



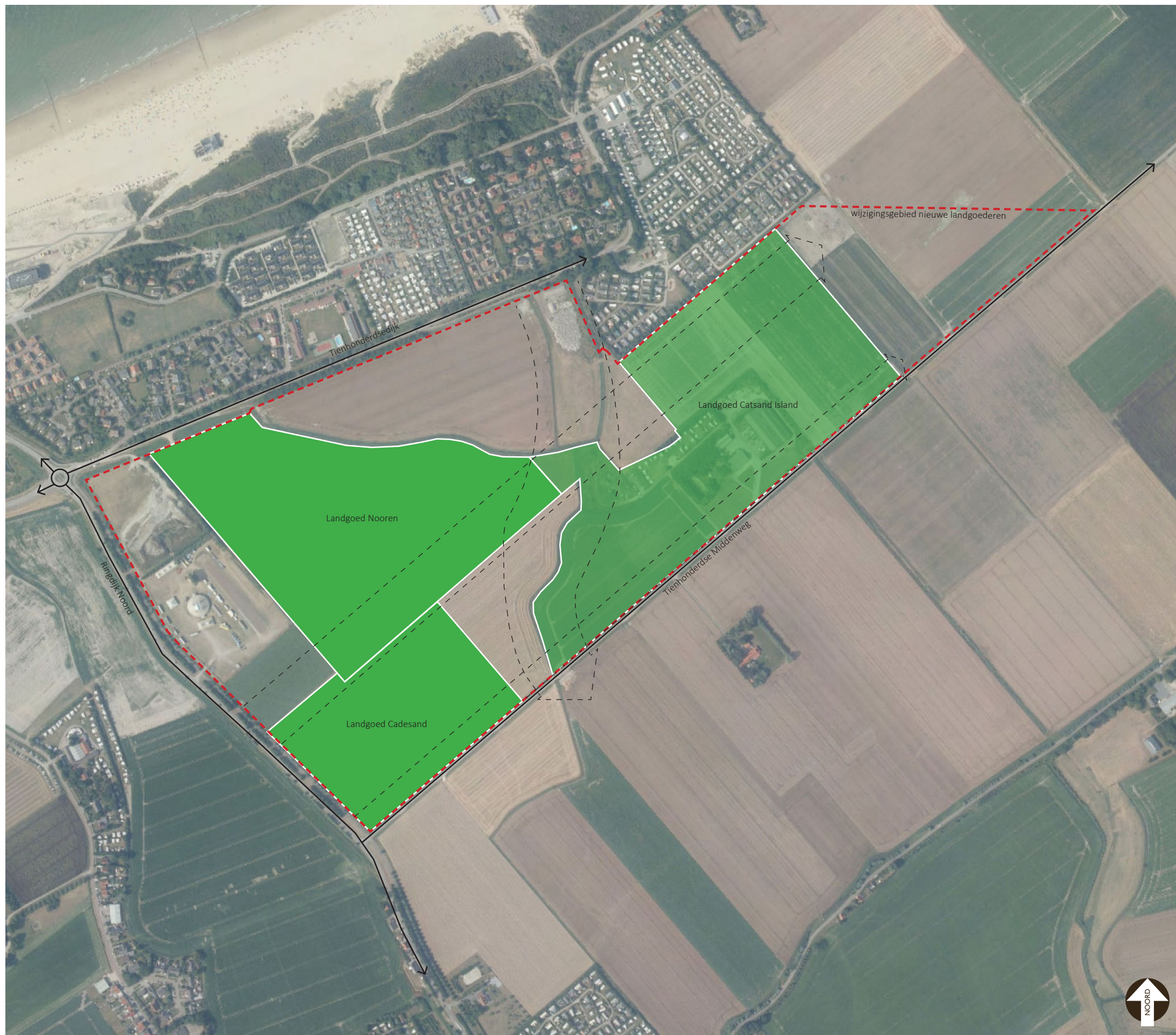
Inrichtings- en beheersplan Landgoed Catsand Island

