

An aerial photograph of a river landscape. On the left, there is an industrial area with various buildings and structures along the riverbank. The river flows through the center of the image. On the right, there are large, flat agricultural fields, some of which are green and others brown. A small town or village is visible in the upper right corner. The overall scene is a mix of urban, industrial, and rural environments.

LANDSCHAPSPLAN OP HOOFDLIJNEN STADSLANDGOED NIEUWERVE VLISSINGEN

27 januari 2022

INLEIDING

Aan de oostzijde van Vlissingen wordt het 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen' ontwikkeld. In dit nieuwe stadslandgoed wordt het Justitieel Complex Vlissingen (JCV) gerealiseerd. Daarnaast biedt het Stadslandgoed vestigingsruimte voor bedrijven en onderzoeksinstituten op het gebied van duurzame waterhuishouding en voedselproductie, energietransitie en klimaatadaptatie, in combinatie met dagrecreatief gebruik van het gebied.

Voor de ontwikkeling van dit gebied is een bestemmingsplan opgesteld. Van groot belang is dat in het Stadslandgoed een aantrekkelijk samenhangend nieuw landschap wordt gecreëerd, dat een aantrekkelijke omgeving biedt om te recreëren, een representatieve omgeving vormt voor het JCV en een goed vestigingsklimaat biedt voor de bedrijfs- en onderzoeksfuncties. Dat landschap moet bovendien een goede inbedding in de omgeving waarborgen. De realisatie van dit nieuwe landschap wordt in het bestemmingsplan geborgd, evenals de landschappelijke inpassing van afzonderlijke functies. Als basis voor de juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan, is dit Landschapsplan op hoofdlijnen opgesteld. Binnen de kaders van dit landschapsplan op hoofdlijnen is er voldoende ruimte voor een flexibele ontwikkeling, mede afhankelijk van de functies die uiteindelijk in het Stadslandgoed worden gevestigd.

Dit landschapsplan op hoofdlijnen is gebaseerd op de hoofdlijnen van de Visie Stadslandschap Nieuwerve Vlissingen, opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten:

- hoofdontsluiting in oostwest richting (Havenweg), met loodrecht daarop een nevenontsluiting
- ringgracht
- bruggen
- orthogonale verkavelingsstructuur
- robuuste beplantingsstructuur

In het landschapsplan op hoofdlijnen worden vier belangrijke thema's belicht:

1. infrastructuur
2. waterstructuur
3. groene randen
4. verkavelingsstructuur.



