

A photograph of a lush green landscape. In the foreground, a large tree trunk is visible on the left, and its branches with green leaves frame the top and right sides of the image. The middle ground is a vibrant green field. In the background, a dense forest of tall trees is visible under a bright sky.

Inrichtings- en beeldkwaliteitplan

Landgoed Theede





project	Landgoed Theede
onderwerp	Inrichting- en beeldkwaliteitsplan
opdrachtgever	Dhr. C. de Ridder Dhr. M. Kapteijns
datum	oktober 2014
opstellers	Bob Custers (VOCUS Architecten bv) Gabi Stoffelen (Praedium Cooperatie U.A.) John Jansen (Praedium Cooperatie U.A.)

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Analyse van het plangebied	7
2.1 Landschappelijke waarden	7
2.2 Cultuurhistorische waarden	8
2.3 Ecologische waarden	9
3. Ontwerp	11
3.1 Landschap	11
3.2 Ecologie	13
3.3 Stedenbouw	15
3.4 Beeldkwaliteit	17
3.5 Erfinrichting	18
4. Inrichting en beheer	19
4.1 Inrichtingsmaatregelen	19
4.2 Beheersmaatregelen	19
5. Uitgangspunten	23
5.1 Maatvoering gebouwen	23
5.2 Uitgangspunten bestemmingsregels	23



1. Inleiding

Dit inrichting- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied waarin de ontwikkeling van Landgoed Theede wordt meegenomen.

De ontwikkelingen binnen het plangebied van Landgoed Theede bestaan uit de realisatie van 7,4ha nieuwe natuur, 2 landhuizen en de recreatieve ontsluiting van het plangebied.

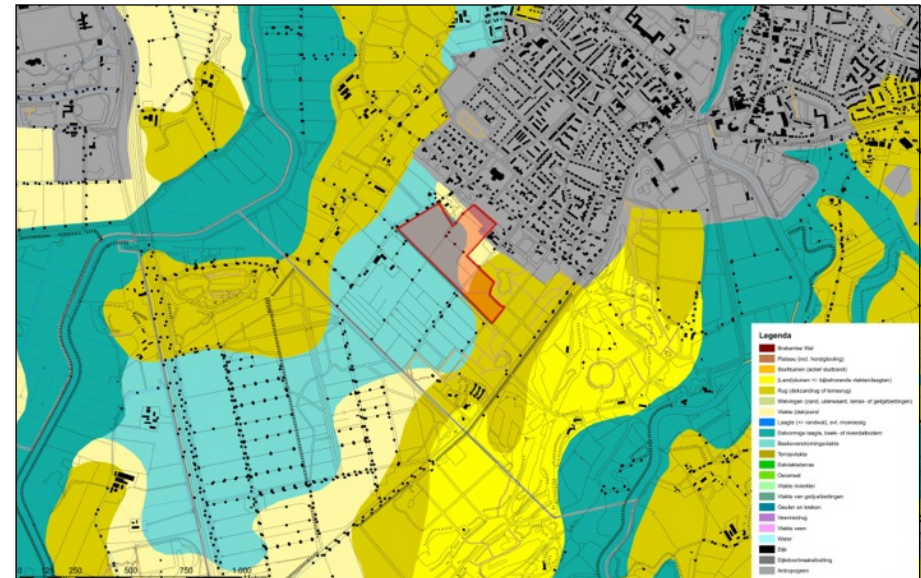
Het plangebied is 10,5 ha groot en bestaat uit de kadastrale percelen: Sint-Michielsgestel E3742, E1078, E4625 en E2451 (gedeeltelijk).

Leeswijzer

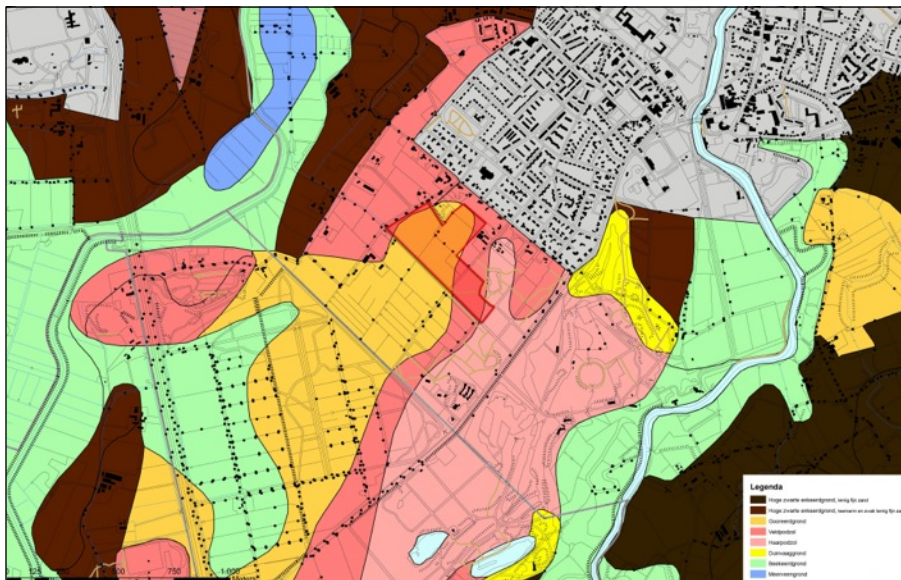
In dit plan komen een aantal zaken aan de orde: In hoofdstuk 2 wordt een analyse gemaakt van het plangebied waarbij wordt ingegaan op de bestaande waarden (landschappelijke-, cultuurhistorische- en ecologische-waarden) van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het ontwerp voor Landgoed Theede toegelicht en in hoofdstuk 4 wordt de inrichting en het beheer van de nieuwe natuur beschreven inclusief de duurzame instandhouding van het landgoed.



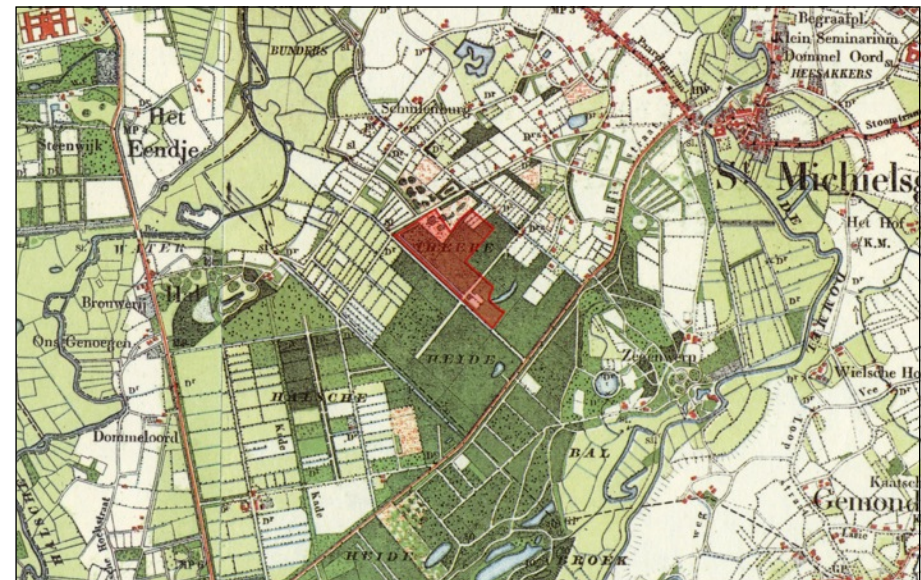
Huidige topografische kaart



Geomorfologie



Bodemkaart



Topografische kaart van rond 1900

2. Analyse van het plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidrand van Sint-Michielsgestel en is 10,5ha groot. Naast de initiatiefnemers participeert ook de gemeente in deze ontwikkeling met ca. 2 ha. Het toekomstige landgoed ligt parallel aan de Heidijk en strekt zich uit tussen de Gagellaan en de Esscheweg. Halverwege wordt het landgoed doorsneden door de Mgr. Hermuslaan.