Project: Zeeland Estates BV
Industrieweg 3
4524 JJ Sluis

Datum: 21 januari 2022
Projectnummer: 305

Zeeuws-Vlaanderen is ontstaan door de inpoldering vanuit enerzijds het hoger gelegen vasteland in het zuiden en anderzijds door de inpolderingen vanuit de zandplaten die verder zeewaarts gelegen waren. Door de inpoldering groeiden de zandplaten uit tot eilanden zoals onder meer het eiland van Cadzand en het eiland Zuidzande. De grootte van de eilanden wijzigde in de loop van de eeuwen, de eilanden groeiden enerzijds door verdere inpoldering en anderzijds groeiden eilanden zelfs aan elkaar vast. Echter door stormvloed en militaire inundaties nam de omvang soms ook weer af. Door de inpoldering van de zeegeulen zien we in het huidige landschap nog altijd het voormalige eiland met concentrische polders waarbij de dijken de verschillende schillen rondom het oorspronkelijke eiland zichtbaar maken. De naam van het landgoed 'Catsand Island' verwijst naar de ontstaansgeschiedenis van dit stukje Zeeuws-Vlaanderen.

Topografische kaart met aanduiding locatie. (topografische kaart: www.pdok.nl)



Luchtfoto met aanduiding van de verschillende landgoederen. (luchtfoto: www.scheldestromen.nl)

Inrichtingsplan

De locatie is gelegen in de Tienhonderdpolder ten zuiden van de kern Cadzand-Bad. De polder wordt omringt door de hoge duinen aan de noordzijde en de grotendeels beplante dijken aan de overige zijdes. In het gebied tussen deze dijken zien we voornamelijk landbouwgronden en enkele beplante erven die als groene eilanden in het open polderlandschap liggen.

Door de gemeente Sluis is de Tienhonderdpolder gedeeltelijk aangewezen als potentieel landgoederengebied. In de structuurvisie Tienhonderdpolder zijn de uitgangspunten beschreven voor dit gebied. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is het van belang om een sterke ruimtelijke en landschappelijke structuur aan te brengen die karakter geeft aan het gebied.

Er dient een samenhang te zijn tussen de verschillende landgoederen om te komen tot een aaneengesloten natuurgebied dat qua maat en schaal past in de omgeving. Ook de wandelroutes dienen op elkaar aan te sluiten waardoor de nieuwe natuur ook een recreatieve meerwaarde krijgt.

In het gebied liggen reeds twee plannen voor een landgoed. Ten noordwesten van de locatie is het landgoed Nooren gelegen, de twee landgoederen sluiten direct op elkaar aan. Ter plaatse wordt een verbinding gemaakt door aan te sluiten op de inrichting en de wandelroute die reeds aanwezig zijn op landgoed Nooren. Ten zuidwesten van de locatie ligt er het plan voor landgoed Cadesand, de twee landgoederen sluiten niet direct op elkaar aan, de verbinding tussen beide gebeurt in de huidige situatie via landgoed Nooren.



Inspiratie

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen die past in de omgeving is het van belang om streekeigen elementen te gebruiken. In de omgeving zijn diverse natuurgebieden aanwezig die in het open agrarische landschap zijn ingebed en een meerwaarde vormen voor het aanwezige landschap. Zoals bijvoorbeeld de natuurontwikkeling in de Verschepolder ten oosten van Retranchement en het natuurgebied Bos van Erasmus/de Knokkert ten zuiden van de locatie.

De toegepaste landschappelijke elementen vormen samen een ruimtelijk spel met een afwisseling van openheid en beslotenheid. Diverse streekeigen landschappelijke elementen die zijn waargenomen in de omgeving vormen de basis voor dit plan en bieden ruimte om voor zowel mens als dier een aangename verblijfsplek te creëren.



Sfeerbeelden uit de omgeving.



Ruimtelijke indeling met aanduiding zichtvelden.

Onderverdeling plangebied

Het landgoed is in te delen in een drietal zones: de weide, de kreek en het kruidrijk grasland. De weide ligt aan de rand van het plangebied en vormt een aaneengesloten zone van droog grasland. Deze weide gaat geleidelijk over in de nieuwe kreek, een expressieve zone die doorheen het gebied meandert met aan weerszijde moeras- en rietzones. Aan de overzijde van de kreek is een zone gelegen die ingevuld wordt als kruidrijk grasland. Deze zone zal een meer besloten karakter krijgen door het samenspel van bomen en struwelen.

Deze zones sluiten naadloos op elkaar aan maar onderscheiden zich ook door de landschappelijke invulling en de mate van openheid. De weide en de kreek spelen een belangrijke rol bij de vrije zichtvelden in het gebied.

