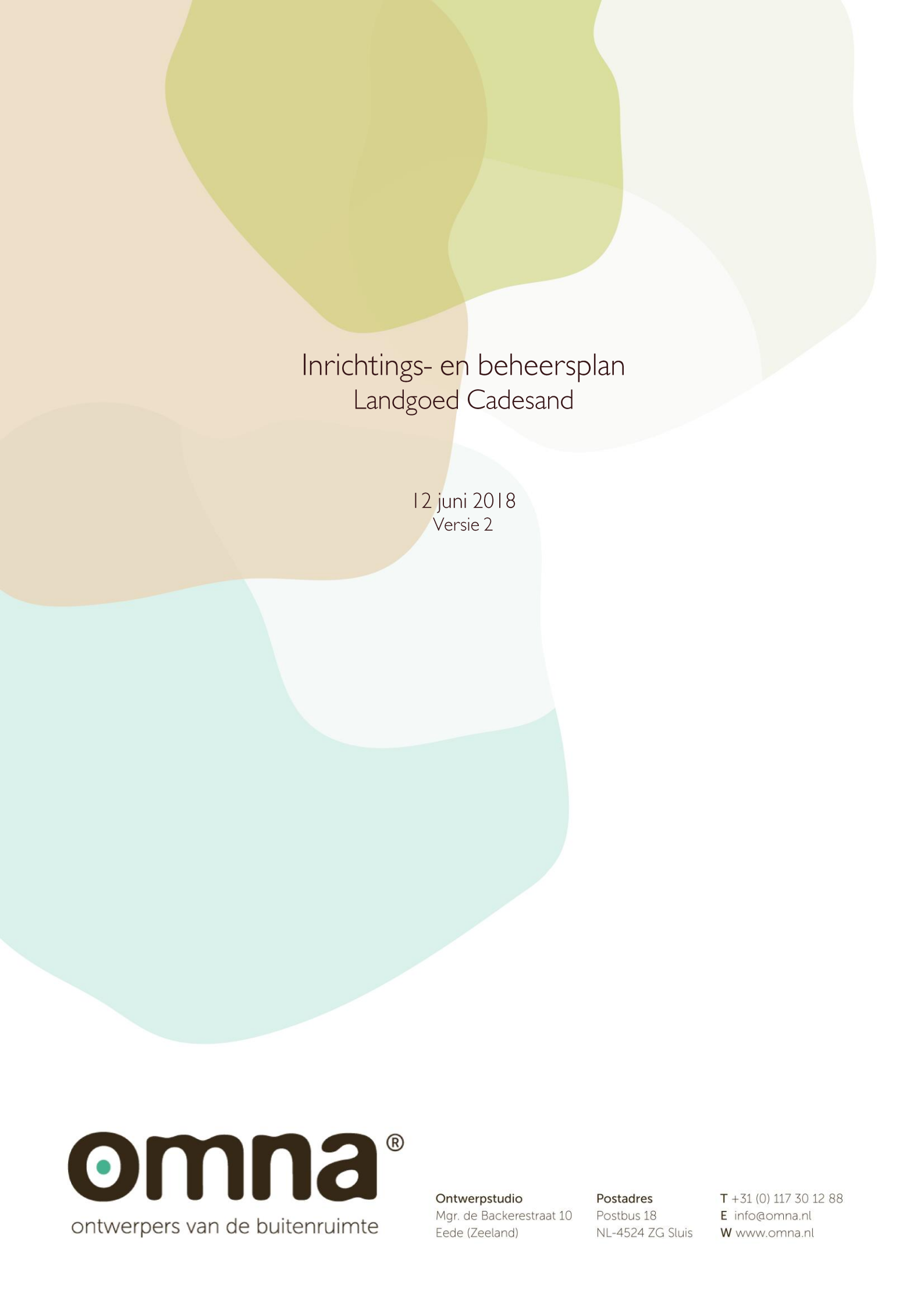




Inrichtings- en beheersplan Landgoed Cadesand

12 juni 2018
Versie 2

De locatie is gelegen nabij de kernen Cadzand en Cadzand-Bad in het buitengebied van de gemeente Sluis. Beide kernen vormen een onlosmakelijk onderdeel van het “eiland van Cadzand” dat bestaat uit karakteristieke kernen zoals het ringdorp Cadzand, schillen en randen. Cadzand-bad is van oudsher een recreatiekern. Deze bebouwingsclusters staan in contrast met het open polderlandschap in de Tienhonderdpolder waarin de locatie gelegen is. Deze polder wordt ruimtelijk afgebakend door de hoge duinen aan de noordzijde en de nog aanwezige dijken die grotendeels beplant zijn met opgaand groen aan de overige zijdes. In de polder zelf zien we voornamelijk agrarische gronden en enkele beplante erven die als groene eilanden in dit open landschap liggen.

De Tienhonderdpolder is door de gemeente Sluis aangewezen als potentieel landgoederengebied. Landgoed Cadesand is gelegen in de zuidwesthoek van deze polder. Ten noorden van de locatie is reeds een plan gemaakt voor het landgoed Nooren. Voor de landschappelijke inpassing van beide landgoederen is het belangrijk dat de openbaar toegankelijke ruimte, bestaande uit droog grasland, in elkaar overloopt en ruimtelijk één geheel vormt. Hierdoor krijgt de openbaar toegankelijke natuur een maat en schaal