

Ramsburg, afronding stadsrand Middelburg

Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland voor Ramsburg, afronding stadsrand Middelburg

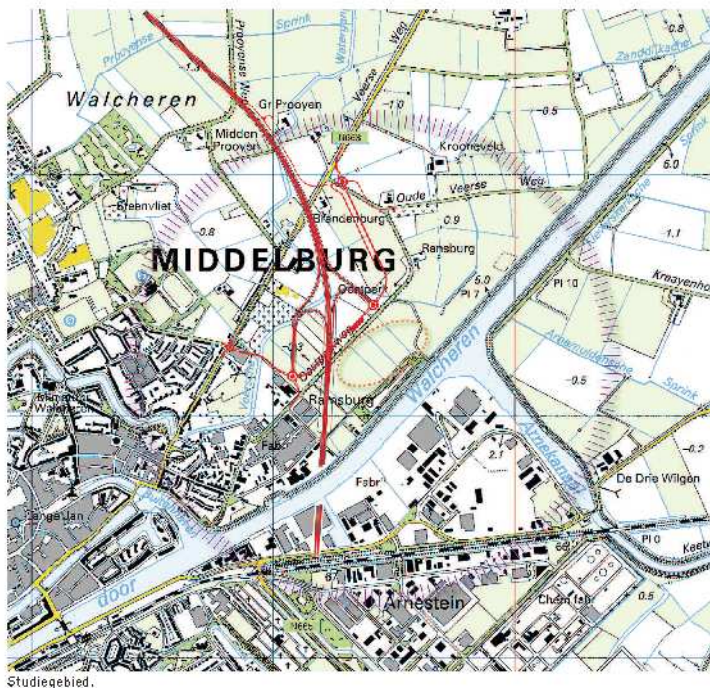


Ramsburg, afronding stadsrand Middelburg

Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland voor Ramsburg, afronding stadsrand Ramsburg

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en aanleiding	5
1.2	Opgave	5
1.3	Inzet en aanpak Kwaliteitsteam Zeeland	5
1.4	Samenvatting	6
2	Analyse plangebied	9
2.1	Begrenzing	9
2.2	Vigerend beleid	10
2.3	Ondergrond	16
2.4	Occupatiegeschiedenis	17
2.5	Ruimtelijke kwaliteiten	23
2.6	Kansen en bedreigingen	23
3	Advies van het Kwaliteitsteam Zeeland	25
3.1	Integrale scenario's en ruimtelijke visie	25
3.2	Ruimtelijk raamwerk: Landgoed Ramsburg	27
3.3	Uitwerking: Landgoed Ramsburg	29
4	Conclusies en aanbevelingen	43
4.1	Fasering	43
4.2	vervolg	43
Bijlagen		45
	Bijlage Plangebied in beeld	45
	Bijlage Opdrachtgevers/initiatiefnemers advies	48
	Bijlage Literatuurlijst	48



- ⊘ Zoekgebied nieuw kantoorgebouw Delta
- Studiegebied
- Toekomstig tracé N57

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Voor de oostelijke stadsrand van Middelburg staan de komende jaren een aantal ingrijpende veranderingen op stapel. Met name de ontwikkeling van de N57 heeft een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast wil de gemeente Middelburg het bedrijventerrein Ramsburg herstructureren en een hoogwaardige aansluiting aanleggen op de nieuw aan te leggen N57. Verder is er door de gemeente een locatie gepland voor een nieuw kantoor van het nutsbedrijf Delta NV op de plaats waar aanvankelijk een bedrijventerrein zou komen. De gemeente heeft de Provincie Zeeland gevraagd hieraan medewerking te verlenen. Voor de provincie is het belangrijk dat door deze ontwikkelingen nadrukkelijk mogelijkheden ontstaan in het vernieuwen en versterken van de kwaliteiten van het Nationaal Landschap en het zorgvuldige afronden van de nieuwe stadrand. Dit alles vraagt om een gedegen en integrale visie en planuitwerkingen op stedenbouwkundig en landschappelijk niveau. De ontwikkelingen bepalen de toekomstige nieuwe stadrand van Middelburg en de aansluiting op het Nationaal Landschap.

1.2 Opgave

Voor het verouderde bedrijventerrein van Ramsburg is door de gemeente een nieuw stedenbouwkundig raamwerk opgesteld (Raamwerk Ramsburg, Palmbout, 2008). De toekomstige ontwikkelingen binnen dit raamwerk omvatten de herstructurering van het verouderde bedrijventerrein tot een gebied waar op termijn hoogwaardigere bedrijvigheid gehuisvest zal worden. Ook zal volgens dit raamwerk een deel van het gebied worden bestemd voor woningbouw. Het is zaak om nieuwe ontwikkelingen, die geen onderdeel uitmaken van het raamwerk, hierop aan te sluiten.

Ten noordoosten van Ramsburg, min of meer tussen de N57 en de vuilstortplaats, wil de gemeente ruimte bieden voor een nieuw kantoor voor het nutsbedrijf Delta N.V. Delta heeft aangegeven hier 5,5 hectare grond voor nodig te hebben. Daarnaast is ook sprake van het mogelijk (her)huisvesten van een tuincentrum (Verstraten-Walhout B.V.) en een agrarisch loonwerkbedrijf, beide gevestigd aan de Veerseweg direct ten westen van de nieuwe afslag. Hierdoor is de weg vrij voor de ontwikkeling van nieuwe woningen tussen de Veerseweg en Veerseche watergang, aansluitend op het nieuw stedenbouwkundig

raamwerk. Tenslotte wil de gemeente een transferium aanleggen dat bij de nieuwe toegang tot de stad een plek kan krijgen, eventueel gecombineerd met een bescheiden bezoekerscentrum of informatiepunt als entree naar het Nationaal Landschap.

De genoemde ontwikkelingen zullen plaats vinden in een gebied met een omvang van ongeveer zeventig hectare. De nieuwe N57 met de daarbij behorende op- en afritten, zorgt voor doorsnijding van de beschikbare ruimte en trekt zich weinig aan van bestaande landschappelijke structuren. De opgave hierbij is zoeken naar een ingreep die maakt dat de verkeersknoop een vanzelfsprekend onderdeel in zijn omgeving wordt.

De ligging van het gebied dicht bij het oude en karaktervolle centrum van Middelburg en de overlap met het Nationaal Landschap, vereisen zorgvuldigheid bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Het is vanzelfsprekend dat bij de inrichting van het hele gebied een hoog kwaliteitsniveau wordt nagestreefd. Dit past ook bij de vraag naar een representatieve uitstraling van de nieuwe toegang tot de stad en het nieuwe kantoor van Delta.

Tenslotte is er de vraag of en hoe functies

als het transferium, het tuincentrum en het agrarisch loonwerkbedrijf zijn in te passen met behoud van landschappelijke kwaliteit. Het zijn weliswaar functies met een beperkte ruimteclaim (0,5 tot 1,5 hectare per functie), maar de vooral stedelijke aard van deze functies is zodanig dat ze niet vanzelfsprekend passen binnen het hoge kwaliteitsniveau dat voor de landschappelijke ontwikkeling van het Nationaal Landschap vereist is.

1.3 Inzet en aanpak Kwaliteitsteam Zeeland

Het Kwaliteitsteam Zeeland is door de provincie in het leven geroepen om ruimtelijke projecten die een grote impact hebben op ruimtelijke kwaliteit in de provincie te begeleiden in de visie- en planvorming.

De gemeente Middelburg heeft het kwaliteitsteam van de provincie Zeeland gevraagd te adviseren over de uitwerking van de verschillende planonderdelen tot een kwalitatief hoogwaardig en ruimtelijk samenhangend geheel. Daarbij is het de bedoeling om de ontwikkelingen samen te laten opgaan met het afronden van de stadrand en het versterken van de kwaliteit van het Nationaal Landschap.



Presentatie planuitwerking tijdens workshop Kwaliteitsteam Zeeland.

1.4 Samenvatting

Als antwoord op de ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen in de stadsrand Ramsburg presenteert het kwaliteitsteam het nieuwe 'Landgoed Ramsburg'. Een stelsel van bossen en lanen vormt een robuust landschappelijk kader dat het programma op vanzelfsprekende wijze met het Nationaal Landschap verbindt. Passend bij de kernkwaliteiten van dit landschap waarin de beboste en bewoonde kreekkruggen en open poelgronden kenmerkend zijn. Daarnaast staat het landgoed voor kwaliteit en ambitie, net als in de Gouden Eeuw toen Walcheren zich de 'Tuyn van Zeeland' kon noemen door de talloze buitenplaatsen en landgoederen die het landschap aanzien of allure gaven.

Het nieuwe landgoed vormt samen met de landgoederen Ter Hooge en Poppenroede (i.o.) een ring van drie landgoederen rond Middelburg. Landgoed Ramsburg zal daarin niet meer van hetzelfde zijn maar een eigen landgoed met een eigen karakter. De keuze voor een landgoed betekent één sterke ruimtelijke ingreep die in één keer gerealiseerd moet worden. Dit kan door de

compacte opzet en is noodzakelijk om de bossen en lanen in samenhang tot ontwikkeling te laten komen. De keuze voor een landgoed is dan ook een krachtig en passend antwoord op de snelle en ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen in stadsrand Ramsburg.



