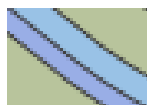


Bijlage 1. Inrichtingsplan



LEGENDA BIJ INRICHTINGSPLAN LANDGOED NOOREN

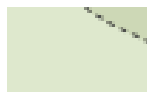
Natuurgebied



Nieuwe kreek met
plasdraszone



Bloemrijk grasland



Droog grasland



Poel met
moerasvegetatie



Struweel



Onderhoudszone

Infrastructuur



Aansluiting op
Tienhonderdsedijk



Ontsluitingsweg
landgoedkavels



Wandelpad



Vlonderpad



Parkeerplaatsen
(doorgroeistenen)



Verbinding met
paden omliggende
landgoederen

Woonkavels



Landgoedkavel



Indicatie
hoofdgebouw



Indicatie bijgebouw
(maximaal oppervlak)



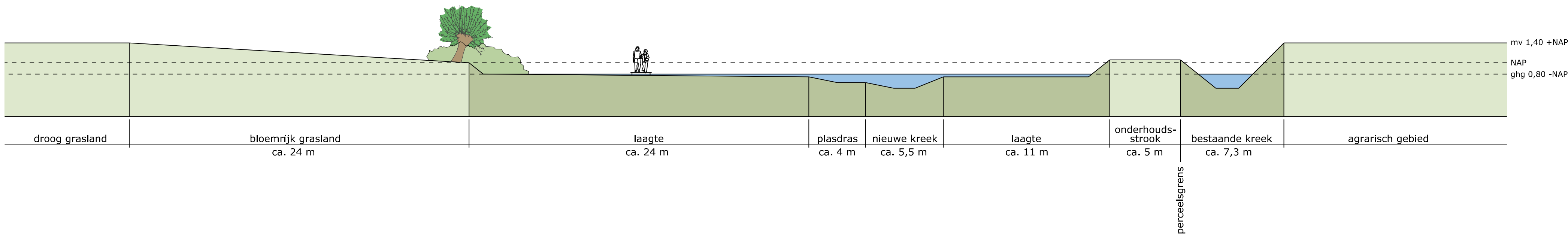
Indicatie privétuin



Indicatie boomgaard



Indicatie struweel
rond landgoedkavel

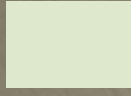


Doorsnede A-A'

schaal 1:200 (A2)



LEGENDA

-  Landgoedkavel – niet openbaar toegankelijk
-  Natuur – openbaar toegankelijk (86%)
-  Grens clustering bebouwing (20%)
-  Ontsluitingsweg als verbindend element



Beplantings- en beheerplan Landgoed Nooren Cadzand-Bad

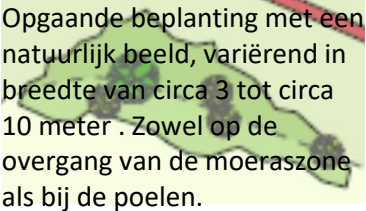
Natuurgebied

Het natuurlijke deel van het landgoed bestaat uit een overgang van nat naar droog: kreek met plasdraszone, moeras, bloemrijk grasland en droog grasland. Daarnaast komen er enkele poelen voor, omringd met moerasvegetatie. Op de overgang van moeras naar bloemrijk grasland en aan de noordzijde van de poelen komt struweel voor.

