zuiden van de wadi.



Afbeelding links: overjarig rietland. Afbeelding rechts: gemengde struweelhaag.

Het voornemen bestaat een deel van het landgoed te ontwikkelen als rietland. Rietland is een zeldzaam ecotoop geworden langs de Oude IJssel.

3.6 Erfbeplanting

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast door middel van een beuken scheerhaag en de aanplant van solitaire loofbomen en heesters ten westen van de woningen.



Afbeelding links; zwarte populier. Afbeelding rechts; winterlinde.



Bloeiende sleedoorn (links) en meidoorn (rechts).

3.7 Grazige vegetaties

Grote delen van het landgoed bestaan uit grasland. Het streven is bloem- en faunairijk grasland te ontwikkelen, deels op basis van hooilandbeheer, deels als gevolg van jaarrond begrazing. De graslandpercelen in het plangebied worden reeds enkele decennia extensief begrast of gehooid waardoor de vegetaties zich reeds ontwikkeld hebben tot bloem- en faunairijk grasland.

De totale oppervlakte bloem- en faunairijk grasland bedraagt 4.45 hectare. Binnen dit areaal zijn andere landschapselementen zoals poelen en houtsingels en bos niet meegenomen. Op onderstaande afbeelding wordt het areaal bloem- en faunairijk grasland weergegeven.



Areaal bloem- en faunairijk grasland.

HOOFDSTUK 4 INRICHTING EN BEHEER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan om de wijze van inrichting en beheer om tot het wenselijke eindbeeld te komen.

4.2 Inrichting

De inrichting vindt plaats op basis van onderstaande uitgangspunten en voorwaarden.

Algemeen

Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal. Dat houdt in dat het plantmateriaal een Nederlandse herkomst heeft. Autochtoon plantmateriaal is afgestemd op het Nederlandse klimaat. Autochtoon plantmateriaal gebruiken vermindert ook hybridisatie van plantgoed van buitenlandse komaf met autochtone beplanting.

Solitaire bomen

We worden alleen inheemse boomsoorten gebruikt, zoals es, winterlinde, zwarte populier, zwarte els, zomereik, fladderiep en ruwe iep. Voor het gebruik van essen en iepen mogen cultivars gebruikt worden omdat die beter resistent zijn tegen ziektes en plagen. Laan- en solitaire bomen hebben een minimale stamomtrek van 14-16 cm op 1,5 meter boven de wortelvoet. Laan- en solitaire bomen worden voorzien van twee boompalen en boomband.

Bosplantsoen

Bestaande singels worden versterkt door middel van de aanplant van gemengd bosplantsoen. Er worden alleen inheemse boom- en struiksoorten gebruikt. Als plantmateriaal wordt driejarig plantsoen gebruikt (80-120 cm). Plantsoen wordt geplant in een plantverband van 1,5x1,5 meter.

Scheerhaag

Als plantmateriaal wordt driejarig plantsoen aangewend (80-120 cm). De haag bestaat uit vier stuks plantsoen per meter.

Ruigtezoom

De ruigtezoom ontwikkelt zich op natuurlijke wijze doordat de vegetatie niet gemaaid wordt.

Grasland

De graslanden worden niet doorgezaaid met en zaad- of kruidenmengsel. De huidige graslandpercelen vormen de basis voor verdere ontwikkeling.

Rietland

Het ontwikkelen van rietland is geen sinecure. Op de beoogde plek van het rietland wordt de bodem afgegraven tot een diepte van 40-60 cm onder de gemiddeld hoogste grondwaterpeil. Om rietgroei op gang te helpen wordt geadviseerd rietland te transplanteren of rietzaad te strooien in de bodem in de zomer.

4.3 Beheer

In deze paragraaf wordt het beheer toegelicht om tot het wenselijke eindbeeld te komen.

Solitaire bomen

Er wordt geen specifiek beheer uitgevoerd aan solitaire bomen. Laag hangende takken die schade of hinder veroorzaken mogen gesnoeid worden. Het streven is bomen zich te laten ontwikkelen, zoals solitaire bomen dat kunnen (breed uitgroeiend)



Voorbeeld van een op natuurlijke wijze uitgroeiende solitaire boom welke niet 'opgesnoeid' is.

Scheerhaag

Scheerhagen worden jaarlijks 1 à 2 maal geknipt of geschoren om de hagen in de wenselijke omvang te houden.

Struweelhaag

De struweelhagen worden beheer als hakhout. Dat wil zeggen dat de hagen periodiek afgezet worden waarna deze zullen uitlopen. Jaarlijks wordt maximaal 20% van het areaal afgezet. De struweelhagen worden maximaal eens per vijf jaar afgezet.

Knotwilgen

De knotwilgen worden iedere 5-7 jaar geknot.

Rietland

Het beheer van rietland is gericht op tegengaan van verbossing. Minimaal 50% van het areaal bestaat uit overjarig riet. Jaarlijks wordt minimaal 10-20% van het areaal gemaaid. Maaisel wordt afgevoerd.

Grasland

Het grasland wordt beheer conform de uitgangspunten voor het ontwikkelen van kruiden- en faunarijk grasland¹.