Plankaart met het nieuwe Landgoed Ramsburg.



Een ring van drie Landgoederen rond Middelburg.

2. Analyse plangebied

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de deelgebieden 3 en 4 op de eigendommenkaart. Binnen deelgebied 3 heeft Delta ca. 5,5 hectare begrensd als vestigingslocatie voor een nieuw hoofdkantoor. Het studiegebied omvat een groter gebied. Hiervoor is het van belang om aan te sluiten op de stedelijke ontwikkelingen in de gemeente Middelburg en op de specifieke kwaliteiten van het landschap van Walcheren.



Plangebied met begrenzing eigendommen.

-  Plangebied 45 ha.
-  Ontwikkelingslocatie Delta: 5,5 ha.
-  Nationaal Landschap
-  Eigendommen
 - 1. Agrariër
 - 2. Rijkswaterstaat
 - 3. Gemeente Middelburg
 - 4. Diverse agrariërs
 - 5. Gemeente Middelburg, Vuilstort
 - 6. Zeeuws Landschap
 - 7. Diverse eigenaren, o.a. Gemeente Middelburg

2.2 Vigerend beleid

Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

Het plangebied maakt deel uit van het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland. Dit bestaat uit de drie deelgebieden Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid-Beveland.

De kernkwaliteiten voor het deelgebied Walcheren zijn in de Nota Ruimte als volgt benoemd:

- de kleinschalige openheid
- het groene karakter
- de duinen, kreekkruggen en kommen

De verantwoordelijkheid voor het uitvoeringsprogramma van het Nationaal Landschap Zeeland ligt bij de Provincie Zeeland. In het Omgevingsplan Zeeland (2006-2012) wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten, ook in relatie tot gebiedsontwikkeling.



Begrenzing Nationaal Landschap deelgebied Walcheren.

Reconstructie Rijksweg N57

De Rijksweg N57, tussen de Veerse Dam en de A58, wordt opnieuw ingericht. Dit om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming te verbeteren. Hiervoor komen gescheiden weggedeelten voor snel en langzaam verkeer, nieuwe tunnels, viaducten, bruggen, rotondes, op- en afritten en een aquaduct. Uitgangspunt is een goede inpassing van de weg in het Walcherse landschap. In 2008 is begonnen met de werkzaamheden aan het Middelburgse deel, vanaf november 2009 aan het Veerse deel.

Op het plangebied heeft de nieuwe N57 grote ruimtelijke invloed. De eerste contouren van het aquaduct onder het Kanaal van Walcheren, de nieuwe op- en afritten en het wegtracé zijn inmiddels zichtbaar. Voor de inpassing van de N57 heeft Rijkswaterstaat een landschapsplan opgesteld. Om een optimale afstemming te bereiken in de ruimtelijke ontwikkeling is Rijkswaterstaat betrokken bij de ontwikkeling van het advies van het Kwaliteitsteam Zeeland.



Nieuw tracé N57.

Omgevingsplan Provincie Zeeland

In het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland (2006-2012) wordt ingezet op kwaliteit én dynamiek. Dit krijgt handen en voeten door middel van een tweesporige benadering: enerzijds ruimte voor economische ontwikkeling en anderzijds het versterken van de specifieke Zeeuwse kwaliteiten (omgevingskwaliteiten). Deze benadering is sterk van toepassing op de opgave voor Ramsburg. Door het kantoorgebouw voor Delta en de andere ontwikkelingen in te passen in het Nationaal Landschap, ontstaan kansen om juist dit landschap een kwaliteitsimpuls te geven. In dit advies geeft het Kwaliteitsteam Zeeland aan hoe

de omgevingskwaliteiten optimaal benut en versterkt kunnen worden.

Belangrijke pijlers onder de omgevingskwaliteiten zijn de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. In het Omgevingsplan worden de kernkwaliteiten vanuit de Nota Ruimte nader beschreven, gekoppeld aan de landschapstypen:

- * Stedelijk landschap: herkenbare structuur van verstedelijking aan hogere ligging van de kreekruggen;
- * Dijkenlandschap: agrarisch karakter met relatief grootschalige verkaveling en beplante binnendijken;
- * Kreekruggen en poelgronden: in het

landschap herkenbaar reliëf van kreekruggen en poelgronden;

- * Groen wonen landschap / recreatielandschap: bebost duinlandschap met (historische) landgoederen en buitenplaatsen en met uitgebreide recreatieve voorzieningen.

Bouwhoogte

Een ander belangrijk gegeven uit het Omgevingsplan is de bouwhoogte. Volgens het Omgevingsplan is de bebouwde kom en aan de randen van kernen een bouwhoogte toegestaan tot 12 meter. Alleen wanneer aangevoerd wordt dat de hoogte en massa van bouwwerken niet zal leiden

tot aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken, kan van de aangegeven hoogtes worden afgeweken.

Ecologische Hoofdstructuur

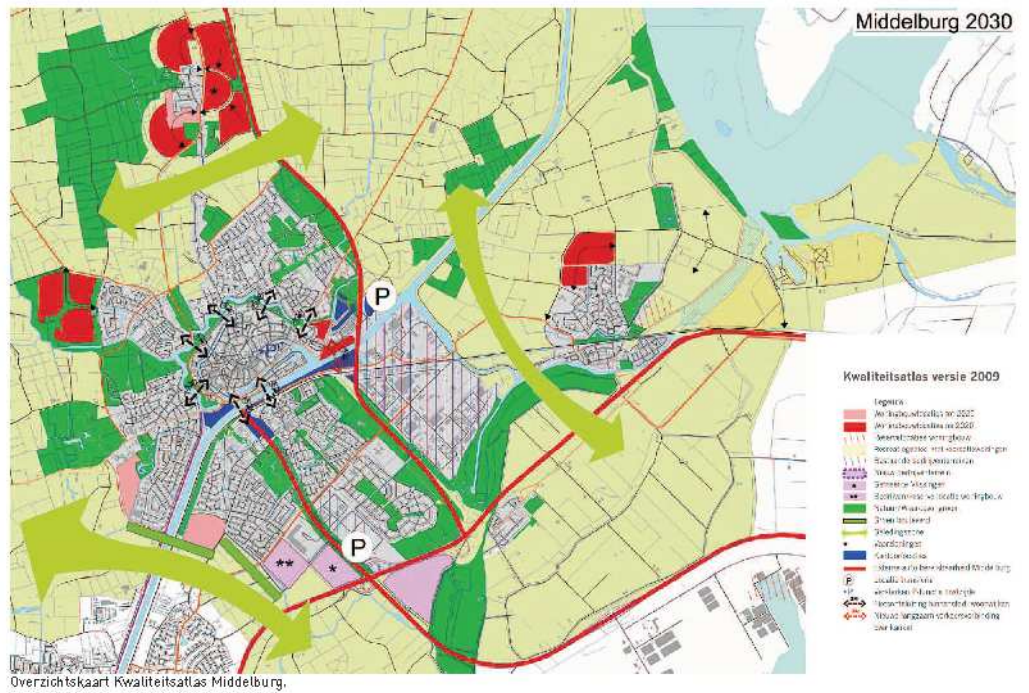
In het studiegebied lopen twee natte ecologische verbindingzones. Deze zijn gekoppeld aan verschillende natuurkernen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De voor deze studie relevante natuurkern is het ten noorden van het plangebied, langs het Kanaal door Walcheren, gelegen natuurgebied 'Oude Veerseweg'.



Kwaliteitsatlas Middelburg

In de herijking van de Kwaliteitsatlas Middelburg (2009) wordt gesteld dat de kwaliteit van de stad niet langer meer een afgeleide kan zijn van groei alleen, maar dat kwaliteit dé pijler is op basis waarvan mensen graag in Middelburg blijven wonen en leven. Een integrale benadering van de stedelijke ontwikkeling wordt voorgesteld als de belangrijkste randvoorwaarde voor het bereiken van deze kwaliteit. Ook voor de stadsrand Ramsburg is een integrale benadering van de opgave van belang om tot een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling te komen.

De herijking van de Kwaliteitsatlas Middelburg heeft een aantal programmatische wijzigingen tot gevolg die op het plangebied van invloed zijn. De ambities ten aanzien van woningbouwontwikkeling zijn bijgesteld, er zal meer ingezet worden op herstructurering, zo ook voor de stadsrand Ramsburg. Het stedenbouwkundig raamwerk (Palmbout, 2008) is hiervoor de onderlegger.



Stedenbouwkundig raamwerk, Palmbout 2008.