MOERASZONE Moerasvegetatie op een laaggelegen, natte bodem op de overgang van water naar land, zowel langs de kreek als rond de poelen.	Bestaat uit o.a. de volgende soorten: ▪ riet – <i>Phragmites australis</i> ▪ gewone dotterbloem – <i>Caltha palustris</i> subsp. <i>palustris</i> ▪ moerasvergeet-mij-nietje – <i>Myosotis scorpioides</i> subsp. <i>scorpioides</i> ▪ moeraswalstro – <i>Galium palustre</i> ▪ liesgras – <i>Glyceria maxima</i> ▪ rietgras – <i>Phalaris arundinacea</i> ▪ gele lis – <i>Iris pseudacorus</i> ▪ kleine lisdodde – <i>Typha angustifolia</i>
Beheer: Moerasvegetatie wordt niet aangeplant, omdat het vrij snel vanzelf ontstaat. Het moerasgedeelte wordt extensief onderhouden door het één keer per 2-4 jaar gefaseerd te maaien. Opslag van bomen en struweel wordt verwijderd.	
BLOEMRIJK GRASLAND Mengsel van bloemen en grassen op de overgang van de moeraszone naar het droog grasland.	Bestaat uit o.a. de volgende soorten: ▪ duizendblad - <i>Achillea millefolium</i> ▪ gewone margriet - <i>Leucanthemum vulgare</i> ▪ smalle weegbree - <i>Plantago lanceolata</i> ▪ gewone brunel - <i>Prunella vulgaris</i> ▪ scherpe boterbloem - <i>Ranunculus acris</i> ▪ kleine ratelaar - <i>Rhinanthus minor</i> ▪ boerenwormkruid - <i>Tanacetum vulgare</i> ▪ gele morgenster - <i>Tragopogon pratensis</i> subsp. <i>pratensis</i> ▪ rode klaver - <i>Trifolium pratense</i> ▪ vogelwikke - <i>Vicia cracca</i>
Beheer: Bloemrijk grasland wordt het eerste jaar 3 tot 5 keer gemaaid en het maaisel afgevoerd. Vanaf het tweede jaar 1 tot 2 keer per jaar een deel van het grasland maaien en afvoeren, in mei/begin juni en augustus/september.	
DROOG GRASLAND Soortenrijk, laag grasland op droge, relatief voedselrijke gronden.	Bestaat uit o.a. de volgende soorten: ▪ pinksterbloem – <i>Cardamine pratensis</i> ▪ gewone rolklaver – <i>Lotus corniculatus</i> ▪ echte koekoeksbloem – <i>Lychnis flos-cuculi</i> ▪ smalle weegbree – <i>Plantago lanceolata</i> ▪ kruipende boterbloem – <i>Ranunculus repens</i> ▪ veldzuring – <i>Rumex acetosa</i> ▪ witte klaver – <i>Trifolium repens</i> ▪ Engels raaigras – <i>Lolium perenne</i> ▪ veldbeemdgras – <i>Poa pratensis</i>
Beheer: Droog grasland wordt in delen 1 tot 2 keer per jaar gemaaid en het maaisel afgevoerd, in mei/begin juni en augustus/september.	

Beheer graslanden

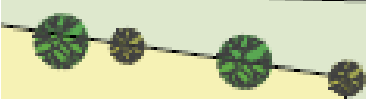
Wanneer na een aantal jaren blijkt dat de bloemenrijkdom wat afneemt, kan er voor gekozen worden om maaisel uit bloemrijke natuurgebieden uit te strooien. Het verdient vanuit ecologisch oogpunt aanbeveling om jaarlijks delen van grasland niet mee te maaien zodat hierin overwinterende insecten en andere ongewervelde dieren (en hun larven, poppen en eieren) gespaard blijven en het jaar erop het terrein opnieuw kunnen bevolken. Dit past bij uitstek bij een van de doelstellingen van het landgoed, namelijk een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in de streek en versterking van het aangrenzende natuurnetwerk.

 STRUWEEL Opgaande beplanting met een natuurlijk beeld, variërend in breedte van circa 3 tot circa 10 meter. Zowel op de overgang van de moeraszone als bij de poelen.	Bestaat uit o.a. de volgende soorten: ▪ hazelaar – <i>Corylus avellana</i> ▪ eenstijlige meidoorn – <i>Crataegus monogyna</i> ▪ grauwe wilg – <i>Salix cinerea</i> ▪ schietwilg – <i>Salix alba</i> ▪ Gelderse roos – <i>Viburnum opulus</i> ▪ wilde kardinaalsmuts – <i>Euonymus europaeus</i>
Beheer: Het struweel wordt gemengd aangeplant in een driehoeksverband van 1,5 x 1,5 meter. Na circa 3 jaar wordt het struweel gedund, drie jaar later wordt een tweede dunning uitgevoerd. Daarna wordt het struweel eens in de vijf jaar gesnoeid.	

Landgoedkavels

De landgoedkavels worden ingepast in het landgoed en omliggende landschap door het toepassen van verschillende beplantingsvormen. Per landgoedkavel is de rand voor minimaal 50% beplant met struweel en/of boomgaard. De overige delen van de randen worden voorzien van verspreid staande solitaire bomen en/of kleine boomgroepen.

 STRUWEEL Opgaande beplanting met een natuurlijk beeld, variërend in breedte van circa 3 tot circa 10 meter	Bestaat uit o.a. de volgende soorten: ▪ hazelaar – <i>Corylus avellana</i> ▪ eenstijlige meidoorn – <i>Crataegus monogyna</i> ▪ grauwe wilg – <i>Salix cinerea</i> ▪ schietwilg – <i>Salix alba</i> ▪ Gelderse roos – <i>Viburnum opulus</i> ▪ wilde kardinaalsmuts – <i>Euonymus europaeus</i>
Beheer: Het struweel wordt gemengd aangeplant in een driehoeksverband van 1,5 x 1,5 meter. Na circa 3 jaar wordt het struweel gedund, drie jaar later wordt een tweede dunning uitgevoerd. Daarna wordt het struweel eens in de vijf jaar gesnoeid.	