die past bij het karakter van de polder. Daarnaast is tussen de twee landgoederen een zone gelegen die vrij blijft van bebouwing zodat het vrije uitzicht in oostelijke richting behouden blijft. Door de onverharde wandelpaden doorheen de natuur wordt een verbinding gemaakt tussen de noordelijk gelegen Tienhonderdsedijk en de zuidelijk gelegen Tienhonderdse Middenweg.

Uitgangspunt is om het landgoed op een natuurlijke manier in te passen in de omgeving en gebruik te maken van karakteristieke landschapselementen in de omgeving.

Inrichtingsplan 'Landgoed Cadesand'

Project: K. Mattelaer
P. Lannoy
T. Maenhout

Projectnummer: 253
Datum: 12 juni 2018



omna

INRICHTINGSPLAN

Het perceel is in totaal 7 hectare groot. Hiervan zal 5,6 hectare openbaar toegankelijk zijn en ingericht worden als droog grasland. In dit openbare deel wordt een recreatief pad voorzien die in het noorden aansluit op de padenstructuur van landgoed Nooren en in het zuiden op de Tienhonderdse Middenweg. Ter plaatse van deze aansluiting worden 5 parkeerplaatsen voorzien die de recreatieve toegankelijkheid van het gebied vergroten. In de recreatienatuur worden tevens twee ondiepe poelen aangelegd met enkele los groeiende struiken en bomen die een aangename verblijfsplek vormen voor amfibieën, vogels en allerlei insecten en andere ongewervelden.

Inrichtingsplan 'Landgoed Cadesand'