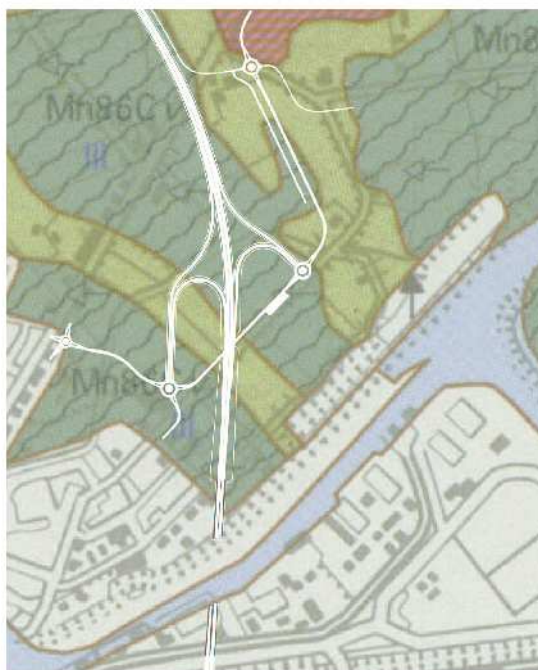
2.3 Ondergrond

Bodem

Op Walcheren is een reliëf van kreekkruggen en poelgronden aanwezig. In het plangebied bevinden zich haaks op het Kanaal door Walcheren een tweetal kreekkruggen met een grondslag van lichte zavel. De hoogste delen van deze ruggen liggen op +30 cm NAP. Tussen de hogere ruggen liggen lagere poelgronden met een grondslag van kalkarme klei. De laagste delen hiervan liggen op -60 cm NAP.

Water

Het grondwater staat in de zomer op -1,85m NAP en in de winter op -2,15m NAP (peilvak 327). Het Kanaal door Walcheren heeft brak water en een peil van 0,90m boven NAP. Door het peilverschil van bijna 3 meter, is er in het plangebied sprake van brakke kwel. Deze heeft een stijghoogte van -1,20m NAP. Net ten noorden van het plangebied ligt langs het Kanaal door Walcheren het natuurgebied 'Oude Veerseweg'. Hier wordt gebruik gemaakt van de brakke kwel om specifieke natuurdoelen tot ontwikkeling te brengen. Hiervoor is het waterpeil opgezet naar -1,5m NAP en wordt een goede kwaliteit brakke kwel van dieper in de grond 'aangeboord' met behulp van een buis. In het



Bodemkaart.



Ligging N57 in plangebied.

natuurgebied ontwikkelt men 'binnendijkse zilte graslanden', 'brak stilstaand water' en 'brakke ruigtes'.

2.4 Occupatiegeschiedenis

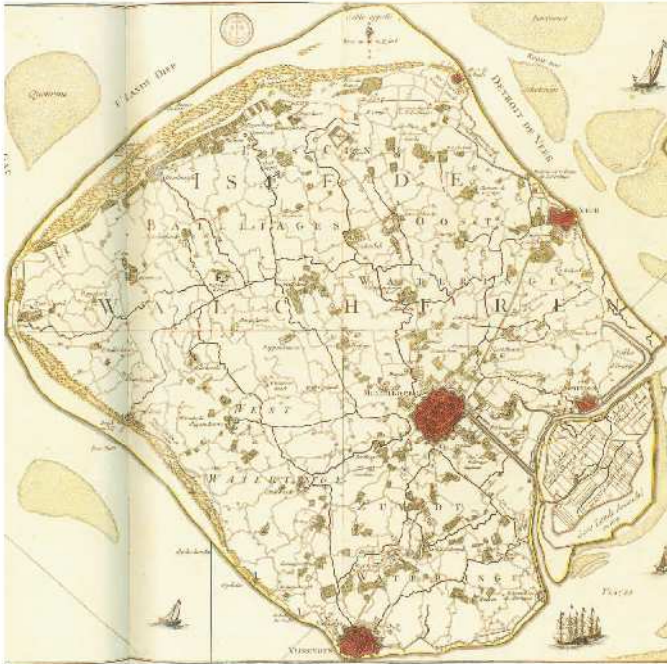
De occupatie van Walcheren heeft een rijke geschiedenis. Deze bestrijkt een lange periode met ingrijpende veranderingen voor het landschap. Voor Walcheren was de achttiende eeuw de Gouden Eeuw. In het kleinschalige agrarische heggelandschap van toen, lieten rijke kooplieden tal van landgoederen en buitenplaatsen bouwen. Met name op de hogere delen, in de binnenduinstrand en op de kreekkruggen. Hollandse Barok maakte van Walcheren de 'Tuyn van Zeeland'.

De barokke stijl is kenmerkend geweest voor de landgoederen en buitens van Walcheren. In de streng symmetrische vormgeving werden de verhoudingen van het menselijke lichaam gesymboliseerd. Pracht en praal waren een belangrijk aspect van de tuinen. In de Renaissance was een object nog sterk in zichzelf gekeerd. In de barokke kunst was men zich er onder invloed van kunst en wetenschap, van bewust geworden dat men onderdeel uitmaakte van een groter geheel. Typisch voor de kunst uit de Barok is dan ook dat de afzonderlijke delen van een kunstwerk niet op zichzelf staan, maar vooral tot hun recht

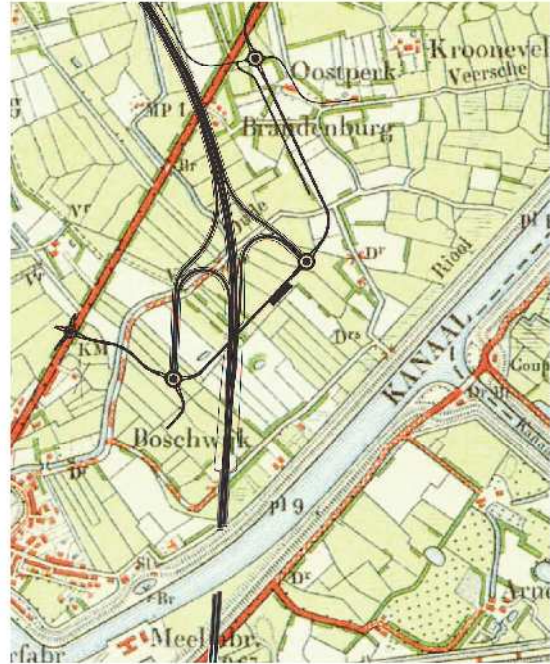
komen in de samenhang van het geheel. Ook onbegrensdeheid is hiervan een kenmerk. Zo zetten lanen in de barokke tuinen zich vaak tot buiten de tuinen door in het omliggende landschap. Perspectief werd ingezet om de oneindigheid van het landschap te suggereren.

Naast de invloed van de Barok op de buitens, landgoederen en het landschap waren er ook infrastructurele projecten met een sterk Barok karakter. Een voorbeeld hiervan is de aanleg van de Veerseweg in de tweede helft van de zeventiende eeuw. Na de aanleg van het havenkanaal was dit het tweede grote infrastructurele project met een betekenis op regionale schaal. De weg vormt een kaarsrechte verbinding tussen Middelburg en Veere en negeert als tweede project, na het havenkanaal van Middelburg, de ondergrond van kreekkruggen en poelgronden. Rij deze ingrepen paste een monumentale laanbeplanting, helaas is de Veerseweg deze kwijt geraakt.

Eind achttiende en begin negentiende eeuw nam de rijkdom af. Veel buitenplaatsen raakten in verval en er kwam een eind aan een cultuur die het landschap van Walcheren een eeuw lang aanzien gaf. Ten zuidwesten van Middelburg resteert nog landgoed Ter Hooge, ten noordwesten zal landgoed Poppenroede gereconstrueerd worden.



Landgoederen op Walcheren in de achttiende eeuw, kaart Hattings.



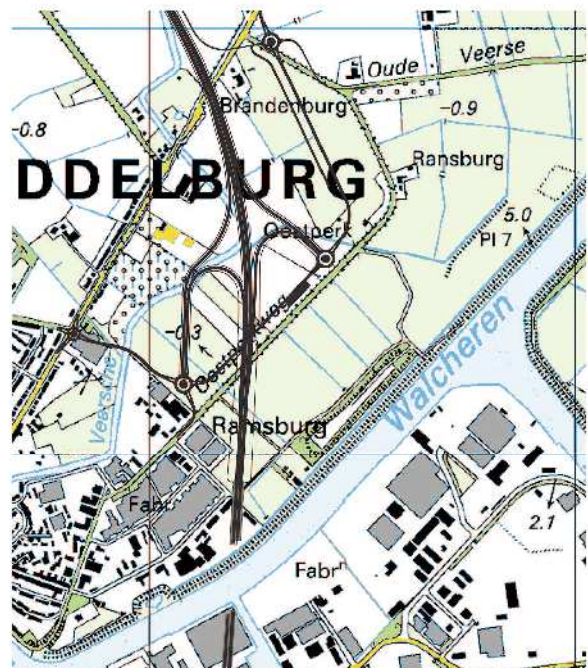
Kaart plangebied 1909.