2.1. Landschappelijke waarden

Landgoed Theede ligt tussen het beekdal van de Essche Stroom en dat van de Dommel, aan de rand van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel. De Essche Stroom is gekanaliseerd, verbreed en ligt deels tussen kades. Hierdoor treedt de beek nauwelijks nog buiten haar oevers. In het verleden gebeurde dat echter regelmatig. Op deze momenten liep een gebied onder water dat min of meer parallel aan de Essche Stroom ligt en dat gescheiden wordt van het beekdal door een lage dekzandrug. Aan de oostzijde wordt deze overstromingsvlakte eveneens begrensd door een dekzandrug. Deze dekzandrug is hoger en droger en staat op de geomorfologische kaart deels aangeduid als stuifduin. Landgoed Theede strekt zich uit van deze hogere dekzandrug tot nagenoeg de andere lagere dekzandrug en ligt daarmee voor een belangrijk deel in de oude overstromingsvlakte.

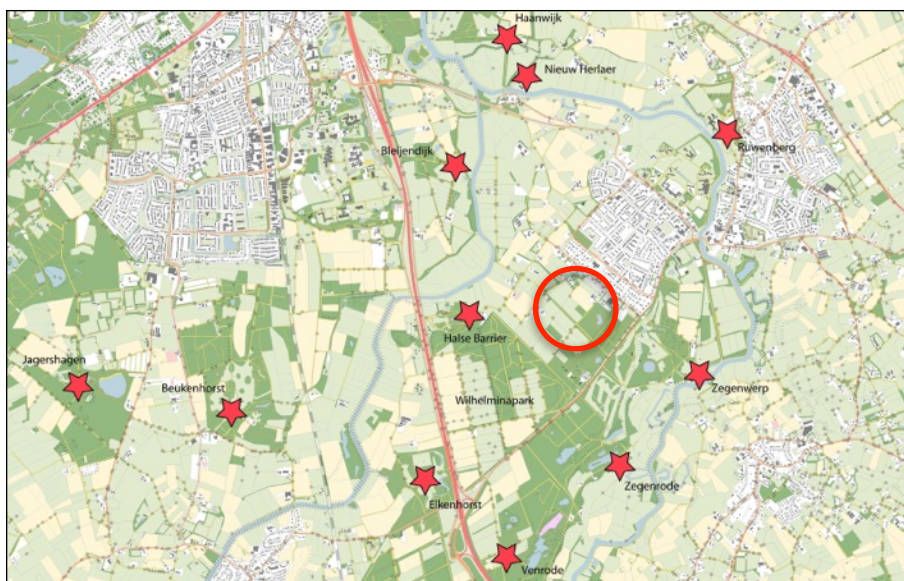
Op de lage dekzandrug tussen de overstromingsvlakte en het beekdal van de Essche Stroom vindt sinds lange tijd landbouw plaats. Op de kaart van 1900 is te zien dat dit gebied gebruikt werd als akkerland (wit). Op de bodemkaart is te zien dat op de lage dekzandrug hoge zwarte enkeerdgrond aanwezig is. Deze bodemsoort is ontstaan door eeuwenlang opbrengen van mest en heideplaggen ten behoeve van de bemesting van de grond.

De dekzandrug die de overstromingsvlakte aan de oostzijde begrenst ligt hoger en droger en was rond 1900 minder geschikt als landbouwgrond. Uiteindelijk is het gebied in gebruik genomen als bos. In de huidige situatie bestaat een groot deel van de dekzandrug nog steeds uit bos en wordt deze deels gebruikt als golfbaan. De laatste uitbreiding van de golfbaan ligt direct aan de overzijde van de Heidijk, waarmee het landgoed behalve aan de zuidoostzijde ook aan de zuidzijde grenst aan de golfbaan.

De lager gelegen en dus nattere overstromingsvlakte is in gebruik genomen als grasland. De planmatige rechtlijnige opzet laat zien dat de ontginning hiervan van latere datum is dan de landbouw op de dekzandrug langs de Essche Stroom. Ook het bosgebied op de oostelijk dekzandrug is later ontgonnen, wat eveneens zichtbaar is aan de planmatige opzet van de verkaveling. Het verschil in grootte van de verkaveling tussen beide gebieden laat zien dat het ene gebied droog was. De verkaveling heeft hier vooral plaatsgevonden ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen. De verkaveling in de natte overstromingsvlakte is fijnmaziger, door de vele rechte slootjes ten behoeve van het afvoeren van het overvloedige water. Op de perceelranden stond beplanting in de vorm van singels of hagen. Daarmee was het gebied veel kleinschaliger dan nu het geval is, waarbij juist de openheid een belangrijke kwaliteit is.

Het gebied kenmerkt zich ook nu nog door de bovengenoemde rechtlijnigheid en rationele verkaveling. Deze rechtlijnigheid is een uitgangspunt voor de vormgeving van het landgoed.

Het plangebied is gelegen in Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het Groene Woud heeft als kernkwaliteiten het groene karakter, kleinschalige openheid en de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heides. De ontwikkeling van Landgoed Theede versterkt de kernkwaliteiten van Het Groene Woud.



Ligging van het landgoed in ruimer verband.



Archeologie

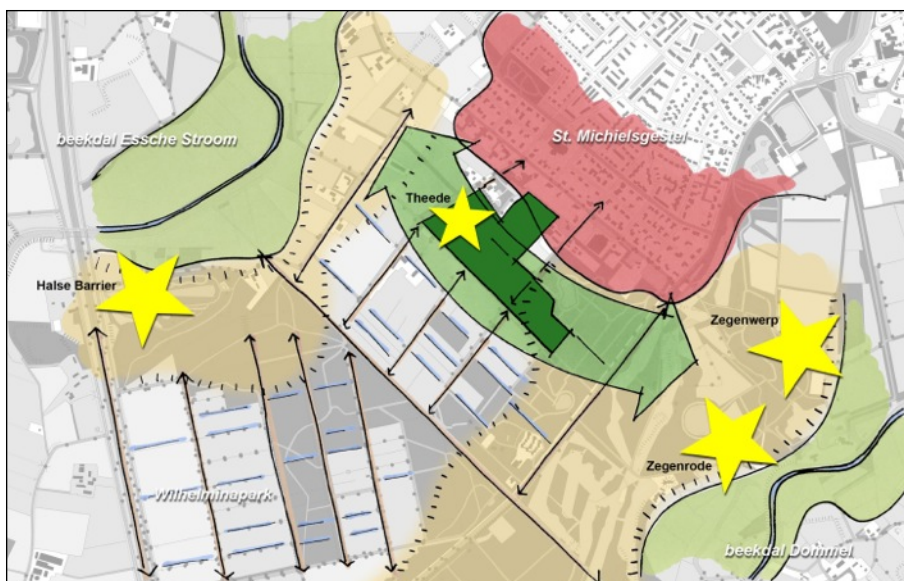
2.2 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is zoals reeds genoemd gelegen in een zone van landgoederen. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de landgoederen Halsche Barrier en Wilhelminapark. Aan de westzijde van het plangebied ligt Landgoed Bleijendijk en aan de oostzijde Landgoed Zegenwerp en Landgoed Zegenrode. Genoemde landgoederen dateren veelal uit de 18e eeuw en voldoen aan het traditionele beeld van een landgoed met een afwisseling van bos en open plekken, een grillig gevormde waterpartij, enkele lanen en een slingerend wandelpad. Uitzondering hierop is het Wilhelminapark, dat een heel rechthoekig patroon van weilanden en bospercelen kent met een groot aantal lanen daar doorheen. Het landschap van het Wilhelminapark is vergelijkbaar met dat op en rond de projectlocatie.

De ontwikkeling van Landgoed Theede past goed in de zone van landgoederen aan de zuidzijde van Sint-Michielsgestel.

Meer ingezoomd op de locatie zelf zijn de Gagellaan en de Heidijk twee dominante elementen in het landschap. Het betreft waardevolle oude lanen.

Binnen het plangebied is tevens een gebied gelegen met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. De landgoedwoningen worden buiten dit gebied gerealiseerd.