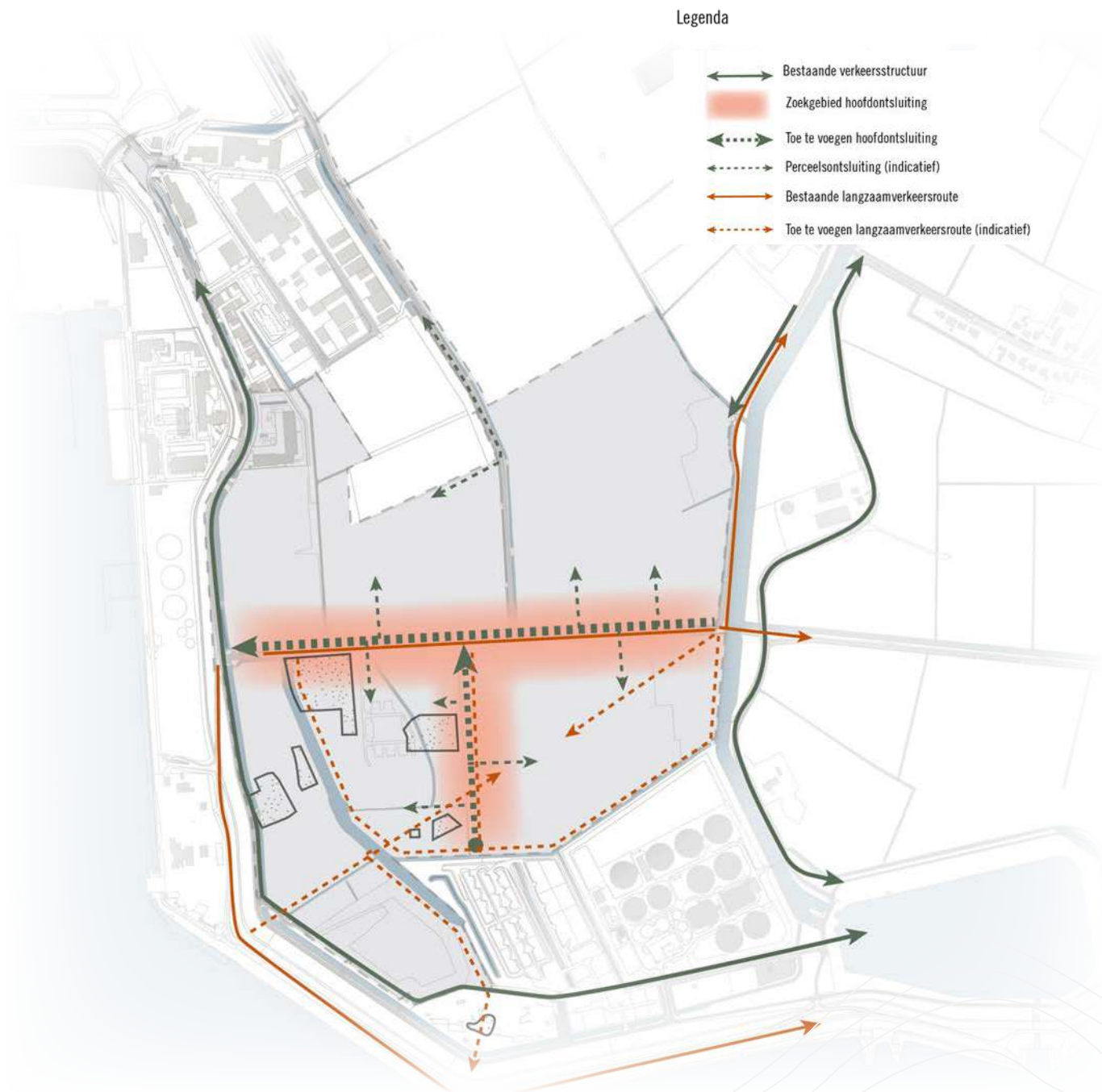
Gridstructuur zoals voorgesteld in Visie Stadslandschap Nieuwerve Vlissingen, H+ N+S Landschapsarchitecten

THEMA 1; INFRASTRUCTUUR

Principe: T-vormige hoofdontsluiting met laanstructuur

Voor de ontsluiting worden de volgende **uitgangsunten** gehanteerd:

- 'Havenweg'; doorlopende oostwest route door het plangebied (met 'knip' aan oostzijde). Laanstructuur.
- 'Westerscheldeweg' (haaks op Havenweg); noordzuid verbinding. Keermogelijkheid of via zijweg aanhaken op Havenweg of Oostelijke Bermweg. Laanstructuur.
- Ten oosten van de Westerscheldeweg wordt de Havenweg afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer voor het JCV. De langzaamverkeersverbinding langs de Havenweg is oostelijk van de Havenweg wel openbaar toegankelijk en verbonden met de aansluitende wegen buiten het plangebied.
- Visodeweg wordt een weg voor uitsluitend bestemmingsverkeer naar het JCV. Daarnaast wordt een afzonderlijke ontsluiting van de agrarische percelen gerealiseerd.
- Er wordt een samenhangend netwerk van voet- en fietsverbindingen gerealiseerd langs / op Westerscheldeweg en Havenweg, langs de ringgracht en door het gebied. Deze langzaamverkeerstructuur wordt aangesloten op de Zeedijk en het pad buitendijks langs de Westerschelde.
- In het ontwerp moet rekening gehouden worden met archeologische monumenten. Aan de Westerscheldeweg is behoud uitgangspunt. Langs de Havenweg eventueel opgravingen doen indien noodzakelijk.
- De benodigde gronden en de gronduitgifte bepalen aan welke zijde van de watergangen de onderhoudsstroken (schouwpaden) komen. Bij brede watergangen eist het het waterschap onderhoudsstroken aan beide zijden van het water.