Zichtvelden

Het huidige landschap ter plaatse kent een open karakter. Als gevolg van de mogelijke landgoedontwikkeling zal het huidige landschap veranderen en zal de visuele openheid deels verdwijnen. Om de beleving van de maat van de polder en het zicht op het omliggende landschap te bewaren zijn een aantal zones benoemd als open zichtveld in de Structuurvisie Tienhonderdpolder.

Vanaf de Ringdijk Noord blijft een vrij zicht in noordoostelijke richting behouden. Dit zichtveld biedt uitzicht op de zeedijk van de Herdijkte Zwarte Polder en maakt de maat en schaal van de polder beleefbaar. Het tweede zichtveld is aanwezig vanaf de Tienhonderdsedijk richting het zuiden. De nieuwe kreek en het bestaande restant van de kreek die uitkomt op de Tienhonderdsedijk liggen in dit zichtveld. In beide zichtvelden kent het landschap een open karakter en zijn de opgaande groene elementen in deze zones strategisch geplaatst om de natuurwaarden te versterken en de beleving van de bezoeker te vergroten. Als laatste zichtveld voor deze locatie wordt de open zone aan de noordzijde van de Tienhonderdse Middenweg benoemt waardoor het beeld van de vrijliggende polderweg wordt behouden.

De weide

De weide vormt een aangesloten zone waar de runderen zich vrij kunnen bewegen. Om de natuur en de runderen niet te storen is het wandelpad buiten de weide gelegen. De weide wordt echter slechts afgezet door een simpele paal met draad waardoor de beleving en het zicht op de weide behouden blijft. Het wandelpad wordt grotendeels uitgevoerd als gemaaid pad en op enkele stukken als karrespoor. Het wandelpad vormt een aaneengesloten route en sluit aan op het bestaande wandelpad op het naastgelegen Landgoed Nooren en op de Tienhonderdse Middenweg.



Plan met aanduiding recreatieve route.

Ter plaatse van de aansluiting op de Tienhonderdse Middenweg worden enkele parkeerplaatsen voorzien die de recreatieve toegankelijkheid van het gebied vergroten. Indien er op het westelijk gelegen perceel alsnog plannen voor een landgoed tot ontwikkeling komen, kan hier aangesloten worden op de omliggende wandelroute.

De weide krijgt een lichte glooiing, doormiddel van flauwe taluds die een natuurlijke dynamiek aan het gebied toevoegen. Aan de randen van deze taluds worden her en der een rij knotwilgen geplant. De knotwilgen vormen subtiele lijnen in het landschap. Daarnaast staan er een aantal solitaire bomen in de weide. Bomen maken de weide nog aantrekkelijker voor vogels. De bomen voorzien in zitplekken voor de vogels van waaruit ze kunnen jagen. Het begrazen van de weide is hierbij een pluspunt omdat hierdoor de prooidieren makkelijker beschikbaar komen. Daarnaast bieden de bomen op langere termijn geschikte nestholtes.

De weide aan de oostzijde heeft een minimale breedte van 24 meter en is voorzien van een grondlichaam en voorzien van een flauw talud en enkele bomen. Deze zone zorgt voor een zachte overgang richting de naastgelegen gronden.

Aan de noordzijde wordt het natuurgebied begrensd door een dijklichaam en een dubbele bomenrij. Deze elementen benadrukken het zichtveld in noordoostelijke richting en vormen een groene begrenzing van het gebied. Hier zijn tevens twee poelen gelegen met natte oeverzones met moerasvegetatie. Aan de noordzijde van de pool wordt een struweel voorzien. De pool en het struweel vormen samen een aangename verblijfsplek voor amfibieën.

Aan de westzijde sluit de weide naadloos aan op de weide die reeds aanwezig is op landgoed Nooren.

De kreek

De nieuwe kreek vormt een belangrijke schakel tussen de weide die de locatie omzoomt en het centraal gelegen kruidenrijk grasland. De nieuwe watergang verwijst naar de ontstaansgeschiedenis en de kreekrestanten in het gebied. De kreek levert een grote bijdrage aan de ontwikkeling van de nieuwe recreativenatuur en de beleving van het gebied.

De kreek vormt een langgerekt waterelement met aan weerszijden flauwe taluds voorzien van moeras- en rietzones. De watergang meandert doorheen het gebied en varieert in breedte waardoor de dynamiek van dit ruimtelijk element wordt versterkt. Aan de rand van kreek staan her en der verspreid solitaire bomen en struwelen. Deze opgaande beplanting voorziet in een landbiotoop voor amfibieën en biedt een schuilplaats voor vogels en insecten.