Ligging van Landgoed Theede in ruimer verband

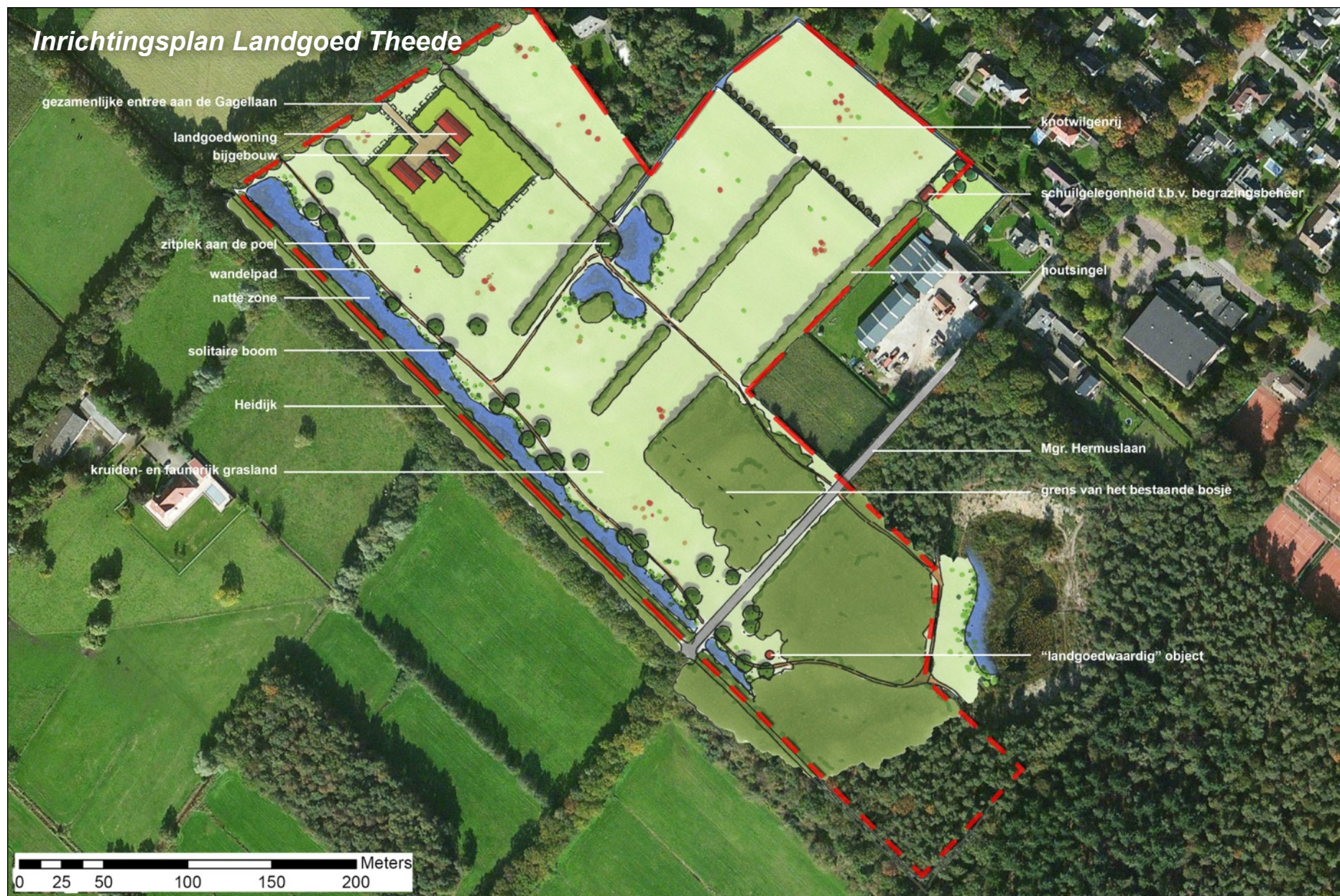
2.3 Ecologische waarden

In opdracht van de initiatiefnemers van Landgoed Theede is een flora- en fauna quickscan uitgevoerd. Deze quickscan vormt een bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing voor de landgoedontwikkeling.

Uit deze quickscan komt naar voren dat er wat betreft strenger beschermde soorten, in het bestaande bosje in het plangebied een eekhoornnest zit, dat er dassen foerageren in het plangebied en er dat er mogelijk steenuilen en vleermuizen verblijven in de knotwilgen en bomenlanen in het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling van Landgoed Theede zal deze soorten niet schaden.

Het bestaande bosje in het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. Ook de laanbomen langs de Heidijk en een bosje ten noorden van het plangebied behoren tot de EHS. De ontwikkeling van Landgoed Theede zal de EHS versterken.



3. Ontwerp

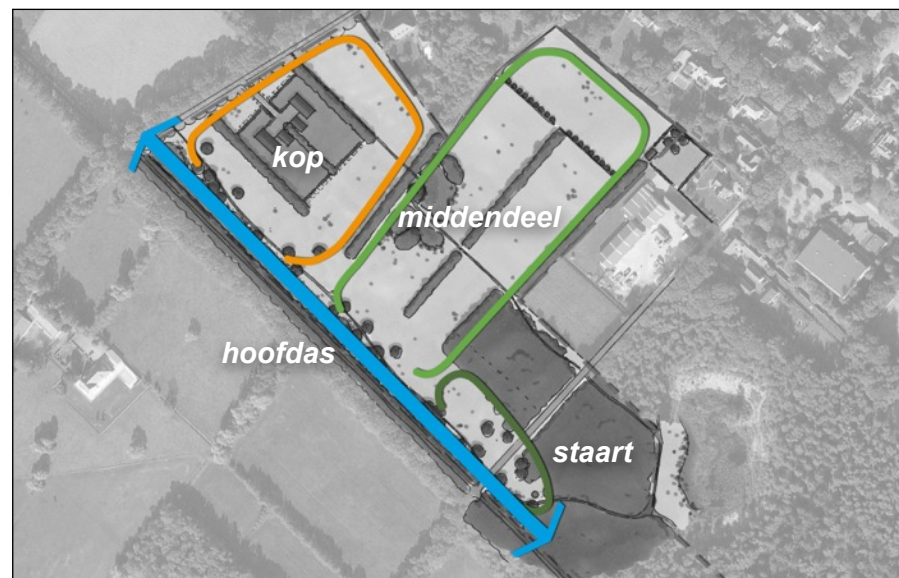
3.1 Landschap

Landgoed Theede is een nieuw landgoed. Het landgoed bestaat uit een cluster van twee landhuizen met bijgebouwen die samen het hoofdmoment van het landgoed vormen. Samen beschikken de landhuizen over één ontsluiting op de Gagellaan, die zorgt voor een duidelijke samenhang tussen de nieuwe woningen. Het cluster ligt aan de westkant van het landgoed, dat bestaat uit een langgerekt gebied, grenzend aan de zuidrand van Sint-Michielsgestel. Door deze ligging aan de rand van het dorp vormt het landgoed een mooie afronding van de kern en is het tevens een uitloopgebied voor de bewoners van Sint-Michielsgestel.

Door de ligging van de landgoedwoningen op afstand van de Gagellaan wordt duidelijk dat het hier woningen betreft die deel uitmaken van het landgoed. De wellicht meer voor de hand liggende locatie van de woningen direct aan de Gagellaan zou tot gevolg hebben dat de woningen eerder de volgende zijn van het lint van woningen aan de Gagellaan dan dat zij deel uitmaken van de landschappelijk eenheid Landgoed Theede. Door ook bij de oriëntatie van de woningen te kiezen voor de richting parallel aan de Heidijk en niet parallel aan de Gagellaan wordt nog eens versterkt dat de woningen deel uitmaken van het landgoed en niet van het lint van woningen aan de Gagellaan.

De vormgeving van het landgoed sluit aan bij het rechtlijnige verkavelingspatroon uit het verleden, met nieuwe houtsingels parallel aan en loodrecht op de Heidijk. Deze nieuwe beplantingslijnen in het landschap bepalen de structuur van het landgoed.

De lengterichting van het landgoed wordt versterkt door de zone parallel aan de Heidijk als één langgerekte ruimte in te richten met aan de zuidzijde tegen de Heidijk een natte zone. De inrichting van deze natte zone bestaat uit de eenzijdige verbreding van de watergang langs de



Concept

Heidijk met een brede natuurvriendelijk oever aan de noordzijde. Door deze natte zone breed te maken bij de Gagellaan en te versmallen richting de Esscheweg wordt het langzaam oplopen van het maaiveld zichtbaar gemaakt. Een nieuw wandelpad maakt het mogelijk om deze natte zone van dicht bij te beleven, terwijl de Heidijk juist een beleving op afstand en van bovenaf biedt.