Er volgde een periode van anderhalve eeuw waarin een kleinschalig agrarisch heggelandschap het landschapsbeeld bepaalde. De meidoornhagen waren door natuurlijke successie volop tot ontwikkeling gekomen en vormden in sommige gebieden een waar labirint. De lagere poelgronden waren te nat voor vegetatieontwikkeling en vormden voornamelijk open graslanden. Naast de aanleg van enkele klinkerpaden en de bouw van boerenschuren, veelal met oude stenen van de buitens, veranderde er lange tijd weinig aan het landschap. Hieraan kwam abrupt een einde tijdens de Tweede Wereldoorlog. Eind 1944 inundeerden de geallieerden Walcheren door de zeedijk op verschillende plaatsen te bombarderen. De gevolgen voor het landschap waren enorm. Een groot deel van de beplantingen overleefde het zoute zeewater niet.

Na de oorlog werd besloten om een reconstructieplan te maken voor heel Walcheren. Het zou één van de eerste voorbeelden worden van regionale planvorming. Nico de Jonge tekende hiervoor het landschapsplan. Het kleinschalige verkavelingspatroon is niet teruggekeerd. Ook de meidoornhagen zijn niet herplant en wegen verloren deels hun bochtige verloop. Wel bleef het verschil tussen de lagere, open poelgronden in het hart van Walcheren en



Schaalverandering beplanting Walcheren.



Kaart plangebied 2003. (Bron: Landschapsatlas van Walcheren, inspirerende sporen van tijd.)

Analyse plangebied

Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland voor Ramsburg, afronding stadsrand Ramsburg



Zicht op Middelburg.



Zicht op Veere.

Analyse plangebied

Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland voor Ramsburg, afronding stadsrand Ramsburg



Veerseweg.



Oostperkweg.



Kanaal door Walcheren.



Oriëntatie op Nationaal Landschap.

de hogere en meer besloten kreekruiggronden aan de binnenduinrand bestaan. Dit verschil is zelfs benadrukt door de aanplant van bossen. Dit alles maakt van Walcheren een goed voorbeeld van naoorlogse ruilverkaveling die is uitgevoerd aan de hand van een landschapsplan.

2.5 Ruimtelijke kwaliteiten

Dat het landschap van na de reconstructie grootschaliger is gebleven, is goed herkenbaar aan de weidsheid en lange zichten vanuit het plangebied naar de omgeving. Naar het noorden is een volledig doorzicht op Veere mogelijk en een absolute kwaliteit. In deze richting versterkt het Kanaal door Walcheren, waarlangs in aansluiting op het reconstructieplan laanbeplanting is aangeplant, de grootschaligheid van het landschap.

Naar het zuidwesten is het stadssilhouet van Middelburg goed zichtbaar. De Lange Jan, de markante kerktoren van Middelburg, de karakteristieke koepel van de Oostkerk en de oude molen zijn oriëntatiepunten. De ligging van het bedrijventerrein Ramsburg op de voorgrond doet helaas afbreuk aan de schoonheid van het stadssilhouet. Langs de Oude Veerseweg en de Oostperkweg staan restanten van oude

meidoornhagen. Ze vormen een ruimtelijke markering aan de noordwestelijke zijde van het plangebied. Aan de overstaande zijde is een beplante vuilstort duidelijk een gebiedsvreemd element en vormt een dichte wand tussen het plangebied en het Kanaal door Walcheren. De opening naar de noordoostelijke zijde van het plangebied geeft het plangebied een duidelijke oriëntatie in noordoostelijke richting.

Aan de oude Veerseweg liggen twee erven. Aan de zuidelijke punt van de vuilstort ligt 'Boschwijk'. Dit erf heeft als ensemble een redelijke kwaliteit. Het hoofdgebouw is eenvoudig, maar er staan een mooie schuur tegen de kanaaldijk en een oude knolindelaan langs de oprit. Het erf met ten noorden van de watergang heeft vervallen bebouwing en is als ensemble van lage kwaliteit.

Het reliëf van kreekruiggronden en poelgronden is eerder beschreven als één van de kernkwaliteiten van het landschap van Walcheren. De hogere kreekruiggronden en lagere poelgronden tekenen zich ook in het plangebied in het maaienveld af door een licht golvend reliëf. Het gaat om hoogteverschillen van ca. 90 cm op 100 meter. Toch zou de beleefbaarheid van deze kernkwaliteit kunnen worden versterkt. De ontwikkeling van natuurgebied Oude Veerseweg, ten noorden

van het plangebied langs het Kanaal door Walcheren, is een inspiratie voor de manier waarop de beleefbaarheid van het geaccidenteerde terrein versterkt zou kunnen worden. Hier wordt vooral ingezet op de vernetting van de lager gelegen poelgronden.

2.6 Kansen en bedreigingen

De nieuwe N57 heeft een grote ruimtelijke impact op het plangebied. Inmiddels zijn de werkzaamheden voor de N57 in volle gang en vindt een geleidelijke transformatie van het ruimtelijk beeld plaats. De tunnelmond van het aquaduct komt boven in het plangebied. De nieuwe af- en opritten versnipperen de omgeving van de stadsrand en zorgen voor nieuwe ruimtelijke oriëntaties. De weg snijdt de stad Middelburg af van het Nationaal Landschap en de nieuwe op- en afritten versnipperen de stadsrand. Om een ruimtelijk tegenwicht te bieden en een goede inpassing te kunnen maken, is een krachtig ruimtelijk gebaar nodig. De ontwikkeling van Delta is een kans om deze inpassing vorm te geven. Inspiratie voor de ruimtelijke ontwikkeling kan worden gehaald uit de vroegere landschappen, bijvoorbeeld het kleinschalige heggeland-schap, of wellicht de talloze barokke land-

goederen en buitenplaatsen zoals die in de Gouden Eeuw op Walcheren voorkwamen, maar in ieder geval in aansluiting op de huidige landschapskwaliteiten. Het kwaliteitsteam is van mening dat het huidige landschapsplan voor de N57, met de bomengrids in de lussen van de op- en afritten, te veel gericht is op het accentueren van de weg in plaats van deze te integreren in de omgeving.

3. Advies van het Kwaliteitsteam

3.1 Integrale ruimtelijke visie / scenario's

In de planstudie zijn twee ruimtelijke scenario's ontwikkeld die als gebiedsontwikkeling sterk genoeg zijn om de inpassing van de N57 en Delta te kunnen dragen:

Scenario 1: Heggenlandschap Ramsburg
Dit scenario gaat uit van het inzetten van het klassieke historische heggenpatroon, zoals dat voor de Tweede Wereldoorlog aanwezig was. Om dit concept op overtuigende wijze tot leven te brengen, moet het heggenpatroon tot (ver) buiten het plange-



Historisch beeld heggenlandschap.



Historisch beeld landgoed.



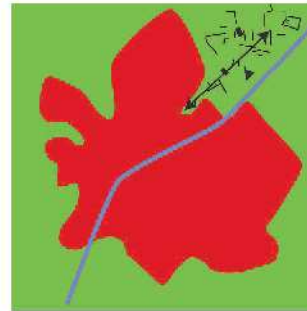
Landgoederen rond Middelburg.



Scenario 1: heggenslandschap.

bied doorgezet worden. Hoe aantrekkelijk het landschapsbeeld ook, dit idee brengt veel onzekerheid met zich mee. Juist in de

directe omgeving van het plangebied is het heggensbestand aan de magere kant en heeft het landschap meer het grootschalige



Scenario 1: Landschap, versterken en heggensstructuur.

karakter van het naoorlogse reconstructielandschap. De ontwikkeling van het landschap is gezien de eigendomsgrenzen niet strategisch, er moet op verschillende plaatsen veel extra grond voor worden aangekocht.

Scenario 2: Landgoed Ramsburg

In dit scenario wordt de aanwezigheid van landgoederen aan de rand van Middelburg tot thema verheven. Aansluitend op de landgoederen Ter Hooge en Poppenroede (in ontwikkeling), kan bij Ramsburg een derde landgoed worden ontwikkeld. Hierdoor ontstaat een bescheiden ring van landgoederen rond de stad. Er wordt aan-

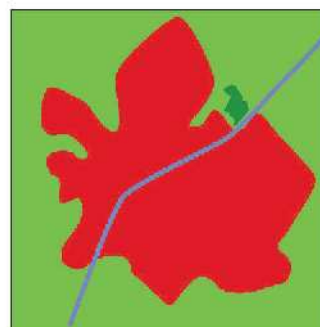
gestoten op de kwaliteiten van het grootschalige, naoorlogse en planmatig ontwikkelde landschap. Het nieuwe landgoed gaat werken als schakelstuk tussen stad en land. Het kan de ontwikkelingen en functies in zich opnemen en vervult een recreatieve en ecologische rol. Omdat landgoederen, passend bij de tijd waarin ze zijn ontstaan, een karakteristieke uitstraling hebben, met hoge recreatieve, ecologische en landschappelijke waarde, is dit een prachtige kans de ring uit te bouwen met een landgoed dat kenmerkend is voor deze tijd. Door de compacte opzet van een landgoed zal voor ontwikkeling waarschijnlijk geen extra grond aangekocht hoeven te worden.