Plan met aanduiding open ruimtes tussen de struwelen en de ontsluiting van de landgoedkavels.

Het kruidenrijk grasland

Het centraal gelegen deel wordt ingezaaid als kruidenrijk grasland. Deze zone kent een hoge biodiversiteit doordat het verschillende grassen, vlinderbloemigen en kruiden bevat. Deze zone krijgt een meer gesloten karakter door de toepassing van struwelen en solitaire bomen. De struwelen worden zo vormgegeven dat er enerzijds groene kamers ontstaan en anderzijds doorzichten behouden blijven. De struwelen bestaan uit inheemse, streekeigen soorten. Het kruidenrijk grasland, de struwelen en de bomen bieden samen een verblijfplaats voor insecten en zoogdieren. Aan de zuidzijde, evenwijdig aan de Tienhonderdse Middenweg, zien we een glooiing in kruidenrijkgrasland. Dit grondlichaam met enkele struwelen zorgt voor een eenduidige structuur die het zicht op de nieuwe bebouwing beperkt.

Tussen de struwelen en bomen zijn open ruimtes gelegen waarin de woningen worden voorzien. De struwelen zijn gelegen op flauwe taluds tot 1,5 meter hoog en zorgen voor privacy tussen de verschillende kavels. Daarnaast ontleent het opgaande groen het zicht gedeeltelijk op de woningen gezien vanuit de omgeving. Het is echter niet de bedoeling om de nieuwe bebouwing volledig te verstoppen achter de struwelen. De nieuwe bebouwing wordt hoogwaardig vormgegeven en kent een grote interactie met de omliggende natuur. De tien landgoedkavels zijn niet duidelijk herkenbaar in het landschap en worden slechts op enkele plaatsen subtiel gemarkeerd. Hierdoor ontstaat er visueel een grotere eenheid en wordt de interactie tussen de bebouwing en de omliggende natuur vergroot.