De Heidijk, de natte zone en het pad daarlangs vormen samen de hoofdas van het landgoed. De plek met de woningen vormt als het ware de kop van het landgoed, de plek aan de overzijde van de Mgr. Hermuslaan de staart. Het middendeel wordt gevormd door de lange houtsingels loodrecht op de

Impressie van de toekomstige landgoedbebauwing



Heidijk met de poel en de zitplek. Deze zitplek is door middel van paden verbonden met de Heidijk, de Gagellaan en de Mgr. Hermuslaan. In dit deel ligt ook een oude oorspronkelijke watergang. Deze watergang wordt geaccentueerd door een transparante rij knotwilgen.

De staart van het landgoed bevindt zich in het gemeentebos aan de overzijde van de Mgr. Hermuslaan. Door de natte zone en het bloemrijk gras als het ware over te laten steken gaat dit deel uitmaken van het landgoed. In overleg met de gemeente wordt op deze plek een "landgoedwaardige" afsluiting van het landgoed gekozen. Vooralsnog wordt hier gedacht aan een kunstwerk, maar ook een mooie gemetselde bank of eventueel zelfs een uitzichttoren zouden het landgoed op deze plek kunnen beëindigen. De padenstructuur sluit naadloos aan op de bestaande paden door het bos.

Met de vormgeving zoals beschreven ontstaat een nieuw type landgoed dat zich onderscheidt van de bestaande landgoederen rondom Theede. Het is een landgoed dat een duidelijke eenheid is, gekoppeld aan de lange smalle zone parallel aan de Heidijk, zoals ook Beukenhorst en Zegenrode herkenbare eenheden in het landschap zijn. Maar Theede krijgt niet het in zichzelf gekeerd karakter van deze landgoederen. Door te kiezen voor een vormgeving met strakke lijnen en dezelfde richtingen als het omliggende landschap heeft het landgoed dezelfde verbondenheid met het omringende landschap zoals dat ook het geval is bij bijvoorbeeld Bleijendijk en Haenwijk, maar dan zonder de laanstructuur die deze landgoederen kenmerkt.

3.2 Ecologie

De ontwikkeling van Landgoed Theede betekent een meerwaarde voor de ecologische waarde van het gebied. In de eerste plaats wordt een groot oppervlak soortenarme landbouwgrond, grasland dan wel maïsakker, omgezet naar kruiden- en faunairijk grasland. Daarmee worden de fourageer- en schuilmogelijkheden voor veel dieren verbeterd, omdat de soortenrijkdom aan planten in het gebied veel groter wordt.

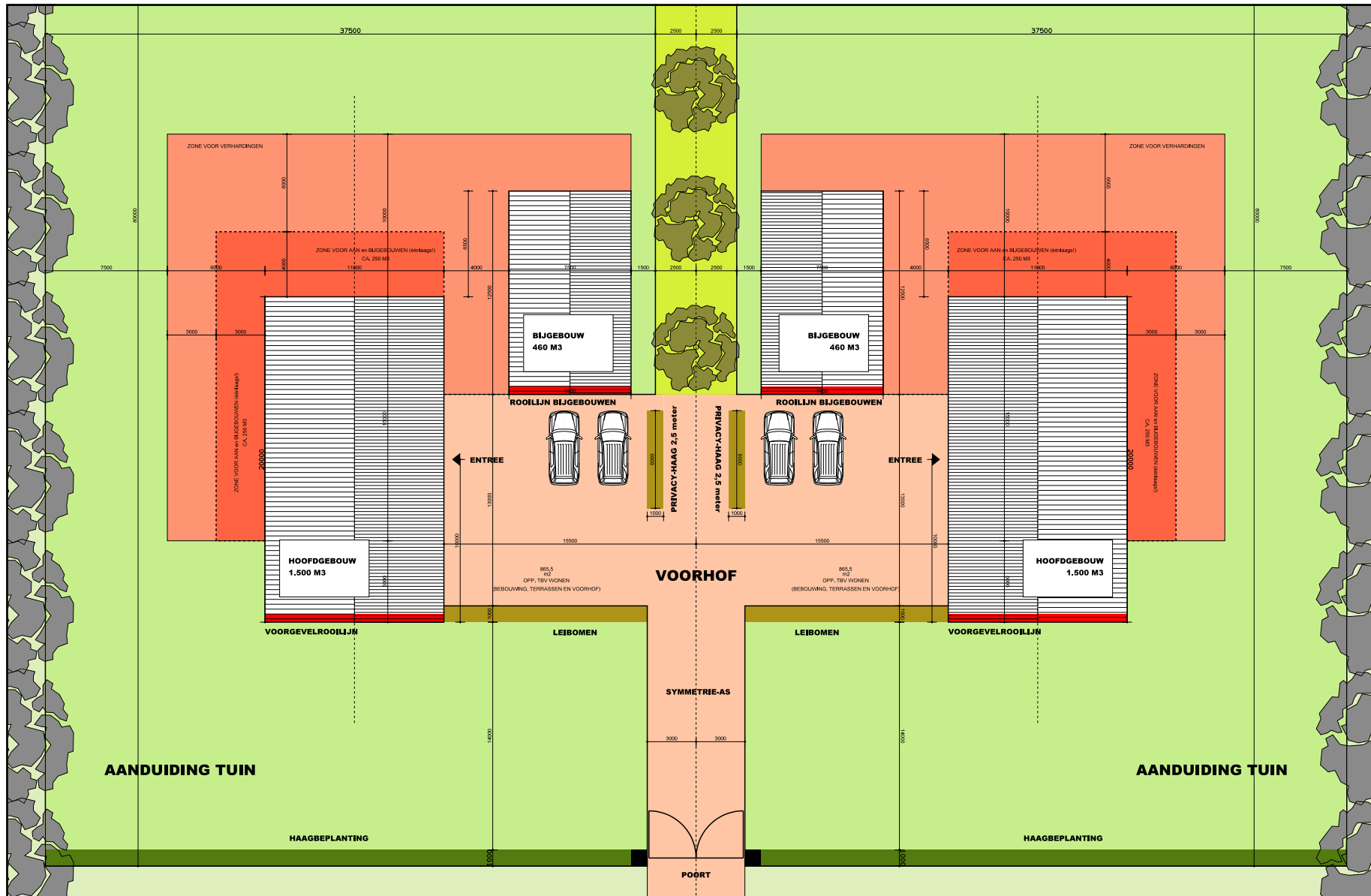
Naast het oppervlak kruiden- en faunairijk grasland maakt de aanplant van ruim 650m houtsingel deel uit van het plan. Dit is met name positief voor de das, waarvoor dit gebied is aangemerkt als leefgebied. Daarnaast zullen ook veel struweelvogels zoals grasmus en patrijs hiervan profiteren.

Ook de realisatie van de natte natuurzone zal de ecologische waarde van het gebied versterken. Deze natte zone wordt gerealiseerd door de bestaande waterloop langs de Heidijk te verbreden en een lange natuurvriendelijke oever te realiseren. Hiermee wordt een lange gradiënt van nat naar droog gerealiseerd waarvan veel planten en diersoorten profiteren.

De bestaande houtopstand op het perceel welke eigendom is van één van de initiatiefnemers zal worden gedund volgens de systematiek van het geïntegreerd bosbeheer. Dit betekent dat toekomstbomen worden aangewezen, die worden vrijgezet zodat deze zich optimaal kunnen ontwikkelen. Tegelijk wordt gekeken naar de noodzaak voor het maken van open plekken om dynamiek te brengen in de bosontwikkeling (oudere en jongere delen, bosranden).

In het bestaande gemeentebos wordt met name naaldbout gekapt ten gunste van de ontwikkeling van kruiden- en faunairijk grasland. Waardevolle bomen worden daarbij zoveel mogelijk gespaard. Deze kunnen zich vervolgens tot solitairen ontwikkelen. Door het kappen van een deel van het bestaande bos ontstaat er een nieuwe bosrand, waar een mantel-zoom vegetatie ontwikkeld kan worden.