De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; ondermeer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest.

Het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter. Kruiden- en faunarijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor. Toch is het areaal de laatste veertig jaar enorm afgenomen door de gangbare landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met periodiek doodspuiten van de grasmatten en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvariëteiten. De meeste overgebleven kruidenrijke graslanden liggen in overhoekjes van het agrarische gebied of komen voor in natuurgebieden. Daar kan kruidenrijk grasland een tijdelijk fase zijn als de benodigde abiotische omstandigheden voor schraallanden niet of nog niet gerealiseerd kunnen worden.

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

¹ N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. www.bij12.nl

Kenmerkende of bijzondere soorten van schralere beheertypen ontbreken grotendeels binnen Kruiden- en faunarijk grasland, maar graslanden zijn vaak wel rijk aan minder zeldzame soorten. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. De graslanden worden doorgaans niet bemest. Om verzuring tegen te gaan kan, bij uitzondering, ruige stalmest of bekalking toegepast worden (bron: Bij12).

Doelen van beheer:

- A. Zorgen voor een kruidenrijke vegetatie en tegengaan van strooiselophoping, verruiging en verbossing,
- B. Zorgen voor kleinschalige structuurvariatie, om ruimte te bieden aan allerlei diergroepen (dagvlinders en andere insecten, reptielen, vogels e.d.),
- C. In gebieden die belangrijk zijn voor weidevogels zorgen voor een gunstige vegetatiestructuur en voldoende voedselaanbod voor deze groep.

Het beheer bestaat vooral uit beweiden. Kruiden- en faunarijke graslanden zijn vegetaties van vrij voedselrijke omstandigheden, maar de productiviteit kan sterk verschillen. De intensiteit van het beheer moet worden afgestemd op de vegetatieproductie. Doorgaans kunt u met seizoensbeweiden volstaan, waarbij de dichtheid kan variëren (tot ca. 1,5 GVE/ha). Bij een nog vrij hoge productie (ca. 6 ton droge stof per ha of meer) kan – vaak tijdelijk – gemaaid en na-beweid worden om eerst verder verschaald te worden; bemesting moet dan achterwege blijven. Als de productie afneemt kan worden overgeschakeld op beweiding.

Kleinschalige structuurvariatie kan ontstaan door de veedichtheid permanent te verlagen, of door delen permanent of tijdelijk uit te rasteren (bijv. slootkanten of randen langs bos of struweel). Ook wisselingen in begrazingsdruk kunnen bijdragen aan de structuurvariatie. In gebieden die belangrijk zijn voor weidevogels kunnen ruigere delen in het najaar gebloot worden. Bij bloten wordt het gewas op ca. 10 cm vanaf de grond afgemaaid en vervolgens verspreid. Kruiden- en faunarijke graslanden zijn matig voedselrijke vegetaties, die vaak niet worden bemest. Als de omstandigheden te voedselarm of te zuur ($\text{pH-KCL} < 4,8$) worden, kunt u evt. licht bemesten met ruige stalmest.

De keuze welke percelen gehooid of begraasd worden ligt bij de eigenaar. Dat wordt niet vastgelegd in dit rapport.

(bron: BIJ12)



Voorbeeld van bloem- en faunarijk grasland.



Inrichtingsplan

Bestaand

- ① Woning
- ② Bijgebouwen
- ③ Hoogstam fruitboomgaard
- ④ (knot)Wilgen
- ⑤ Meidoornscheerhaag
- ⑥ Beukenscheerhaag
- ⑦ Solitaire bomen
- ⑧ Zwarte populieren
- ⑨ Iepen
- ⑩ Houtsingel met inheems bosplantsoen
- ⑪ Zomereikenlaan
- ⑫ Kikkerpoel
- ⑬ Rijbak

Nieuw

- ⑮ Woning
- ⑯ Toegangsweg
- ⑰ Verhoogt zandpad (ca. 25cm) met winterlindes
- ⑱ Wadi aflopend tot 2 meter diep
- ⑳ Heuvel met gemengd inheems bosplantsoen
- ㉑ Aanplant inheems bosplantsoen
- ㉒ Solitaire bomen en heesters in glooiend landschap
- ㉓ Ruigtezoom met verspreid struweel (meidoorn, sleedoorn)
- ㉔ Aanplant besdragende struweelsoorten
- ㉕ Elzen
- ㉖ Knotwilgen
- ㉗ Beukenscheerhaag
- ㉘ Meidoornscheerhaag
- ㉙ Hoogstam fruitbomen
- ㉚ Kruiden- en faunarijk grasland
- ㉛ Zwarte populieren
- ㉜ Uitbreiding amfibieënpoel
- ㉝ Afwatering hemelwater nieuwe woningen
- ㉞ Wandelpad (onverhard)
- ㉟ Put-drukiolering
- ㊱ Ontvangstput riolering
- ㊲ Rietvegetatie

Auteur: Ing. P. Leemreize
 Versie: 1.0
 Datum: 21-03-2025
 Status: Definitief
 Locatie: Over de Ussel (3) Ulf
 Project: 2025- 7306

WATUURBANK
OVERIJSSSEL