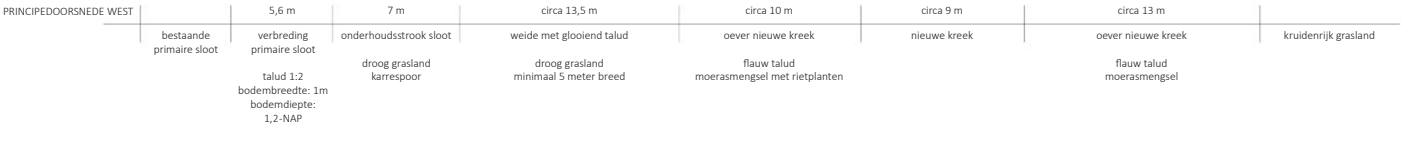
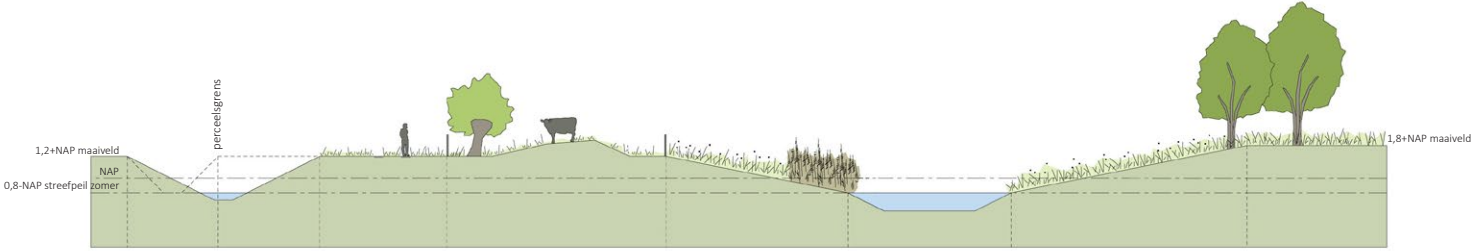
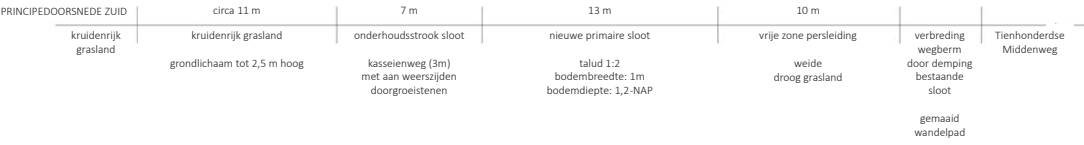
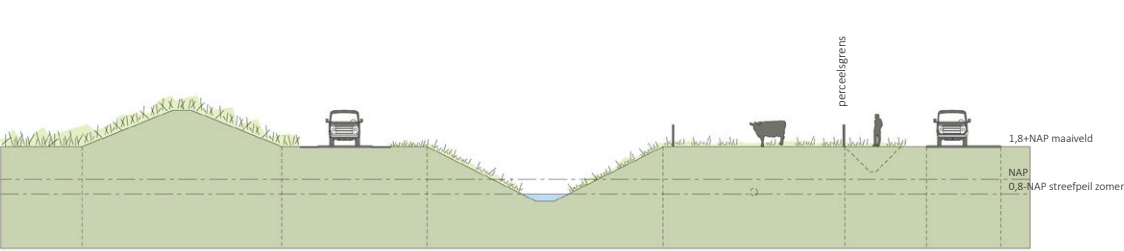
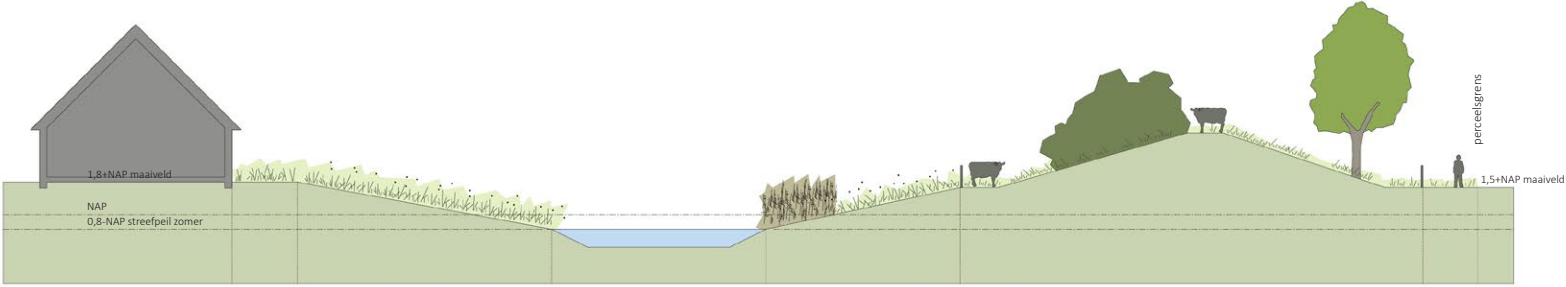
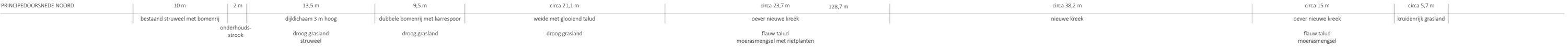
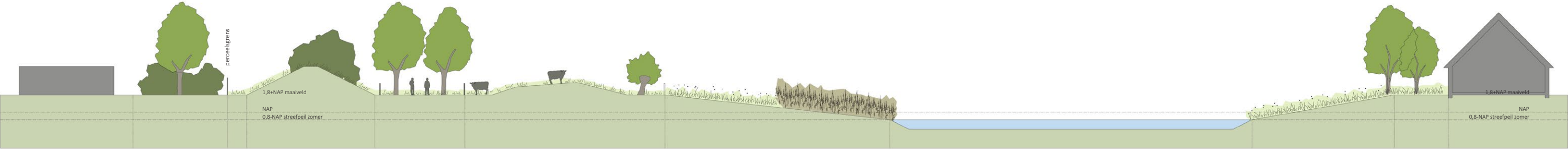
De woningen zijn gelegen in de natuur, de private tuin nabij de woning zal dan ook beperkt zijn. De terrassen rond de woning sluiten grotendeels direct aan op het omliggende kruidenrijk grasland. Eén betrekkelijk kleine zone kan in aansluiting op het terras voorzien worden als private tuin en wordt ruimtelijk begrensd door een lichte glooiing van het kruidenrijk grasland waardoor er geen abrupte overgang met de omliggende natuur ontstaat. Daarnaast wordt de ligging van de private tuin strategisch ingepast tussen de struwelen zodat deze een zeer beperkte invloed heeft op de beleving vanuit het omliggende landschap.