Stedenbouwkundige opzet

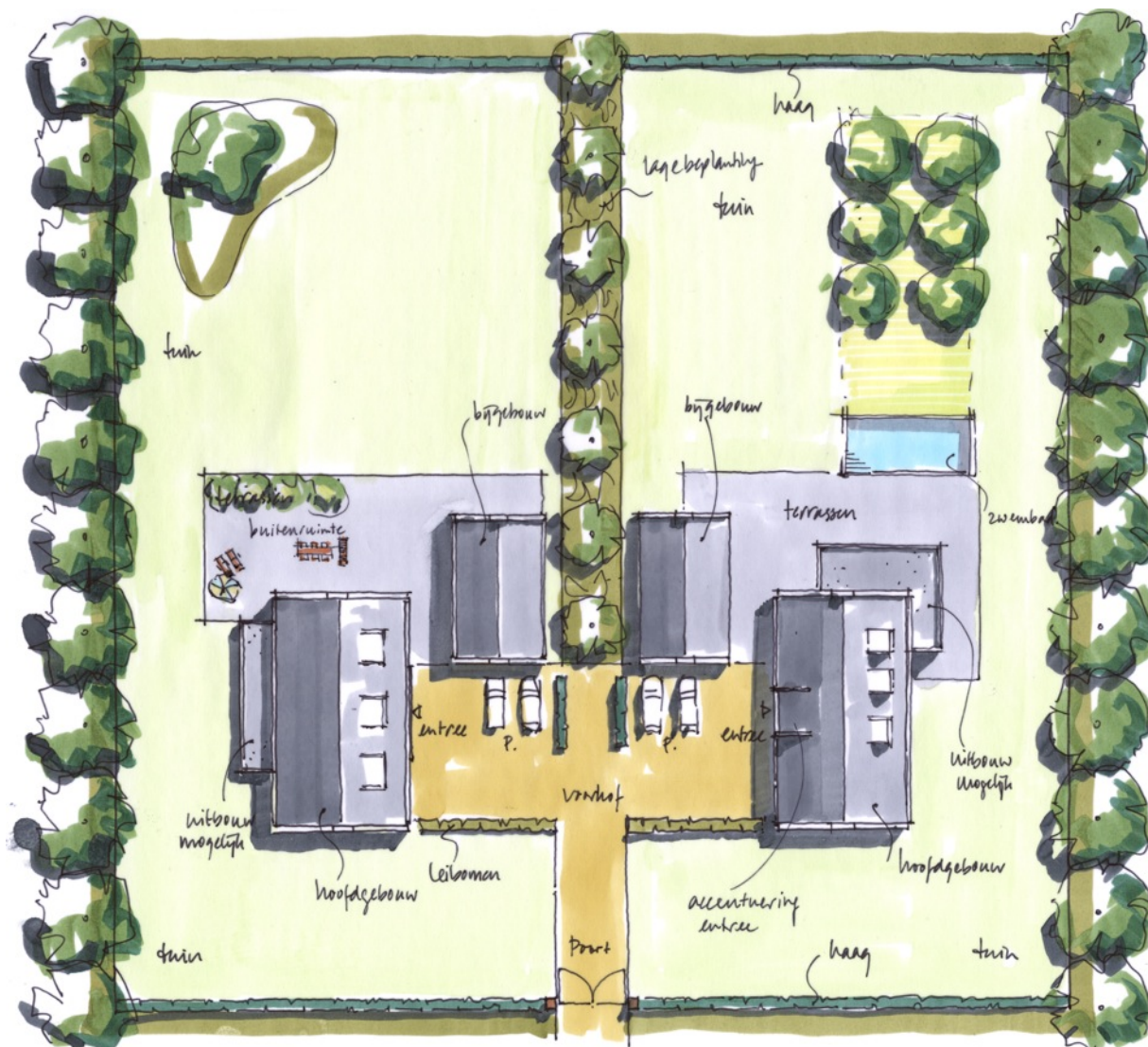


3.3 Stedenbouw

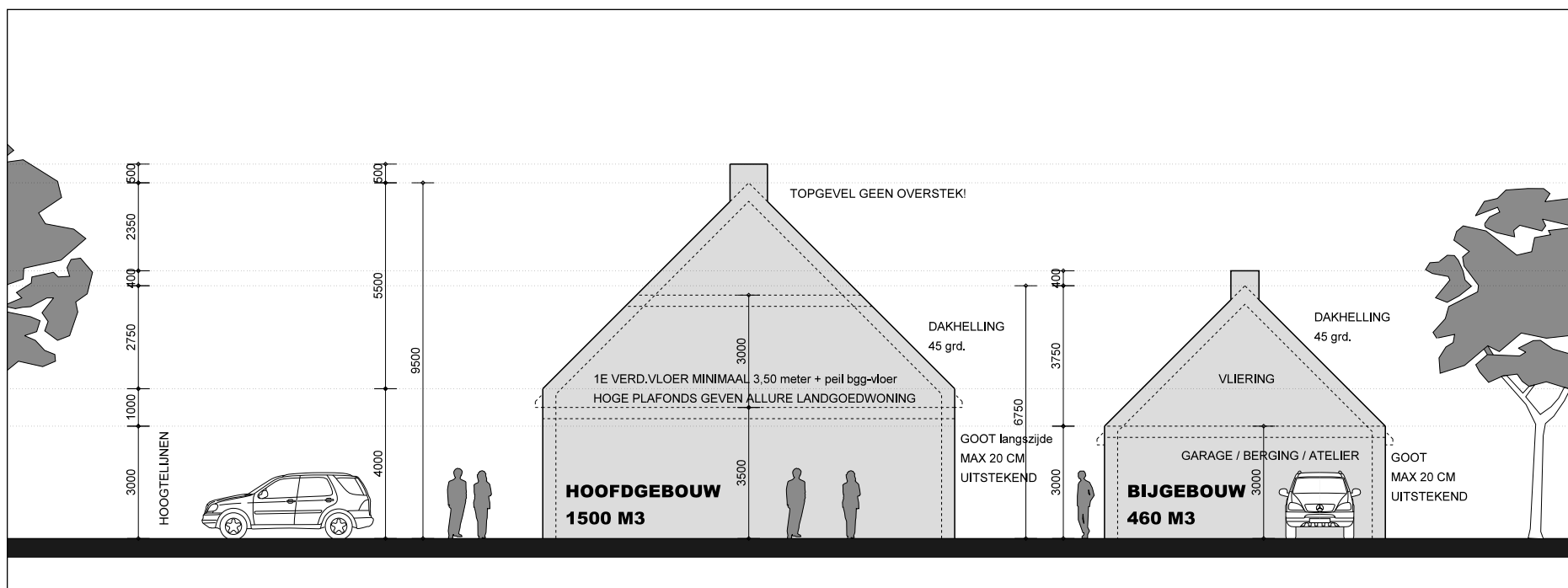
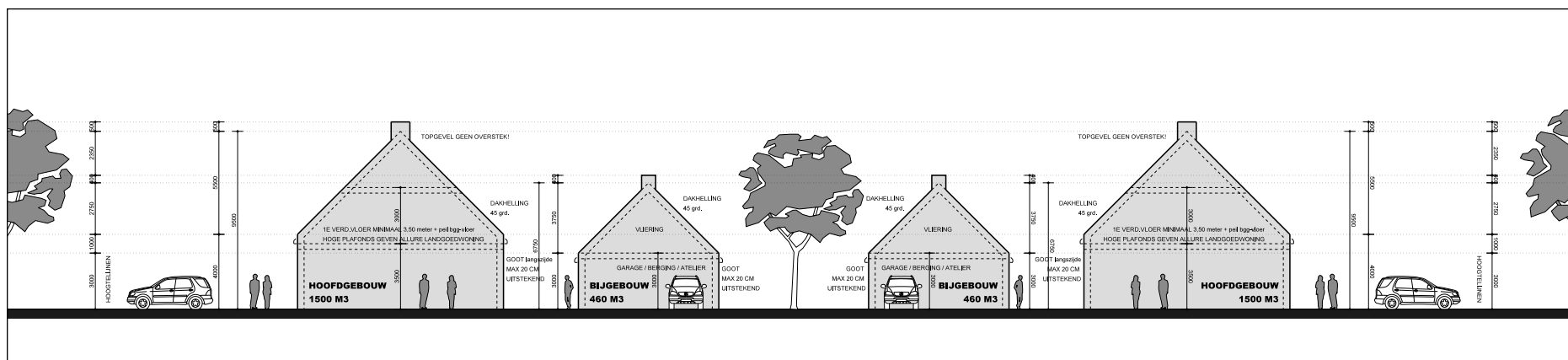
De twee landgoedwoningen vormen samen een ensemble, gelegen aan de Gagellaan. Het ensemble is een zelfstandige eenheid en ligt in de overgangszone van 'stad naar land'. De woningen aan de Eikenlaan en de individuele woningen aan de Gagellaan zijn enerzijds nog in de nabijheid, anderzijds sluiten de woningen ook aan bij de sfeer van het landgoed. De twee woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit die wordt aangesloten op de Gagellaan. De sloot wordt overbrugd met een rijbrug en de private zone wordt betreden bij het passeren van een gemeenschappelijke houten poort met stenen penanten (met brievenbussen). Het pad leidt naar een gemeenschappelijk voorhof. De entrees van de woningen liggen aan dit hofje. Dit geldt ook voor de bijgebouwen. De percelen zijn elk ca. 3.000 m² groot, inclusief de gemeenschappelijke inrit. De woningen hebben een grootte van elk ca. 1.500 m³. De bijgebouwen hebben een volume van ruim 460 m³.