Scenario 2: Heggenslandschap.

Het Kwaliteitsteam Zeeland heeft unaniem gekozen voor scenario 2: Landgoed Ramsburg. De keuze houdt herstel in van

de verbinding tussen stad en land door een ruimtelijk schakelstuk of 'passtuk'. Het passtuk heeft de uitstraling van een land-



Scenario 2: landschap, nieuw tussenlandschap met stadsrandprogramma.

goed waarvoor robuuste landschappelijke elementen worden ingezet.

3.2 Ruimtelijk raamwerk: Landgoed Ramsburg

In het ruimtelijke model van het landgoed zijn de ruimtelijke uitgangspunten bepaald. Er is een ruimtelijk raamwerk opgetekend dat wordt gedragen door een raamwerk van bos en lanen en een centrale open ruimte.

Raamwerk van bos en lanen

Het landgoed als passtuk verbindt het land-

schap aan weerszijden van de N57. Ruimtelijk draagt een robuust raamwerk van bos en bomenlanen dit concept. Het definieert de ruimte van het landgoed waarin de weg 'te gast' in het gebied wordt opgenomen. Een optimale beleving van het gebied vanaf de weg is een eigentijdse randvoorwaarde voor de opzet van het geheel. Het gevaar bestaat dat het gebied met name door de aanleg van de N57, maar ook door de aanwezigheid van een grote variatie aan bestaande en toekomstige functies, versnipperd raakt. Daarom is het belangrijk te kiezen voor een inrichting die rust en samenhang in het geheel brengt.



Model landgoed.

Alleen daarmee kan de gewenste landgoedsfeer worden opgeroepen. Het robuuste raamwerk van bos en bomenlanen kan hieraan voldoen.

Dit heeft geleid tot een ingreep waarmee een helder kader rond het gebied wordt gemaakt dat de van zuidwest naar noord-oost georiënteerde hoofdrichting aanzet. Deze oriëntatie zal de ruimtelijke relatie met het landschap in noordoostelijke richting ondersteunen. De belangrijke zichtlijnen op de stadssilhouetten van Middelburg en Veere blijven met deze ruimtelijke ingreep behouden.

Centrale open ruimte

In de door het raamwerk van bos en bomenlanen gedefinieerde ruimte zijn openheid en doorzichten het credo. De openheid sluit aan op het karakter van de poelgronden die in het landschap van Walcheren één van de kernkwaliteiten vormen. Dit van nature open landschap vormt een dankbaar aanknopingspunt voor de inrichting van de centrale open ruimte met ruimte voor het nieuwe kantoor van Delta.

Voor de positionering van Delta wordt uitgegaan van een zichtlocatie aan de N57 binnen het grotere geheel van het landgoed. Het ontwerp richt zich op de beleving van

het landgoed als geheel, waarbinnen het nieuwe hoofdkantoor van Delta een prominente plek zal innemen als het hoofgebouw. Het gebouw wordt daarom ook niet direct aan de weg gesitueerd, maar op enige afstand. Met de royale ruimte ervoor krijgt het nieuwe kantoor van Delta meer statuur en daarmee voldoende uitstraling om het nieuwe landgoed te dragen. Door het gebouw tegen de rand van de open ruimte te positioneren blijven het doorzicht vanaf de N57 en het zicht vanuit het landgoed op het Nationaal Landschap behouden.

3.3 Uitwerking: Landgoed Ramsburg

Op basis van het ruimtelijk raamwerk zijn meerdere optimalisatiemodellen uitgewerkt door het Kwaliteitsteam Zeeland. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het optimale ruimtelijke model voor Landgoed Ramsburg. Het omvat een advies voor de concrete functionele en ruimtelijke inrichting van het nieuwe landgoed dat het kwaliteitskader vormt voor de verdere planuitwerkingen.

Hierna zal het ruimtelijk model verder worden toegelicht aan de hand van de volgende zeven verschillende planonderdelen:



Plankaart landgoed Ramsburg (model A).

- lanen
- bos
- nieuwe bebouwing
- (zilte-) graslanden
- entreetuin Delta
- brakke poel met helofyten oevers
- wegonstluiting landgoed
- N57
- wilgenbos
- parkbos op reliëfrijke delen
- bebouwing op reliëfrijke delen
- dijk
- Kanaal door Walcheren



- lanen
- bos
- nieuwe bebouwing
- (zilte-) graslanden
- entreetuin Delta
- brakke poel met helofyten oevers
- wegontsluiting landgoed
- N57
- wilgenbos
- parkbos op reliëfrijke delen
- bebouwing op reliëfrijke delen
- dijk
- Kanaal door Walcheren

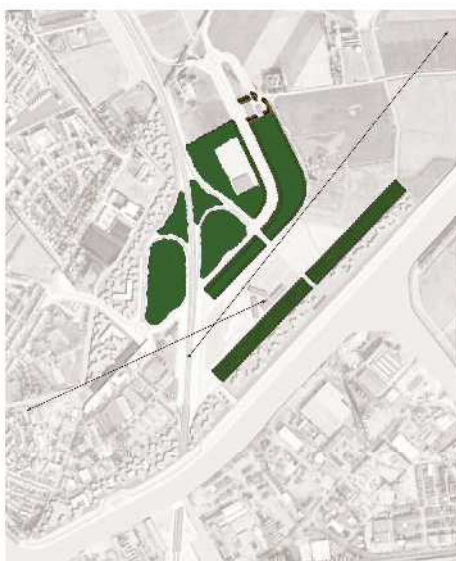
- * Bossen en lanen
- * Centrale open ruimte
- * Positionering van de gebouwen
- * Ontsluiting en parkeren, transferium
- * Informatiepunt Nationaal Landschap
- * Grondverzet en waterhuishouding
- * Reliëfrijke randen

3.3.1. Bossen en Lanen

Bij een landgoed passen bos- en boomsoorten met een duurzaam en statig karakter. Het zijn de honderden jaren oude bomen die (uiteindelijk ook hier) het kapitaal vormen en de status bepalen van de mooiste landgoederen die we kennen. Voor een duurzame ontwikkeling van het bos past daarom een mengsel van duurzame soorten die zich goed ontwikkelen in de zilte omstandigheden van bodem en klimaat.

Het advies is om het raamwerk van bos en lanen op te bouwen uit een mengsel van duurzame en in omvang robuuste soorten. De lanen geven daarbij de hoofdstructuur aan en het bos zorgt voor versteviging en verdichting. Het advies van het kwaliteitsteam is hierbij ook om de binnenruimte van de verkeerslussen rondom de op- en afritten van de N57 aan te leggen in bos (plan A). Het gebied krijgt dan een optimale samenhang en de weg raakt ondergeschikt aan de omgeving. Dat komt ten goede aan de kwa-

Plankaart Landgoed Ramsburg (model B).

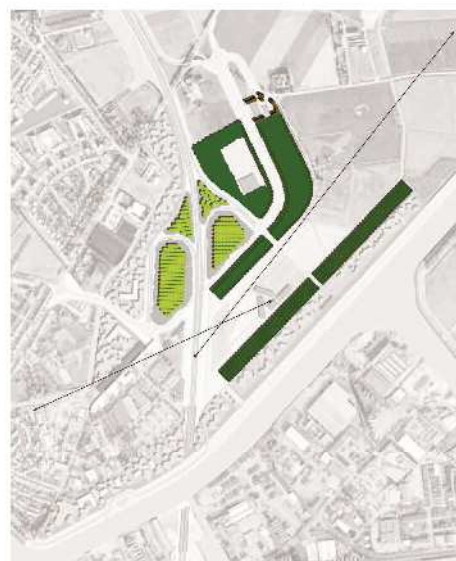


- eikenlanen
- gemengd bos
- wilgenbos
- erfbeplanting
- ↔ zichtlijnen

Raamwerk van bos en lanen (model A).



Uitwerking hoogtes Landgoed Ramsburg.



- eikenlanen
- gemengd bos
- wilgenbos
- erfbeplanting
- ↔ zichtlijnen

Raamwerk van bos en lanen (model B).





Referentiebeelden raamwerk van bos en lanen.

liteit van het gebied. Het door Rijkswaterstaat opgestelde landschapsplan voor de N57, dat uitgaat van een bomengrid, vraagt daarbij wel om een aanpassing op dit punt.

Omdat de voorbereiding voor de uitvoering al in gang is gezet, kan het zijn dat de aanpassingen in de binnenruimte van de verkeersslussen rondom de op- en afritten van de N57 niet meer te realiseren zijn. In dat geval is de terugval optie (plan B) in beeld en wordt het landschapsplan van Rijkswaterstaat uitgevoerd met een bomengrid in de binnenruimte van de verkeersslussen rondom de op- en afritten van de N57.