Ontsluiting

De landgoedkavels worden ontsloten vanaf de Tienhonderdse Middenweg door middel van twee duikers in de nieuwe verbrede sloot. Evenwijdig aan de nieuwe sloot is een smalle rijbaan gelegen met aan beide zijde doorgroeistenen zodat het mogelijk is om elkaar veilig te passeren. Vanaf deze smalle rijbaan wordt het grondlichaam vijf maal doorsneden en wordt vanaf hier elk landgoedkavel ontsloten door middel van een individueel karrespoor. De ontsluitingsstructuur kent een ingetogen karakter waardoor de ruimtelijke impact beperkt zal zijn.



Inrichtingsplan Landgoed Catsand Island.



Principedoorsnedes inrichtingsplan.



Inrichtingsplan Landgoed Catsand Island.



Uitsnede inrichtingsplan.

Beplantings- en beheersplan

Uitgangspunt van het plan is om tot een goede landschappelijke inpassing te komen die past in de omgeving. Er worden dan ook streekeigen elementen gebruikt en logischer wijs streekeigen soorten. Daarbij spelen nog twee belangrijke gegevens een rol voor de keuze van de soorten, namelijk de specifieke bodemgesteldheid en de aanwezige zilte zeewind.

1. Droog grasland

Het droog grasland vormt een aangesloten zone aan de buitenzijde van het perceel en bestaat uit 40% grassen en 60% kruiden. Een groot deel zal in gebruik zijn als weide.

Soorten

Het drooggrasland bestaat uit onder andere de volgende soorten:

- Pinksterbloem
- Gewone rolklaver
- Echte koekoeksbloem
- Smalle weegbree
- Kruipende boterbloem
- Veldzuring
- Witte klaver
- Engels raaigras
- Veldbeemdgras

Cultiveren van het in te zaaien terrein en vlak voor het zaaien de bodem frezen.

Beheer

Het drooggrasland wordt twee keer per jaar gemaaid. Het maaien en het afvoeren van maaisel wordt gedaan om de bodem te verschralen en daarmee de bloemrijkheid te stimuleren. Geadviseerd wordt om het droog grasland gefaseerd te maaien waardoor een bloeispreiding wordt voorzien waardoor bijen en vlinders voldoende nectar en stuifmeel op het terrein kunnen vinden.

Daarnaast wordt een groot deel van het droog grasland begraast door runderen waardoor natuurlijk beheer zal plaatsvinden.

2. Kruidenrijk grasland

Een mengsel van grassen, kruiden en bloemen wordt ingezaaid op het centrale gelegen deel van het terrein.

Soorten

Het kruidenrijk grasland bestaat uit onder andere de volgende soorten:

- Duizendblad
- Gewone Margriet
- Smalle Wegbree
- Gewone brunel
- Scherpe boterbloem
- Kleine ratelaar
- Boerenwormkruid
- Gele morgenster
- Rode klaver
- Vogelwikke

Cultiveren van het in te zaaien terrein en vlak voor het zaaien de bodem frezen.

Beheer

Het kruidenrijk grasland wordt het eerste jaar drie keer gemaaid en wordt daarna ieder jaar één maal gemaaid. Het maaien en het afvoeren van maaisel wordt gedaan om de bodem te verschralen en daarmee de bloemrijkheid te stimuleren. Geadviseerd wordt om het kruidenrijk grasland gefaseerd te maaien waardoor een bloeispreiding wordt voorzien waardoor bijen en vlinders voldoende nectar en stuifmeel op het terrein kunnen vinden.

3. Moeraszone

De laaggelegen zones op het talud tussen water en land, langs de kreek en rond de poelen, wordt ingezaaid met een bloemrijk moerasmengsel.

Soorten

Het moerasmengsel bestaat uit onder andere de volgende soorten:

- Struisgras
- Grote waterweegbree
- Geknikte vossenstaart
- Gewone engelwortel
- Gewoon reukgras
- Gewoon barbarakruid
- Adderwortel
- Gewone dotterbloem
- Pinksterbloem
- Knolribzaad
- Kale jonker
- Wilgenroosje
- Koninginnekruid
- Rietzwenkgras
- Moerasspirea
- Knikkend nagelkruid
- Gevleugeld hertshooi
- Gele lis
- Veldrus
- Greppelrus
- Pitrus
- Zeegroene rus
- Moerasrolklaver
- Rietgras
- Moerasbeemdgras
- Grote pimpinel
- Grote lisdodde

Cultiveren van het in te zaaien terrein en vlak voor het zaaien de bodem frezen.