Buitenruimten en terrassen liggen zo veel mogelijk aan de achterzijde van de woningen om privacy te creëren. De goothoogtes zijn nadrukkelijk laag gehouden om het geheel een landelijke sfeer te geven. De compositie bestaat uit twee hoofdgebouwen en twee bijgebouwen, gelegen aan een gemeenschappelijk hofje. Met lei-bomen wordt het hofje afgerond.

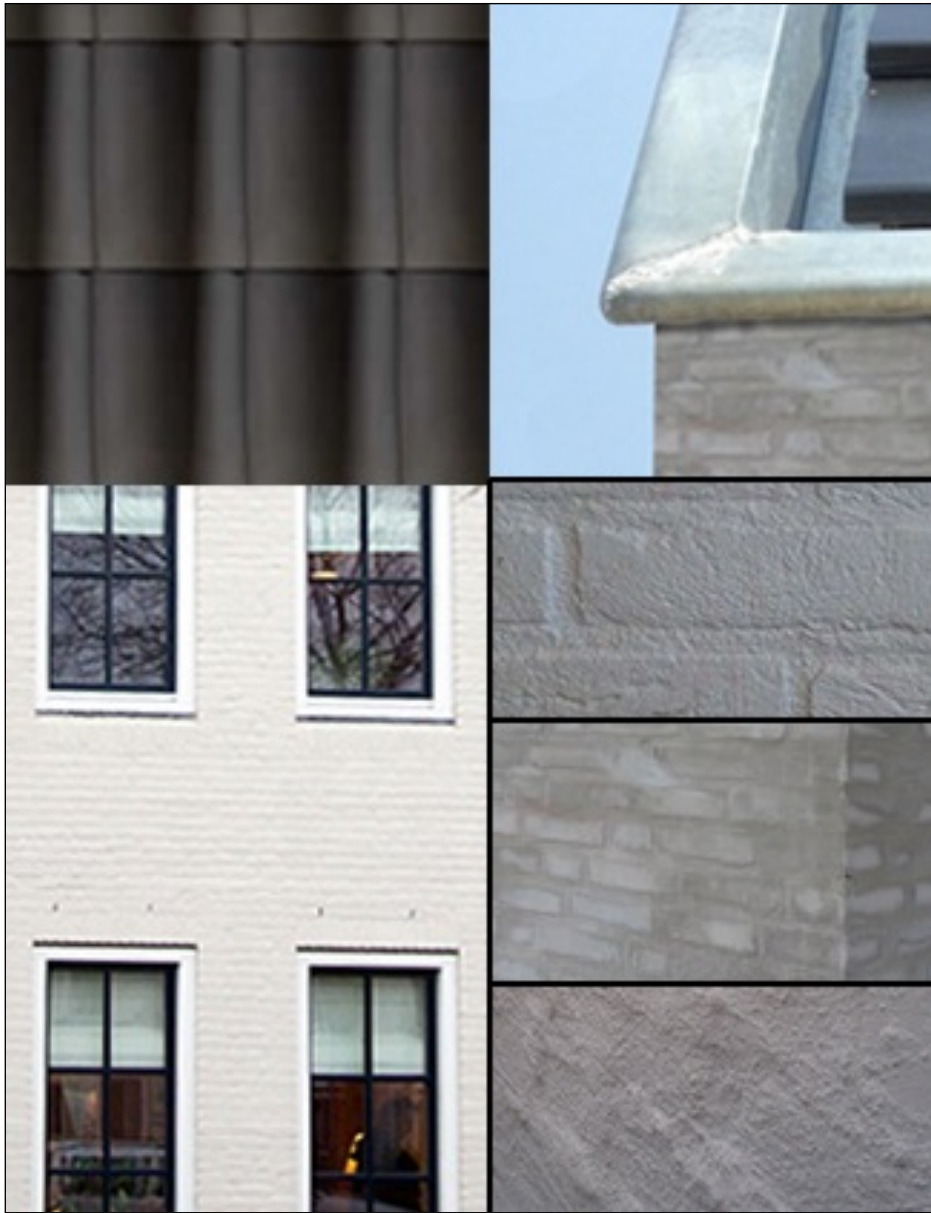
De nokrichtingen van de bouwvolumes zijn gelegen in de lengterichting van het landgoed. Bewoners krijgen daarnaast de ruimte om accenten aan te brengen in de vorm van erkers, entreevolumes, dakkapellen en dwarsuitbouwen. Deze zijn ondergeschikt aan de hoofdrichting van de bebouwing.



Bouwblok



Doorsnede gebouwen met maatvoering



3.4 Beeldkwaliteit gebouwen

In het gebied komen verschillende bebouwingstypen voor. We willen aansluiten bij een landelijk hofje met een eigen lichte kleurstelling van gekeimde metselwerk gevels. De topgeveltjes geven de woningen een gearticuleerde voor- en achterkant. Omdat de woningen ook aan de achterzijde zichtbaar zijn hebben de achtergevels een gelijk profiel gekregen. De achterzijde geeft door de ligging van de bijgebouwen meer privacy.

De daken worden afgewerkt in een warme bruin-antraciet kleurstelling van gebakken dakpannen, contrasterend met de gemetselde gevels. Verholten goten tussen de topgevels en de dakvlakken maken de dakvorm karakteristiek. Aan de langsijden steken de dakvlakken iets over.

Geen uitgetimmerde goten, maar een eenvoudig overstek met een zinken mast- of bakgoot.

Beeldkwaliteit gebouwen : donkere dakpannen (bruin-antraciet), verholten goten, gevelbeeld, gevelafwerking van boven naar onder: keimwerk, chipperen en keimwerk na vertinnen



3.5 Erfinrichtingseisen

- Beperkt toepassen van verhardingsmaterialen.
- Hoogwaardige verhardingsmaterialen: natuursteen, gebakken klinkers, halfverharding. (Geen betonmateriaal anders dan in de vorm van accenten in de verharding.)
- Beplanting: Inheems, passend bij de omgeving en de grondsoort (geen heidetuin of mediterrane tuinen)
- Erfinrichting aan de voorzijde als eenheid ontworpen.
- Bij voorkeur geen duidelijke erfafscheiding maar geleidelijke overgangen. Door iets verhoogde ligging van de woonpercelen ontstaat een vanzelfsprekende erfafscheiding. Eventueel kan een gemengde of beukenhaag worden aangeplant ter markering. Gebouwde erfafscheidingen aan de achterzijde zijn niet mogelijk. Aan de voorzijde is een laag muurtje toegestaan als dit deel uitmaakt van het gezamenlijk ontwerp aan de voorzijde.
- Uitvoering van de gezamenlijke entree in de vorm van een dijkje met een brug over de brede watergang langs de Gagellaan.