Om de dragende structuren van bomenlanen te verbijzonderen en een goede basis voor gelijkmatige groei mee te geven, is het nodig om de lanen op een verhoogde wal aan te planten. De verhoogde wal draagt ook bij aan de duurzaamheid. Het grondwater heeft in het plangebied een hoog chlooridegehalte en dat beïnvloedt de ontwikkeling van bomen negatief. Daarbij komt dat voor natte natuurontwikkeling het grondwaterpeil hoger zal worden om de specifieke natuurdoelen te bereiken. Door de cruciale dragende structuren van bomenlanen minimaal twee meter boven het brakke grondwaterpeil aan te planten, zal peilstij-

ging geen negatieve invloeden hebben op de lanen. Met de ophoging van de lanen ontstaan ook homogenere bodemomstandigheden. Dit is gunstig voor een gelijkmatige ontwikkeling van de bomen en komt de stabiliteit van de lanen in de toekomst ten goede.

Om de hoogwaardige kwaliteit van de beplantingen in het landgoed succesvol te laten ontwikkelen is verder een gelijktijdige aanplant en instemming van alle betrokken partijen nodig.

3.3.2. Centrale open ruimte

De open ruimten in het landgoed zijn geïnspireerd door het open landschap van de poelgronden. Dit landschapsbeeld is er één van open graslanden waarin, specifiek voor het plangebied, de ontwikkeling van (zilte) graslanden, brakke helofytenvegetaties en brak stilstaand water, wordt voorgesteld. Dit sluit aan op de EHS die via de noordelijke watergang richting het natuurontwikkelingsproject 'Oude Veerseweg' loopt, even ten noorden van het plangebied langs het Kanaal van Walcheren. Ook in ecologische en waterhuishoudkundige zin heeft het meerwaarde om aan te sluiten op de EHS-gebieden om zo het aaneengesloten areaal te vergroten.



Themakaart centrale open ruimte.

Het landschap van de open poelgronden zal een prachtige setting vormen voor het Deltagebouw in de open ruimte. Het Nationaal Landschap loopt als het ware het landgoed binnen. Hierin is bijvoorbeeld ruimte voor de werknemers van Delta voor een ontspannen wandeling in de middag-

pauze of een rustige werkplek. Naast dit natuurlijke en landschappelijke deel van de centrale open ruimte, dat overigens lage beheers- en inrichtingskosten zal hebben, heeft Delta de behoefte uitgesproken voor een representatieve en hoogwaardig ingerichte entreetuin. Hierin moet het levens



Referentiebeelden raamwerk centrale open ruimte.



Referentiebeelden raamwerk centrale open ruimte.

mogelijk zijn om met opgaande elementen te werken, zonder het doorzicht en open karakter van het landgoed te verstoren.

Voor de centrale open ruimte kunnen vier bouwstenen worden benoemd die als uitgangspunt gelden voor de verdere inrichting:

- * Een brakke poel langs de N57;
- * Omzoming van de brakke poel met brakke helofytenvegetaties;
- * (Zilte-) graslanden;
- * Representatieve entreetuin Delta.

De poel heeft naast een functie voor water-

berging ook een krachtig ruimtelijk effect op het zicht vanaf de N57 op het landgoed. Met een sloot centraal door de open ruimte is de poel met de noordelijke watergang verbonden. Een kortere sloot steekt richting het Deltagebouw. De ligging van deze sloten is mede bepaald door het verhang van het grondwater. Ruimtelijk en fysiek vormt de sloot een strenge scheiding tussen het landschappelijke en stedelijke deel van de open ruimte en markeert een duidelijke grens van de entreetuin. Verder is er een koppeling van de entreetuin aan de hoofdingang van het gebouw. In het blikveld van de automobilist zal de entreetuin achter

het gebouw verdwijnen, waardoor het doorzicht op het achterland mogelijk blijft.

3.3.3. Positionering van de gebouwen

Aansluitend op de ruimtelijke uitgangspunten voor de centrale open ruimte is het kantoor van Delta als hoofdgebouw van het landgoed op enige afstand van de N57 en tegen de rand van de centrale open ruimte gepositioneerd. Voor het kantoor heeft Delta een totale oppervlakte aangegeven van 18.600 m². Bij de voorkeur van het kwaliteitsteam voor een compact en zo laag mogelijk gebouw geeft dit een maximum grondoppervlakte van 5700 m², vier bouwla-

gen en een hoogte van 15 meter. Bij een alternatief met vijf bouwlagen is de grondoppervlakte 4900 m² en de hoogte 18 meter. Een combinatie van vier bouwlagen en vijf bouwlagen op de kop van het gebouw geeft een grondoppervlakte van 5400 m² en hoogte van 15 en resp. 18 meter. In het Kwaliteitsteam is aangegeven dat de hoogte strijdig is met de maximale bouwhoogte van 12 meter die in het Omgevingsplan wordt gehanteerd. Er zal dus in het ontwerp en de verdere planuitwerking aangetoond moeten worden dat een gebouw met deze hoogte geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap. In de principedoorsne-



- nieuw kantoorgebouw Delta
- reservering mogelijke uitbreiding Delta
- loonwerkbedrijf
- tuincentrum
- informatiecentrum Nationaal Landschap

Themakaart stedenbouwkundig vlekkenplan.

den zijn de oppervlakte en hoogten te zien. Het is aan te bevelen om minder hoog te bouwen zodat het bouwvolume voldoende ondergeschikt blijft aan het ruimtelijke raamwerk van bos en lanen.

Passend bij het duurzame karakter van een

landgoed, stelt het Kwaliteitsteam Zeeland voor om het hoofdgebouw geschikt te maken voor vele decennia en ruimte te bieden aan tal van functies. Dit zonder het gebouw steeds ingrijpend te hoeven veranderen. Net als monumentale bomenlanen, vraagt het landgoed ook om een eigentijdse



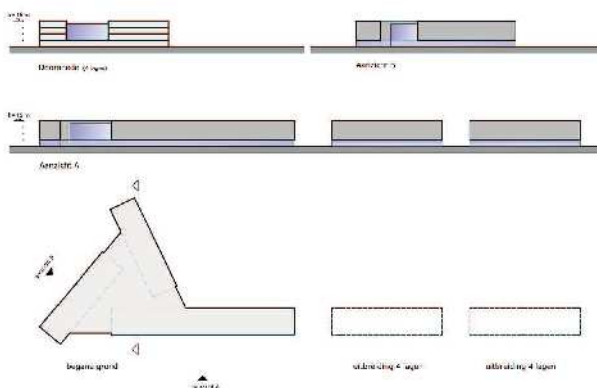
Het agrarisch loonwerkbedrijf als nieuw boeren erf.

interpretatie van een monumentaal gebouw.

Naast het hoofdgebouw passen op het landgoed enkele kleinere 'bijgebouwen'.

Voorgesteld wordt om deze in het verlengde van het hoofdgebouw, langs de intensieve

tuin te ontwikkelen. Hiermee blijft een maximale openheid behouden en het doorzicht vanaf de N57 naar het achterland onverstoord. Delta heeft aangegeven dat het mogelijk moet zijn om op termijn uit te breiden met 10.000 m². De maximale grondoppervlakte voor deze reservering bedraagt

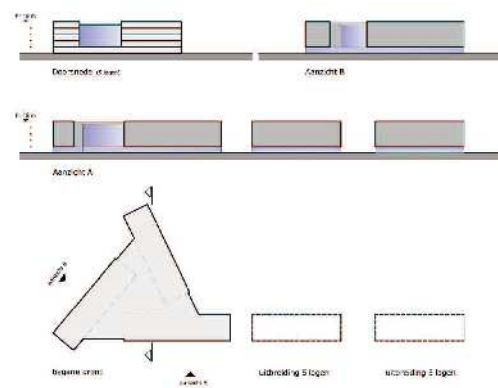


Compact en laag gebouw met vier bouwlagen.

twee maal 1250 m². Naast de totale grondoppervlakte is het van belang dat de bouwtypologie in lijn staat en aansluit op het hoofdgebouw. Hierbij komt het eerste gebouw op vier bouwlagen en dezelfde maximale bouwhoogte van 15 meter. Voor de tweede reservering komt het aantal bouwlagen eveneens op vier en de bouwhoogte op maximaal 15 meter uit.

Naast de reservering voor uitbreiding van

het hoofdgebouw wil Delta op termijn een kinderdagverblijf en een fitnessruimte kunnen ontwikkelen. Hiervoor worden twee mogelijke locaties aangeboden. Ofwel integreren met de bouwuitbreidingen binnen de hiervoor voorgestelde reserveringen, ofwel combineren met de ontwikkeling van een informatiepunt voor het Nationaal Landschap. Zie hiervoor verder punt 5 'Informatiepunt Nationaal Landschap'.