 BOMEN Op de randen van de landgoedkavels worden bomen aangeplant, solitair of in groepen van maximaal drie.	Bestaat uit o.a. de volgende soorten: ▪ gewone okkernoot – <i>Juglans regia</i>; ▪ gewone beuk – <i>Fagus sylvatica</i>; ▪ pluimes – <i>Fraxinus ornus</i> ▪ winterlinde – <i>Tilia cordata</i>; ▪ zomereik – <i>Quercus robur</i> ▪ zwarte els – <i>Alnus glutinosa</i>
Beheer: Drie jaar na de aanplant vindt begeleidingssnoei van de bomen plaats, om te komen tot een solide stam en goed ontwikkelde kroon. De begeleidingssnoei wordt iedere 3 jaar herhaald, totdat de bomen volwassen zijn. Voor volwassen bomen volstaat een onderhoudssnoei met een frequentie van eenmaal per 5 jaar.	



Keuze uit de lijst 'Boeren Planten Bomen' (Stichting Landschapsbeheer Zeeland):

- Appel (*Malus domestica*): Ananas reinette, Brabantse Bellefleur, Bramley's Seedling, Court-Pendu, Dijkmanszoet, Dubbele Bellefleur, Glorie van Holland, Goudreinette (Schone van Boskoop), 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 (Winterjan), Kriekepeer, Legipont (Charneux), Nouveau Poiteau, Oomskinderen (Kruidenierspeer), Pitmaston Duchess, Pondspeer, Seigneur d'Esperen, St Remy, Triombe 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;
- Kers (*Prunus avium*): Dubbele Meikers, Early Rivers, Kellerijs, Klerk, Meikers, Morel, Napoleon Bigarreau, Pater van Mansfeld, Varikse Zwarte, Vroege v. Werder (Zeeuwse Bruine), Zeeuwse Zoete Morel, Zwarte Spaanse.

Beheer: De manier van aanplanten en het beheer van de boomgaard is afhankelijk van de gekozen soort(en).

Bijlage 2. Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitskader bouwt voort op de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals die zijn opgenomen als bijlage bij de structuurvisie Tienhonderdpolder. De hoofdgebouwen (landhuizen) hebben een flink volume, kenmerkend voor een landgoed. De woonbebouwing draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landgoed en vormt een wezenlijk onderdeel ervan. De bebouwing wordt niet ingepakt, maar toont zich juist naar de noordzijde. Dit wordt extra zichtbaar doordat de woonkavels licht verhoogd in het landschap liggen. De architectuur een bijdrage aan de identiteit van het West Zeeuws Vlaamse landschap en vormt hier een harmonisch geheel mee. Wit en felle kleuren worden in principe niet gebruikt.

De bebouwing krijgt een eigen herkenbare uitstraling waarin details van de traditionele architectuur van West Zeeuws Vlaanderen op een moderne manier zijn verwerkt. Het dak van een landhuis vormt hierin een belangrijk onderdeel. De daken nemen vaak grote volumes in en beperken zich veelal niet tot een enkele verdieping. De vorm van het dak is een belangrijk onderdeel voor de integratie in de omgeving; kenmerkend hieraan zijn de daken met wolfseinden. Contrastrijke kleuren, kadering van ramen en deuren, ruiten, dakranden en dakafschuiningen zijn veel voorkomende decoratieve accenten. In de navolgende figuur is weergegeven welke stijl als inspiratiebron dient. De bebouwing is niet volledig uitgewerkt; er is ruimte voor de individuele gebruikers om eigen ideeën in het architectonisch ontwerp te verwerken. Buiten de grens van de clustering van bebouwing zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels is geen bebouwing toegestaan, ook geen vergunningvrije bebouwing.

De beslotenheid van de landgoedkavels (beschutting, privacy) wordt bereikt door beplantingen (houtwallen) en boomgaarden toe te voegen. Schuttingen en hekken rondom de percelen zijn niet nodig en zeker niet gewenst. Op het landgoed zijn enkel sobere afrasteringen voor vee toegestaan. De beplanting is streekeigen en bij voorkeur authentiek. Daarbij is in de privétuin ruimte voor eigen inbreng. De beplanting die de overgang karakteriseert tussen de woonkavel en het omliggende landschap wordt voorgeschreven. Minimaal 50% van de beplanting op de randen van de woonkavel wordt gevormd door opgaande beplanting variërend in breedte van 3 tot 10 meter met soorten als hazelaar, wilg, Gelderse roos en wilde kardinaalsmuts, eventueel aangevuld met een boomgaard met halfstamfruitbomen. Aanplant van enkele bomen, solitair of in kleine groepen van maximaal drie, completeren het beeld. De randen van de woonkavels worden voor het grootste deel ingeplant, direct nadat de woonkavels bouwrijp zijn gemaakt en voordat de woningen worden gebouwd.

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.



Figuur. Toepasbare stijlen en kleurstellingen architectuur