Erfinrichting met links voorbeelden van hoogwaardige verhardingsmaterialen en rechts: voorbeeld tuin, inheems plantmateriaal, leilindes en hagen, bijzonder gebruik planten (groeten als sierborder)

4. Inrichting en beheer

4.1 Inrichtingsmaatregelen

De inrichtingsmaatregelen bestaan uit:

- Aanleg van houtsingels (6.575m²)
- Sortiment bestaat uit inheems materiaal, passend bij het gebied (lijsterbes, vlier, kardinaalsmuts, gelderse roos, sporkenhout, hazelaar, meidoorn, eik, berk, els)
Breedte is ca 8m gemiddeld
Plantafstand ca 1,25 x 1,25m
- Aanleg bos (2.300m² nieuw bos)
Sortiment bestaat uit inheems materiaal, passend bij het gebied (lijsterbes, vlier, kardinaalsmuts, gelderse roos, sporkenhout, hazelaar, meidoorn, eik, berk, els, linde)
Plantafstand 1,5 x 1,5m
- Kappen van 1.500m² bos in het gemeentebos.
- Kruiden- en faunarijk grasland (54.170m²)
Daar waar nodig inzaaien met mengsel van kruiden en grassen, verder maaien en afvoeren en beperkt ruwe stalmest opbrengen
- Natte zone (10.400m²)
Graven onregelmatig flauw talud (1:5 – 1:15)
- Wandelpad (750m)
In principe wordt uitgegaan van een pad dat eens per 2 weken wordt uitgemaaid. Mocht het pad echter niet voldoende begaanbaar zijn, dan wordt een 1,5m brede strook betongranulaat aangebracht, Deze wordt afgestrooid met een dunne laag aarde en ingezaaid met mengsel van tredvegetatie.
- Aanleg poelen
Twee poelen aan weerszijde van het wandelpad naar de Mgr. Hermuslaan met een totale grootte van ca. 1.575m². Taluds variëren van 1:3 tot 1:10. De noordoever is daarbij het flauwst.

Enkele delen worden maximaal 2m diep. De poelen doen tevens dienst als drinkgelegenheid voor de koeien en moeten dus jaarrond watervoerend zijn. Aansluitend op de poelen zijn twee bossages ingetekend zodat op deze plekken de oever niet vertrapt wordt en zich een mooie gradiënt ontwikkeld, inclusief struweel en opgaand groen.

- Zitplek
Centraal op het landgoed bij de poel wordt een halfronde bank geplaatst rond een nieuw aan te planten grote boom. (Geen prullenbakken, deze leveren vooral rommel op).
- Knotwilgen
Langs de oude watergang wordt een rij knotwilgen geplant (265m²).

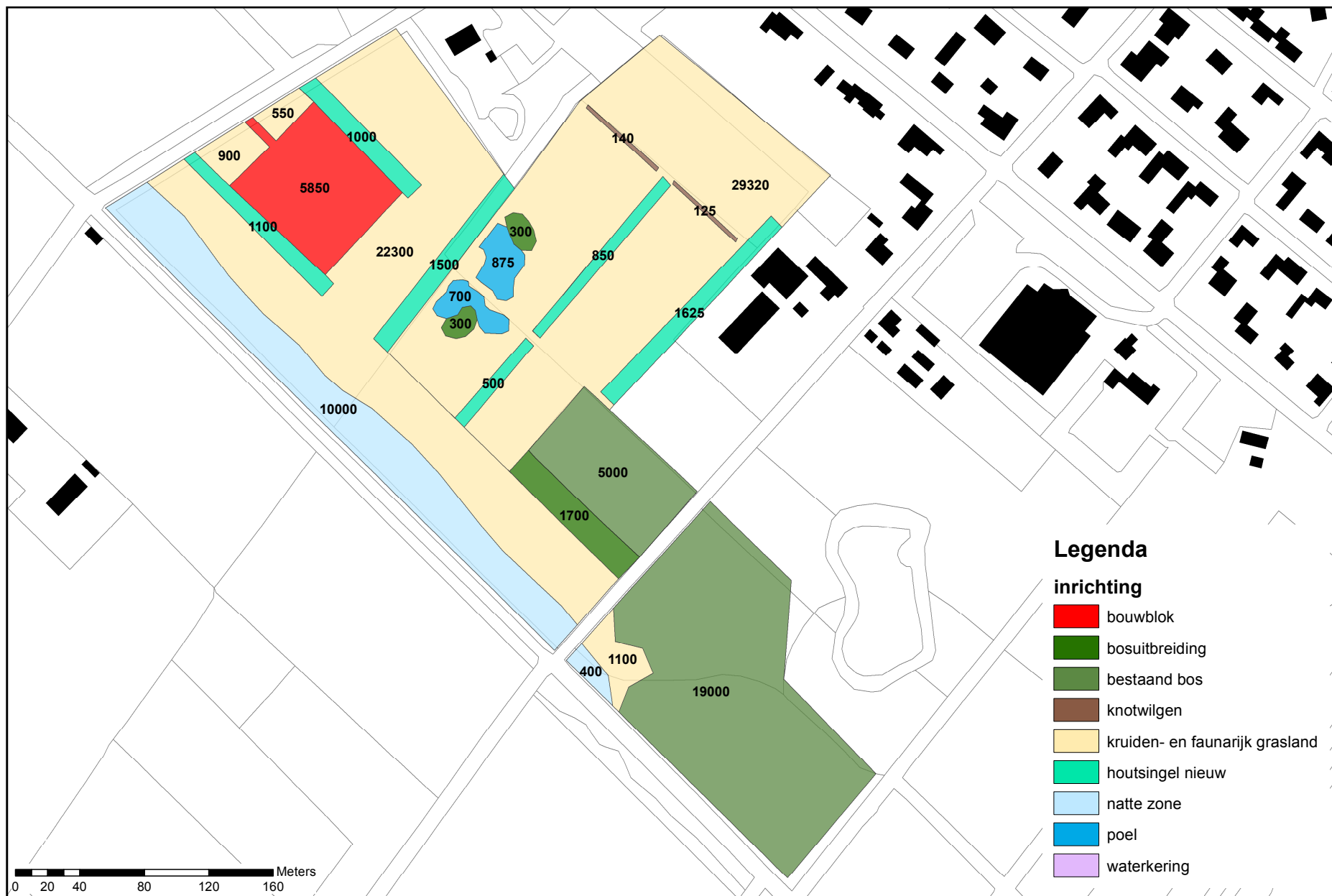
4.2 Beheermaatregelen

Een deugdelijk beheer is noodzakelijk voor het ontwikkelen en in standhouden van de (potentiële) natuurwaarden op Landgoed Theede. In deze paragraaf wordt per natuurtype en landschapselement het beheer in hoofdlijnen beschreven.

Houtsingels

Na aanplant van de houtsingels moet de eerste tijd tussen de jonge beplanting onkruid gemaaid worden. Om de houtsingel een mooie dichte structuur te geven wordt de houtsingel eens in de 10 jaar afgezet. Dit gebeurt gefaseerd, zodat een deel van de beplanting blijft staan. Door gefaseerd af te zetten blijft er altijd een groot deel van de houtsingel dicht waardoor dekking en broedgelegenheid aanwezig blijft voor kleine zoogdieren en vogels. Het beste kan de singel worden afgezet in de maanden oktober, november of december.

Oppervlaktes



Nieuw bos

Om een gevarieerde houtopstand te realiseren wordt na circa 5-10 jaar (afhankelijk van de groeisnelheid) gestart met dunnen, waarbij open plekken worden gerealiseerd om natuurlijke verjonging een kans te geven. Daar waar mogelijk blijft het gedunde hout liggen. Dit draagt bij aan het aandeel dood hout in het bos, waarvan verschillende plant- en diersoorten profiteren. Tijdens het dunnen kan eens in de vijf tot acht jaar 10%-25% van de bomen worden verwijderd. Dat is beter voor de ondergroei dan elk jaar een paar bomen te verwijderen. Er wordt op verschillende plekken in verschillende mate gedund. Op lange termijn zal door selectief ingrijpen de variatie in het bos worden bevorderd. Individuele bomen kunnen eventueel worden geoogst, maar blijven bij voorkeur achter in het bos. Dikke kwijnende en dode bomen blijven staan. Ze vallen na zo'n 10 tot 20 jaar uit zichzelf om. Tot die tijd zijn ze van groot belang voor dieren die in holten leven, zoals spechten, uilen, holenduiven, eekhoorns en boomkruipers. In het eerste jaar is het aan te raden om enkele keren het onkruid tussen de nieuwe aanplant weg te maaien.