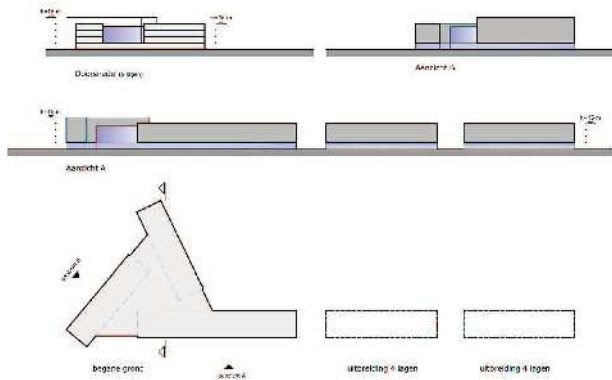
Gebouw met vijf bouwlagen.

Meer noordelijk in het gebied is er ruimte voor het verplaatsen van het tuincentrum en het agrarische loonbedrijf. Met het verplaatsen van beide bedrijven ontstaat langs de Veerse weg ruimte voor een inbreidingslocatie voor woningbouw.

Voor het tuincentrum Verstraten-Walhout B.V. is 1,2 hectare terrein te reserveren in het nieuwe bosraamwerk in een lus van de N57. Dit voldoet ruimschoots aan de ruim-

tebehoefte en is optimaal te ontsluiten. Het bos vormt een robuust ruimtelijk kader waarin het tuincentrum vrij is om de tweede 'tuin' van het landgoed in te richten.

Het agrarisch loonwerkbedrijf kan worden ingepast aan het Kleverkerksepad als nieuw boeren erf. Het bedrijf kent dan een optimale ontsluiting naar het aanpalende agrarische gebied. Het erf wordt ruimtelijk verankerd in het gebied door het nieuwe



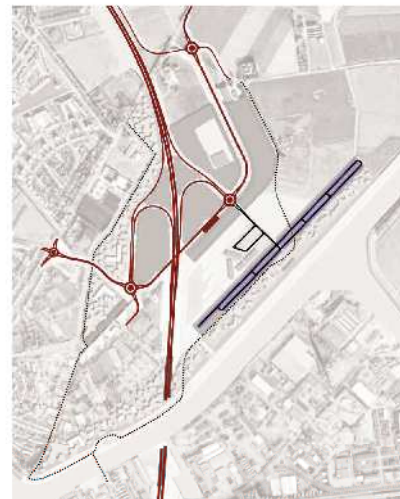
Gebouw met vier bouwlagen en op kop vijf bouwlagen.

bostraamwerk en het bestaande boerenherf aan de overzijde van het Kleverkerksepad. Het kruispunt tussen het Kleverkerksepad en de Oude Veerseweg heeft nu al een kwaliteit van een intieme schaal in het weidse landschap. Een punt waar het de moeite waard is om even te stoppen op de fiets en het boerenleven te ervaren. De komst van het nieuwe erf kan dit versterken. Voor de inrichting en inpassing van het erf is het advies om een (landschaps-) architectonisch plan op te stellen dat uitspraken doet

over de gewenste beeldkwaliteit van het nieuwe erf. Goede referenties zijn vlakbij te vinden. Zo is aan het erf van Stal Groot Prooyen aan de Geerseweg een nieuw ensemble gebouwen toegevoegd dat past binnen de typologie van Walcherse erven.

3.3.4. Ontsluiting en parkeren, transferium

Het voorstel is om een eenvoudige ontsluitingsstructuur aan te leggen. Een rechte aansluiting op de rotonde aan de Oostperk-



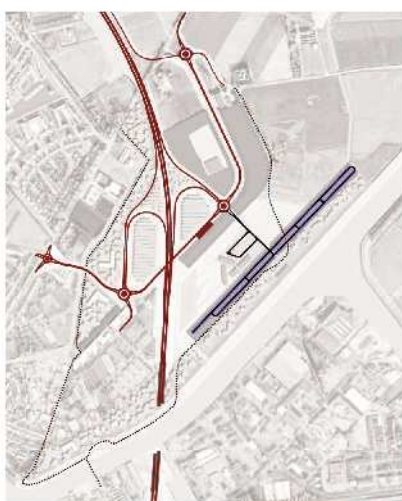
Themakaart infrastructuur en parkeren plan A.

weg geeft een minimale doorsnijding van het landgoed. Met een lus door de entree-tuin is Delta aan te sluiten. Ook wordt direct aangetakt op de parkeerplaatsen die liggen onder de vierdubbele bomenlaan. Deze bijzondere ruimtelijke oplossing voor het parkeren maakt dat de openheid van de centra-

- N57 met aansluitingen
- wegontsluiting landgoed
- 1006 parkeerplaatsen
- doorgaande fietspaden

le open ruimte niet wordt verstoord door parkeerplaatsen. Het gebouw staat, zoals vanzelfsprekend voor landgoederen, vrij in de groene ruimte.

De vierdubbele bomenlaan is op te bouwen uit een grid dat voldoende ruimte biedt voor

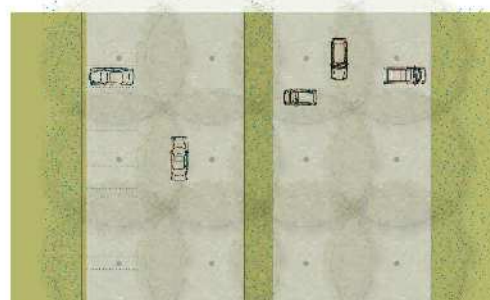


Themakaart infrastructuur en parkeren plan B.

vier ruime parkeerplaatsen tussen twee bomen. De ruimte is ook van belang om wieldruk dicht bij de bomen en beschadiging aan de bast van de bomen door botsen te minimaliseren. Het toepassen van een halfverharding past bij het landelijke landgoedkarakter en heeft ook praktische voor-

delen. Een halfverharding staat een goede doorluchting en regenwaterbetreding van de bodem niet in de weg. Dat is van belang voor een goede groei van de laanbomen. In onverharde delen is een beplanting gedacht. Naast een aantrekkelijk beeld heeft de onderlaag ook een positieve

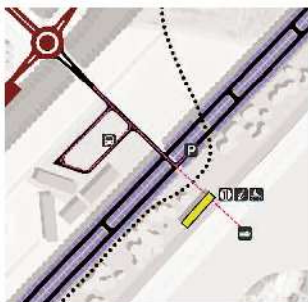
- N57 met aansluitingen
- wegontsluiting landgoed
- 1006 parkeerplaatsen
- doorgaande fietspaden



Detail parkeeroplossing.

invloed op de ecologische diversiteit van het landgoed. Over de volledige lengte van de laan is er voldoende ruimte om de totale parkeeropgave op te lossen.

In de Kwaliteitsatlas Middelburg (2009) is de wens voor een transferium uitgesproken. De toevoeging van deze publieke functie kan een meerwaarde opleveren voor het landgoed als onderdeel van de stad Middelburg. Het transferium is in feite niet meer dan het ontsluitings- en parkeernetwerk zoals hiervoor beschreven. Een extra hoeveelheid parkeerplaatsen onder de bomenrijen volstaat en de parkeerplaatsen voor Delta kunnen dubbel worden gebruikt.



Themakaart infrastructuur en parkeren.

Naast de extra parkeerplaatsen zal een (shuttle-)bus het transferium bedienen. Deze maakt gebruik van het ontsluitingsnetwerk, een halte is eenvoudig te realiseren. De busverbinding zal ook het reizen met het openbaar vervoer voor medewerkers van Delta aantrekkelijk maken. Ook een eventuele fitnessvoorziening en kinderdagverblijf kunnen hier in de toekomst van profiteren. Voor langzaam verkeer is het doorzetten van verbinding tussen de stad en het landelijk gebied van groot belang.

3.3.5. Informatiepunt Nationaal Landschap

Net als voor het transferium sluit ook een publieke functie als een bezoekerscentrum en of informatiecentrum voor het Nationaal Landschap Walcheren goed aan bij het landgoed. Een informatiepunt markeert het Nationaal Landschap. Als locatie is een koppeling aan het Kanaal van Walcheren, in het verlengde van de ontsluitingsas, een goede mogelijkheid. Er is een prachtig panorama en het kanaal zorgt in de zomer voor levendigheid. De ligging aan het kanaal biedt de mogelijkheid om rondvaarten aan te bieden naar het centrum van Middelburg. Het informatiepunt zal ook voor recreatieve verbindingen een startpunt betekenen. Een combinatie van horeca en informatievoor



Referentiebeelden.

ziening is bij meerdere bezoekerscentra een goede formule te bekijken. Eerder is aangegeven dat er de mogelijkheid is om het kinderdagverblijf / fitnessruimte te combineren met het informatiecentrum. In alle gevallen wordt geadviseerd om een maximale bouwhoogte van één bouwlaag van maximaal drie meter boven de dijkkruijn aan te houden. Door de hoogte van de dijk kan zo in twee lagen worden gebouwd.

3.3.6. Grondverzet en waterhuishouding

De basis van het ruimtelijk raamwerk van het landgoed wordt gelegd door een ingreep in de maaiveldhoogten en een aanpassing in de waterhuishouding.