Project: K. Mattelaer
P. Lanny
T. Maenhout

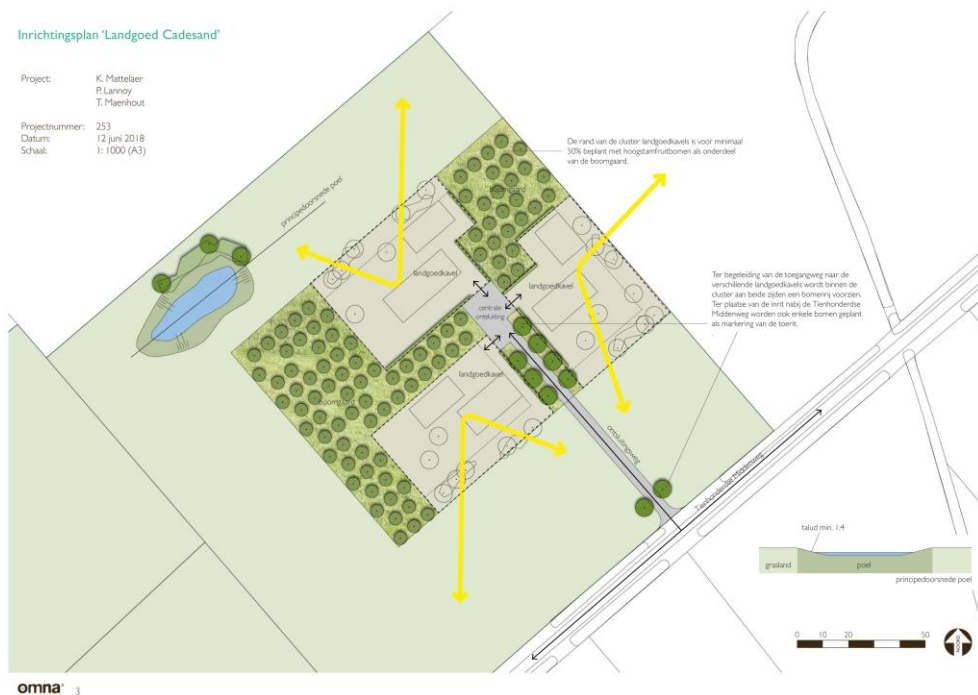
Projectnummer: 253
Datum: 12 juni 2018



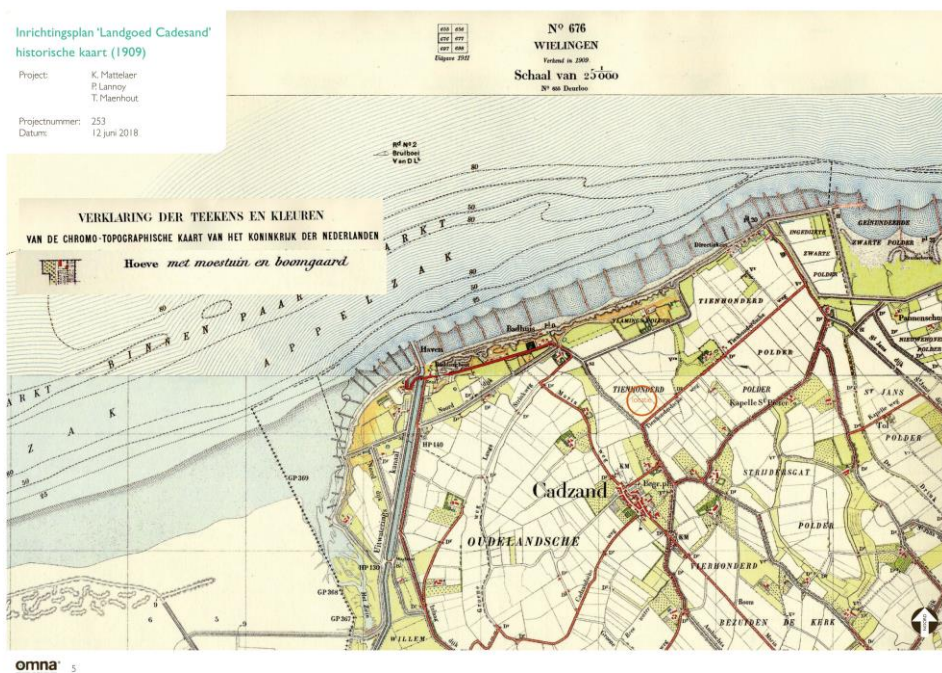
omna 2

Het private deel bestaat uit een oppervlakte van 1,4 hectare en wordt ontsloten vanaf de Tienhonderdse Middenweg. De opzet van dit private deel is een compacte en duidelijk herkenbare cluster geïnspireerd op een boerenerf. De cluster is op enige afstand van de weg gelegen en bevindt zich als een groen eiland in het open landschap. Enkel ter plaatse van de inrit aan de Tienhonderdse Middenweg worden twee bomen geplant die de inrit ruimtelijk markeren in het open landschap.

De ontsluitingsweg eindigt op een centraal punt in de cluster dat toegang biedt tot de verschillende landgoedkavels. De ontsluitingsweg wordt binnen de cluster voorzien van een rij bomen aan beide zijden van de weg. De drie landgoedkavels zijn afzonderlijk duidelijk herkenbaar vanaf dit centrale punt waardoor er een eenheid ontstaat. Daarnaast heeft elke landgoedkavel een private ruimte die een sterke relatie kent met het omliggende landschap.