Bestaand bos

Het bestaande bos wordt beheerd volgens de methode van het geïntegreerd bosbeheer, waarbij toekomstbomen worden aangewezen op basis van de natuurwaarde of de houtopbrengst. Door deze bomen vrij te zetten kunnen ze zich optimaal ontwikkelen. Tevens worden maatregelen genomen ten behoeve van een goede bosopbouw in leeftijd en gelaagdheid (goed ontwikkelde kruid-, struik- en boomlaag.) Maatregelen in dit kader kunnen uiteenlopen van de kap van een enkele boom tot het realiseren van kleine open plekken van 2 tot 3 keer de boomlengte. Daarnaast worden exoten zoals Amerikaanse eik, Douglas en Amerikaanse vogelkers verwijderd.

Kruiden- en faunairijk grasland

Het kruiden- en faunairijk grasland wordt door middel van begrazing met runderen beheerd. Beheer van dit gebied zal plaats vinden door inzet

van 6 tot 10 runderen. Voorkeur gaat daarbij uit naar jaarrond begrazen met een winterhard runderras als Schotse Hooglander of eventueel het Brandrode Rund, dat ook elders in het Groene Woud veel wordt ingezet als grote grazer. Inzet van runderen noodzaakt tot realiseren van een schuilgelegenheid voor de winter en de mogelijkheid de dieren vast te zetten, bijvoorbeeld voor onderzoek door een dierenarts. Hier kan tevens opslag van goederen en voorraden plaatsvinden. Gedacht wordt aan een grootte van 6 x 10m. Eventueel noodzakelijke bemesting vindt plaats door opbrengen van ruwe stalmest

Natte zone

De sloot langs de Heidijk is eigendom van de initiatiefnemers van Landgoed Theede en wordt gedeeltelijk beheerd door het waterschap en gedeeltelijk door dhr. De Ridder. Aan de noordzijde krijgt de sloot op het landgoed een natuuroever van 10-20 meter breed. Deze natuuroever zal ingericht en beheerd worden binnen landgoed Theede. Met Waterschap De Dommel zal nader overleg plaatsvinden over de uitvoering van de natuuroevers. Het natuurdoeltype 'Natuuroever nat grasland' wordt beschreven in het Groen Blauw Stimuleringskader Noord- Brabant 2008 van de Provincie Noord-Brabant. Een natuuroever nat grasland is een aaneengesloten natuurvriendelijk ingerichte oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een drasberm, of flauwe oever, waarvan de vegetatie bestaat uit inheemse plantensoorten van natte graslanden en ruigten.

De natuuroever wordt 1 maal per jaar na 16 juni gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. De oever wordt niet bemest en liefst wordt geen slootveegsel en/of bagger opgebracht. Ook wordt de oever niet beweide.

Poelen

De poelen dienen periodiek te worden geschoond. Dit dient in de periode tussen 1 september en 15 oktober plaats te vinden. Een deel van de ingetekende poelen wordt ca 2m diep. Hier verzamelt zich het organisch materiaal (ingewaaid blad, dode plantenresten). Door de

aanwezigheid van een dieper deel hoeft minder vaak geschoond te worden. Tegelijk zal de watertemperatuur in diepere waterdelen minder hoog oplopen, wat de waterkwaliteit (zuurstof, algenbloei) van de poel ten goede komt.

Wandelpad

Het wandelpad wordt zodanig beheerd dat een goede begaanbaarheid is gewaarborgd. Het wandelpad is opengesteld van zonsopgang tot zonsondergang.

Knotwilgen

De knotwilgen worden geplant als stevige rechte tak van de gewone wilg (*Salix alba*). Na aanplant wordt de tak op ca. 2m hoogte afgezaagd. Jonge scheuten op de stam worden verwijderd, met uitzondering van degenen aan de top. De onderzijde van de tak wordt afgeschuind alvorens deze in de grond te zetten. Om aanslaan te bevorderen kunnen de takken eerste enige tijd met de onderzijde in water gezet worden, wat de vorming van wortels bevordert. Na aanplant moeten eens per 2 jaar de aangegroeide twijgen verwijderd worden. In een rij kan ervoor gekozen worden dit jaarlijks om en om te doen.

Openstelling

Landgoed Theede wordt opengesteld voor publiek. Hierdoor draagt het landgoed bij aan de extensieve recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van Sint-Michielsgestel. De openstellingregels voor Landgoed Theede zijn conform de algemene regels voor openstelling van natuurgebieden, dit wil zeggen:

- Opengesteld op wegen en paden
- Opengesteld van zonsopgang tot zonsondergang
- Verboden voor motoren en ander gemotoriseerd vervoer
- Verboden voor mountainbikers
- Verboden voor loslopende honden

Duurzame instandhouding

Ten behoeve van de realisatie van Landgoed Theede wordt het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel herzien. Hiermee zijn de op het landgoed aanwezige waarden planologisch vastgelegd.

Naast deze planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Sint-Michielsgestel en de eigenaren van Landgoed Theede. Op deze overeenkomst is een kettingbeding van toepassing, waardoor ook toekomstige eigenaren of gebruikers gehouden zijn aan deze afspraken. In deze overeenkomst worden een aantal afspraken zoals openstelling voor publiek, realisatie van xx% van de nieuwe natuur alvorens te starten met de bouw van de landhuizen vastgelegd. Tevens wordt de inrichting en het beheer vastgelegd bij het Kadaster middels een kwalitatieve verplichting.

5. Uitgangspunten

5.1 Maatvoering gebouwen

Landgoedwoningen voormalige functie nieuwe functie	weiland twee landgoedwoningen					
	<i>breedte in m1</i>	<i>lengte in m2</i>	<i>footprint in m2</i>	<i>goot in m1</i>	<i>bouwhoogte in m1</i>	<i>inhoud in m3</i>
PERCEEL 1						
A. hoofgebouw	11,00	20,00	220,00	4,00	9,50	1500,00
B. aan- en uitbouwen	variabel	variabel	70,00	3,50	3,50	250,00
C. bijgebouw	7,50	12,50	93,75	3,00	6,75	460,00
			383,75			2210,00
PERCEEL 2						
A. hoofgebouw	11,00	20,00	220,00	4,00	9,50	1500,00
B. aan- en uitbouwen	variabel	variabel	70,00	3,50	3,50	250,00
C. bijgebouw	7,50	12,50	93,75	3,00	6,75	460,00
			383,75			2210,00
totaal bebouwd footprint in m2			767,50			
totaal bebouwd inhoud in m3						4420,00

Uitgangspunten:

- overstekken niet meegerekend
- aan- en uitbouwen niet meegerekend
- kelderruimtes onder het bebouwd oppervlak zijn mogelijk, echter niet meegenomen in inhoudsberekening
- maten kunnen in werkelijkheid wat afwijken door:
nadere planuitwerking, detaillering, bouwkundige aspecten, technische eisen en Bouwbesluit-eisen

5.2 Uitgangspunten bestemmingsregels

Wijze van meten

Alle maten zijn uitwendige maten, exclusief overstekken.

Bestemming Wonen

Bestemmingsomschrijving

- een woonhuis met allure, aan- en uitbouwen, (bij)gebouwen en overkappingen ten behoeve van het - woonhuis;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuin', geen gebouwen.

Bouwregels

- Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', worden de voorgevels van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend gebouwd op deze lijn.
- De nokrichting van gebouwen staat altijd loodrecht op de gevellijn.
- Bouwhoogte hoofdgebouw max 9,5 meter, goothoogte hoofdgebouw max 4 meter
- Bouwhoogte bijgebouw max 6,75 meter, goothoogte bijgebouw max 2,5 meter
- Hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn voorzien van een kap met een dakhelling van 45 graden
- De minimale diepte van het hoofdgebouw is 15 meter.
- De minimale diepte van het bijgebouw is 10 meter.
- De breedte van het hoofdgebouw is 11 meter.
- De breedte van het bijgebouw is 7,5 meter.
- Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en exclusief bijgebouwen minimaal 1.500m³ en maximaal 1.750 m³.
- De hoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter en daarachter maximaal 2 meter.
- Erfafscheidingen bestaan altijd uit natuurlijke materialen
- Er dient gebouwd te worden conform het bij dit bestemmingsplan horende inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (bijlage x).
- De hoofdentrees van de woningen dienen op elkaar afgestemd te zijn en de hofstructuur te versterken.
- Kopgevels mogen geen dakoverstekken krijgen (topgevels met verholten goten).
- Parkeren mag niet binnen de aanduiding 'tuin' plaatsvinden.