Om het voorstel van de natuurdoelen voor de open poelgronden te bereiken is het nodig om het peil in de tuin te verhogen zodat de zoute kwel vanuit het hoger gelegen Kanaal door Walcheren in stand blijft (stijghoogte is -120 cm NAP). Deze zoute kwel is nodig om de typische (zilte) vegetatie tot ontwikkeling te laten komen. Een dieper deel in de brakke poel zorgt voor extra aanvulling van de zoute kwel.

In de open zone tussen het gebouw van Delta en de boslaan kunnen plaatselijk afgravingen nodig zijn om de juiste uit-

gangssituatie te creëren voor zilte graslanden. Een deel van deze zone doorsnijdt een kreekkrug. Door deze aan te sluiten op de entreetuin aan de achterzijde, ontstaat een droger deel in de graslanden. Deze 'velden' lenen zich goed voor mogelijke buitenactiviteiten in het landgoed. De grond die vrijkomt uit de afgravingen kan worden verwerkt in het ophogen van de bomenlanen tot minimaal twee meter boven het nieuwe grondwaterpeil.

3.3.7. Reliëfrijke randen

De reliëfrijke randen in het stedenbouwkundige raamwerk voor Ramsburg (Palmbout, 2008) vormen een goede aanleiding om het landgoed ook ruimtelijk te verankeren in dit raamwerk. De reliëfrijke randen vormen een akoestisch landschap met een parkachtige allure. Het Kwaliteitsteam Zeeland adviseert om dit landschap door te zetten langs het kanaal richting het noorden. De vuilstort kan goed als onderdeel van dit landschap vorm worden gegeven. Door de bomen op het reliëf de ruimte te geven, kunnen ze in de toekomst volledig uitgroeien met dikke stammen en takken tot aan de grond. Zo ontstaat een duurzaam en prachtig parklandschap voor de toekomstige bewoners van Ramsburg.



Themakaart reliëfranden.





Referentiebeeld parkbos.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 Samenhang in aanleg

De basis van het landgoed vormt grondverzet en beplanting. Het is van belang om het landgoed in één keer te realiseren, waarbij naast het ontwikkelen van de bebouwingen en de aanleg van de N57 tegelijkertijd de beplantingen worden aangelegd. Met het grondverzet wordt de juiste basis gelegd voor de ontwikkeling van beplantingen. Door de verschillende beplantingen gelijktijdig aan te leggen is een gelijkmatige groei van het ruimtelijk raamwerk mogelijk. Dit zal de kracht van het raamwerk op de lange termijn ten goede komen.

Wat betreft het ontwikkelen van programma is er ruimte voor fasering. De mogelijke bijgebouwen voor fitness en het kinderdagverblijf kunnen later worden ontwikkeld.

4.2 Vervolg

Het kwaliteitsteam adviseert met de keuze voor een landgoed één sterke ruimtelijke ingreep die in één keer gerealiseerd moet worden. Dat vraagt om een samenhangend en constructief vervolgtraject met extra inzet van alle betrokken partijen.

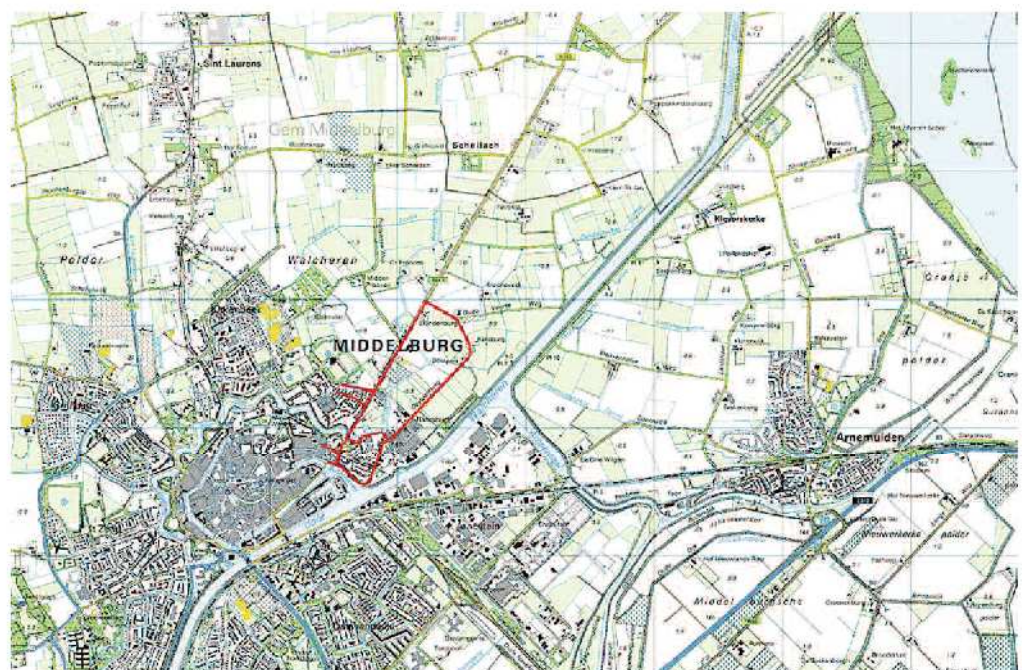
Het vastleggen van afspraken over de ontwikkeling van de verschillende onderdelen in het gebied in een convenant draagt hier zorg voor. Partijen versterken de onderlinge betrokkenheid en kunnen hierin de wederzijdse zekerheid verkrijgen. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van de kantoorlocatie, het verplaatsen van het tuincentrum en het agrarisch loonbedrijf en het tegelijkertijd in één keer realiseren van het ruimtelijke raamwerk van bos en lanen.

Verder vraagt het uitwerken van financieringsmogelijkheden voor de inrichting van het plangebied nog nader aandacht. Mogelijkheden als het gebruik van het rood-voor-groen principe en een bundeling van stimulerende bijdragen van betrokken overheden vanuit o.a. Mooi Nederland, dragen constructief bij aan de realisatie van de verschillende onderdelen tot een samenhangend geheel.

Tot slot is het nodig het advies uit te werken in een bestemmingsplan door de gemeente Middelburg, met ondersteuning van ontwerpplannen en een beeldkwaliteitsplan.

Bijlagen

Plangebied in beeld



Plangebied.



Foto's plangebied.



Foto's plangebied.

Oprichters/initiatiefnemers advies

Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland voor Ramsburg, afronding stadsrand Ramsburg

Oprichters/initiatiefnemers

Provincie Zeeland
Gemeente Middelburg

Samenstelling kwaliteitsteam

R. de Visser, landschapsarchitect
B. van Reeth, architect/stedenbouwkundige
P. Goossen, coördinator Kwaliteitsteam
I. de Kubber, ondersteuning Kwaliteitsteam
L. Caljouw, provincie Zeeland
L. Suylen, gemeente Middelburg

Deskundigen en deelnemers ontwerpafdelingen en overleg

C. Helmendach, gemeente Middelburg
R. Brouwers, Kwaliteitsteam gemeente Middelburg

S. Tavenier, Delta NV
B. Hendrikse, Delta NV
J. van Wallenburg, VROM
B. Westenburg, Rethuizen Van Doorn 't Hooft
P. Zijlema, Rethuizen Van Doorn 't Hooft
J. v.d. Bout, Palmboom & Van den Bout, Stedenbouwkundigen bv
M.C. Wolterbeek, provincie Zeeland
M. Bakker, Rijkswaterstaat Zeeland
A. Verhooy, Arcadis

Bureau ondersteuning en rapportage

Vista Landscape & Urban Design
C. Dijkstra
P. van Hoek
J. Koek

Literatuurlijst

K. Bos en J.W. Bosch, Landschapsatlas van Walcheren, inspirerende sporen van tijd, Bos & Böttcher, Koudekerke, 2008

Gemeente Middelburg, Kwaliteitsatlas, Herijking 2e en 3e fase, Gemeente Middelburg, 2008

Provincie Zeeland, Natuurgebiedsplan Zeeland, Provincie Zeeland, 2001

Provincie Zeeland, Natuurontwikkeling Oude Veerseweg, Provincie Zeeland, 2002

Provincie Zeeland, Zeeland 2006-2012, Provincie Zeeland, 2006

Palmhout, Middelburg Ramsburg, raamwerk, Rapport i.o.v. Gemeente Middelburg, 2008

Waterschap Zeeuwse Eilanden, Peilbesluit Walcheren

Geoloket Provincie Zeeland, EHS en Natte verbindingzones

COLOFON

Uitgave

Provincie Zeeland,
Directie Ruimte, Milieu en
Water, afdeling Ruimte

Product van het Kwaliteitsteam Zeeland

Eindredactie

P. Goossen
I. de Kubber

Tekst, foto's en illustraties

Vista Landscape &
Urban Design
J. van Wallenburg
Cartoon D. Klut (Klutworks)

Prepress

Provincie Zeeland,
afdeling I&D

Print

Repro Provincie Zeeland

Plaats en datum van uitgave

Middelburg, maart 2010



Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland
voor Ramsburg