Tussen de verschillende landgoedkavels en aan de randen van het cluster zien we een boomgaard bestaande uit een weide met hoogstam fruitbomen die enerzijds het zicht op de bebouwing filteren en anderzijds privacy bieden aan de bewoners. Een boomgaard bij een erf kwam vroeger veelvuldig voor in deze omgeving zoals we kunnen zien op de historische kaart. De boomgaard als onderdeel van een historisch boerenerf wordt nu als element opnieuw gebruikt om tot een goede landschappelijk inpassing te komen.



De boomgaard binnen de cluster kan aangevuld worden met hagen om de privacy tussen de verschillende landgoedkavels waar nodig te vergroten. Daarnaast kan op de landgoedkavels het zicht op de omgeving gefilterd worden door middel van solitaire of kleine groepjes bomen. Waar nodig aangevuld door een Zeeuwse haag die door de verscheidenheid van struiken en het robuuste karakter past bij een karakteristiek erf in deze omgeving.



Inrichtingsplan 'Landgoed Cadesand'
sfeerbeelden

Project: K. Mattelaer
P. Lannoy
T. Maenhout

Projectnummer: 253
Datum: 12 juni 2018



BEPLANTINGS- EN BEHEERPLAN

Grasland

De omgeving rondom de landgoedkavel wordt ingericht als zogenaamd 'droog grasland'. Dit bestaat uit een mengsel van bloeiende kruiden en grassen. Beide kennen slechts inheemse soorten.

Soorten

Mogelijke soorten zijn legio. Verwezen wordt naar de websites van leveranciers van inheemse zaden zoals *Cruydhoeck* of *De Bolster* voor toe te passen soorten. Desgewenst kan het zaaien van een bloemenmengsel achterwege blijven. Na verloop van tijd komen bloemzaden uit de omgeving en vanuit de zadenbank spontaan tot kieming. Echter neemt dit een langere tijd in beslag dan zaaien.

Het is hoe dan ook de bedoeling om een basis te zaaien van '*roodzwenkgras met forse uitlopers*', zoals het ras '*jasperina*' van leverancier DSV Zaden. Dit ras en type kenmerkt zich door een graszode die minder dicht is. Hierdoor is er ruimte voor de bloemzaden.

Beheer

Het eerste jaar na inzaaien wordt een maairegime toegepast van 3 tot 5 maal. Vanaf het 2^e jaar kan, afhankelijk van het gewenste eindbeeld, 1x (in augustus) of 2x (eind mei en begin september) worden gemaaid. Het maaisel 5-10 dagen laten liggen en vervolgens afvoeren teneinde verschraling te bekomen. Geadviseerd wordt elke maaibeurt 2 kleine delen niet mee te maaien. Dat geeft insecten en andere ongewervelden de kans een heenkomen te zoeken om het terrein het jaar erop opnieuw te kunnen bevolken.

Moeraszone

In het droog grasland zijn twee poelen gelegen. De oever van de poel wordt ingericht als moeraszone. Het is feitelijk de overgang van het droog grasland naar het water in de poel.

Soorten

De moerasvegetatie wordt in de regel niet aangelegd. Over het algemeen ontstaat dit vrij snel vanzelf.

Beheer

Nadat de vegetatie spontaan is ontwikkeld een maairegime toepassen van elke 3-4 jaar gefaseerd maaien. Maaisel afvoeren na 5 tot 10 dagen. De poelen worden eens per 6-10 jaar uitgebaggerd, afhankelijk van de ontwikkeling.

Fruitbomen

Er worden hoogstambomen toegepast om een zo ruimtelijk mogelijk effect op de kavel te behouden en tevens om vanuit de omgeving te voldoen aan een optimale inpassing in het landschap. Op de landgoedkavel staat een groot aantal fruitbomen in een driehoeksverband. De afstand tussen de bomen is afhankelijk van de te kiezen soorten.

Soorten

De fruitbomen worden gekozen uit de sortimentslijst van 'Stichting Landschapsbeheer Zeeland'.