Beheer

De moeraszone wordt het eerste jaar drie keer gemaaid en wordt daarna ieder jaar één keer gemaaid. Het maaien en het afvoeren van maaisel wordt gedaan om de bodem te verschralen en daarmee de bloemrijkheid te stimuleren. Geadviseerd wordt om de moeraszone gefaseerd te maaien waardoor een bloeispreiding wordt voorzien waardoor bijen en vlinders voldoende nectar en stuifmeel op het terrein kunnen vinden.



Uitsnede inrichtingsplan.

4. Struweel

Het struweel is een opgaande dichte beplanting bestaande uit diverse soorten inheemse struiken aangevuld met enkele boomvormers. De struwelen zijn zowel te vinden nabij de woningen als aan de noordzijde van de kreek en de poelen.

Soorten

De struwelen bestaan uit onder andere de volgende soorten:

- Sleedoorn
- Meidoorn
- Haag liguster
- Gelderse roos
- Gele Kornoelje
- Rode Kornoelje
- Hazelaar
- Grauwe wilg

Ter plaatse van de struwelen wordt grondverbetering voorzien en doorgespit met de bestaande grond. Vooraf de aanplant wordt de grond gefreesd. Uitgangspunt is twee stuks per vierkante meter.

De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, zonder verband of ritme tussen de groepen. Er wordt spontaan geplant om zo een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen.

Beheer

De eerste twee jaar na aanplant het struweel in droge periodes van voldoende water voorzien. Daarnaast het eerste jaar het struweel extra bemesten. Na circa drie jaar wordt het struweel gedund, drie jaar later wordt een tweede dunning uitgevoerd. Vervolgens wordt het struweel om de twee jaar gesnoeid.

5. Bomen

Over het hele terrein worden her en der bomen aangeplant, solitair of in kleine groepjes van twee tot drie bomen.

Soorten

Onder andere de volgende soorten bomen worden op het terrein als solitair of in kleine groepjes voorzien:

- Zomer eik
- Gewone wilg
- Schiet wilg
- Kraak wilg
- Zwarte els
- Witte abeel
- Ratel populier
- Canadese populier

Ter plaatse wordt een ruim plantgat gegraven en de nodige grondverbetering doorgemengd met de gebiedseigen grond. De boom wordt voorzien van boompalen met boomband. De bomen in de weide worden voorzien van een bescherming tegen de runderen.

Beheer

De eerste twee jaar na aanplant de bomen in droge periodes van voldoende water voorzien. Daarnaast het eerste jaar de bomen extra bemesten. Twee tot drie jaar na aanplant vindt een begeleidingssnoei van de bomen plaats, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Dit in het vijfde of zesde jaar herhalen en vervolgens elke vijf jaar een onderhoudssnoei van de bomen voorzien.

6. Bomenrij

Naast het dijklichaam aan de noordzijde van het terrein wordt een dubbele rij bomen aangeplant waartussen het wandelpad zal liggen. Ook aan de oostzijde wordt een onderbroken bomenrij voorzien aan beide zijden van het grondlichaam

Soorten

De bomenrij zal telkens uit één soort bomen bestaan om de eenheid te versterken. De bomenrijen kunnen uit onder andere de volgende soorten bestaan:

- Ratel populier
- Iep
- Knotwilg

Ter plaatse wordt een ruim plantgat gegraven en wordt de nodige grondverbetering doorgemengd met de gebiedseigen grond. De boom wordt voorzien van boompalen met boomband. De bomen in de weide worden voorzien van een bescherming tegen de runderen.

Beheer

De eerste twee jaar na aanplant de bomen in droge periodes van voldoende water voorzien. Daarnaast het eerste jaar de bomen extra bemesten. Twee tot drie jaar na aanplant vindt een begeleidingssnoei van de bomen plaats, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Dit in het vijfde of zesde jaar herhalen en vervolgens elke vijf jaar een onderhoudssnoei van de bomen voorzien.

De knotwilgen de eerste twee jaar na aanplant regelmatig opsnoeien zodat de stam vrij blijft van takjes en de kroon zich kan ontwikkelen. Als de boom twee a drie jaar oud is kan deze voor de eerste keer geknot worden, daarna om de vier jaar.