Appel (*Malus domestica*):

Ananas reinette, Brabantse Bellefleur, Bramley's Seedling, Court-Pendu, Dijkmanszoet, Dubbele Bellefleur, Glorie van Holland, Goudreinette, Jacques Lebel, Jasappel, Keiing, Keuleman, Laxtons superb, Lemoenappel, Lombards Calville, Notarisappel, Ossenkop, Rode Boskoop, Rode Jonathan, Santana, Sterappel, Yellow Transparant, Zigeunerin, Zoete Aagt, Zoete Bloemee, Zoete Ermgaard, Zoete Kroon, Zoete Oranje.

Peer (*Pyrus communis*):

Bergamot d'Esperen, Beurre Alexander Lucas, Beurre de Merode, Beurre Hardy, Bonne Louise d'Avranches, Brederode, Clapp's Favourite, Comtesse de Paris, Conference, Doyenne du Comice, Dubbele Jut, Emile d'Heyst, Gieser Wildeman, Ijsbout, Jut, Kleipeer, Kriekepeer, Legipont, Nouveau Poiteau, Oomskinderen, Pitmaston Duchess, Pondspeer, Seigneur d'Esperen, St Remy, Triompe de Vienne, Winterrietpeer, Zwijndrechtse wijnpeer.

Pruim (*Prunus domestica*):

Bleue de Belgique, Czar, Dubbele Boerenwitte, Earley Laxton, Italiaanse Kwets, Mirabelle de Nancy, Opal, Reine Claude, d'Althan, Reine Claude d'Oullins, Reine Claude van Schouwen, Reine Claude Verte, Reine Victoria.

Aanplant grootte: HT 8-10 of HT 10-12.

Voorzien van telkens 2 boompalen per boom.

Beheer

De eerste 2 jaar na aanplant de fruitbomen in droge periodes van voldoende water voorzien. Tevens zorgen voor een organisch, samengestelde bemesting met micro-organismen. Toepassen in maart en eind augustus volgens voorschrift van de fabrikant.

Standaard beheer voor fruitbomen en afhankelijk van de soort de noodzakelijke snoei toepassen in het vroege voorjaar.

Struwelen – Zeeuwse haag

Deze beplanting is te vinden in kleine clusters aan de randen van het landgoed en bij de poelen. Ze bestaat uit opgaande beplanting tot circa 3 meter hoogte. De breedte varieert tussen 1 en 4 meter. De aanplant van de soorten gebeurt gemengd. Rijen op 1,5 meter afstand. Plantafstand in de rij is 1 meter.

Soorten

Crataegus monogyna, *Prunus spinosa*, *Viburnum opulus*, *Euonymus europaeus*, *Sambucus nigra*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera periclymenum*, *Rosa rubiginosa*

Beheer

De eerste 2 jaar na aanplant de struiken in droge periodes van voldoende water voorzien. Tevens zorgen voor een organisch, samengestelde bemesting met micro-organismen. Toepassen in maart en eind augustus volgens voorschrift van de fabrikant.

3 jaar na het aanplant een dunning voorzien. Na het 6^e jaar een tweede dunning toepassen. Vervolgens is het de bedoeling om het struweel elke 2 jaar te snoeien aan de buitenkant. Het is niet de intentie er een strak geschoren haag van te maken.

Hagen

Ter bevordering van de privacy tussen de verschillende landgoedkavels worden er strak geschoren hagen aangeplant op diverse plaatsen op het terrein.

Soorten

Deze hagen bestaan uit *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre* of *Ligustrum ovalifolium*. De uiteindelijke hoogte varieert tussen 80 cm en 180 cm. Dit hangt af van de specifieke plaats op het landgoed. Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien. Een haag is minstens 2 rijen breed (80cm)

Beheer

De eerste 2 jaar na aanplant de haagplanten in droge periodes van voldoende water voorzien. Tevens zorgen voor een organisch, samengestelde bemesting met micro-organismen. Toepassen in maart en eind augustus volgens voorschrift van de fabrikant.

Nadat de planten aan de groei zijn, 2x per jaar snoeien (juni en september).

Losse bomen groepjes

Her en der op de landgoedkavel, maar ook nabij de poelen worden losse groepjes bomen toegepast. Soms een solitair, soms kleine groepjes van 2 tot 4 bomen.

Soorten

Quercus robur, Alnus glutinosa, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Sorbus aucuparia, Juglans regia

Aanplant grootte: HT 10-12 of HT 12-14

Voorzien van telkens 2 boompalen per boom.

Beheer

De eerste 2 jaar na aanplant de bomen in droge periodes van voldoende water voorzien. Tevens zorgen voor een organisch, samengestelde bemesting met micro-organismen. Toepassen in maart en eind augustus volgens voorschrift van de fabrikant.

2 tot 3 jaar na aanplant een 'begeleidingssnoei' toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het 5^e of 6^e jaar herhalen. Vervolgens elke 4 tot 5 jaar herhalen.

Bijlage 2. Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader bouwt voort op de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals die zijn opgenomen als bijlage bij de structuurvisie Tienhonderdpolder.

De bebouwing krijgt een eigen herkenbare uitstraling waarin details van de traditionele architectuur van West Zeeuws-Vlaanderen op een moderne manier verwerkt zijn. De architectuur is geïntegreerd in en levert een bijdrage aan de identiteit van het West Zeeuws-Vlaamse landschap en vormt er een harmonisch geheel mee. De hoofdgebouwen (landhuizen) hebben een flink volume, kenmerkend voor een landgoed. Het dak van een landhuis vormt een belangrijk onderdeel net als bij de traditionele Zeeuws-Vlaamse architectuur. De daken nemen (vaak) grote volumes in en beperken zich veelal niet tot een enkele verdieping. De woonbebouwing draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landgoed en vormt een wezenlijk onderdeel ervan. De bebouwing mag gezien worden en wordt niet ingepakt maar toont zich juist naar de zuidzijde. Op deze manier houdt het landgoed een relatie met het omliggend gebied. Het Zeeuwse kleurenpalet conform de kernwaarden van Zeeland (het DNA), zal worden gerespecteerd.

“De Zeeuwse boerderijen onderscheiden zich van andere boerderijen in Nederland door de Vlaamse invloed. De eerste boerderijen werden gebouwd door de Vlaamse monniken die in Zeeland verantwoordelijk waren voor de eerste inpolderingen. De ontwikkelingen van de Zeeuwse boerderijen zijn gekoppeld aan de vele dijkdoorbraken, overstromingen en watersnood in Zeeland. (ref. Smallegange)”

Binnen de cluster worden de verschillende landgoedkavels van elkaar gescheiden door middel van hoogstamfruitbomen. Aan de randen van de landgoedkavels die niet grenzen aan de hoogstamboomgaard worden bomen aangeplant solitair of in kleine groepjes. Tevens worden op strategische plekken Zeeuwse hagen aangeplant ten behoeve van privacy.

Door clustering van de bebouwing worden de weidse uitzichten behouden. De bebouwing wordt ingeplant buiten het zichtveld tussen Ringdijk Noord en de Herdijkte Zwarte Polder. Door inplanting van de bebouwing in een hoogstamboomgaard wordt de openheid van het gebied bewaard.

Om een consequente lijn in de beeldkwaliteit van de gehele landgoederenzone Tienhonderdpolder te bewerkstelligen richt de gemeente Sluis een kwaliteitsteam voor de landgoederenzone Tienhonderdpolder in, naar analogie van het Q-team Cadzand-Bad. Het inrichtings- en beheerplan in combinatie met bovenstaande beeldkwaliteitsaanwijzingen vormen het toetsingskader voor het kwaliteitsteam. In dit kwaliteitsteam worden de ontwerpen van individuele woningen en inrichting van landgoedkavels beoordeeld; het kwaliteitsteam kan ook vooraf door de individuele gebruikers om advies worden gevraagd. In het kwaliteitsteam hebben in ieder geval twee personen zitting die niet tot de organisatie van de gemeente Sluis behoren, te weten een deskundige met een architectonische achtergrond en een deskundige met een landschappelijke achtergrond. Een positieve beoordeling door het kwaliteitsteam zorgt vervolgens voor een soepele procedure in de welstandscommissie.







KUST

LANDSCHAPPELIJK

STOER

BASIS VAN TRADITIE

VLAAMS GEMOEDELIJK

GEBORGEN