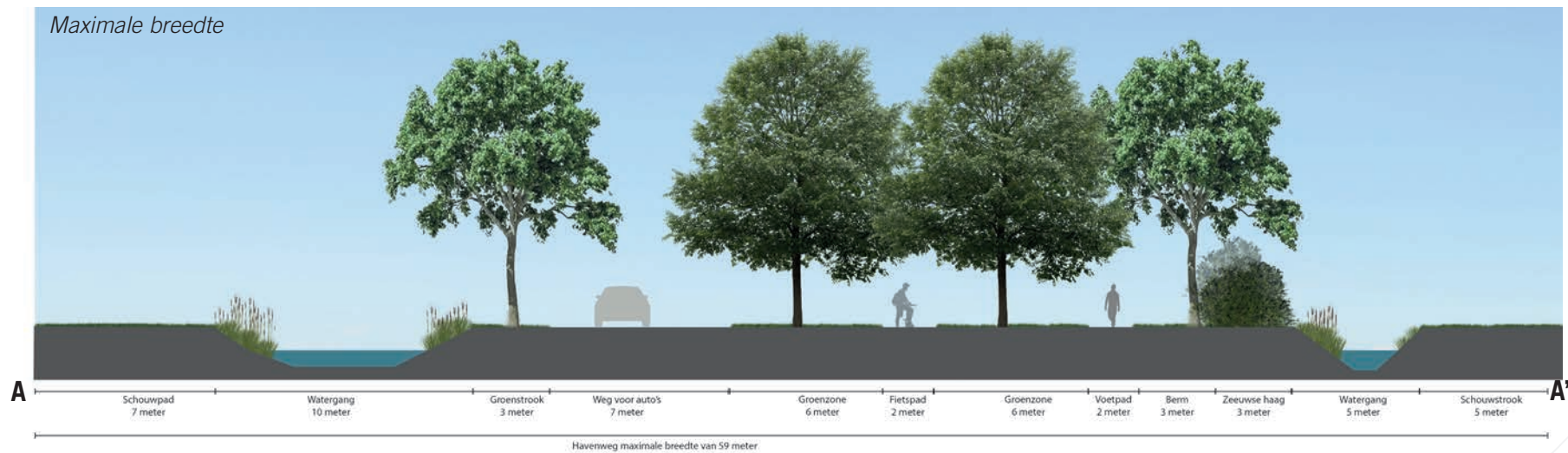
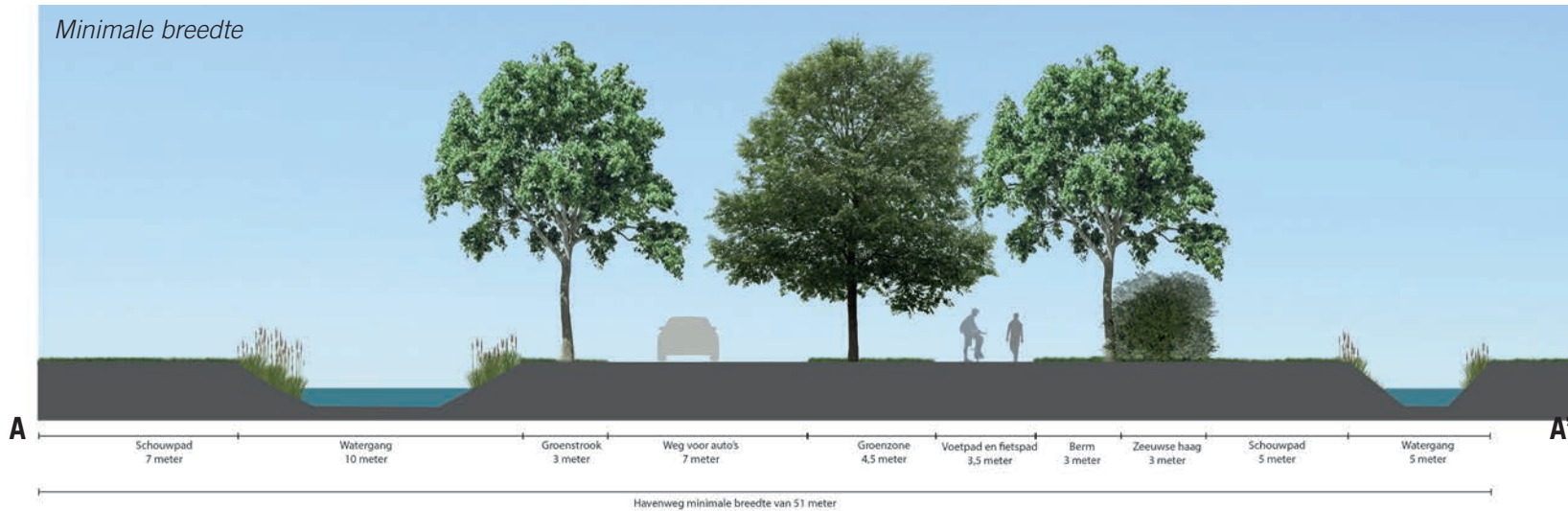
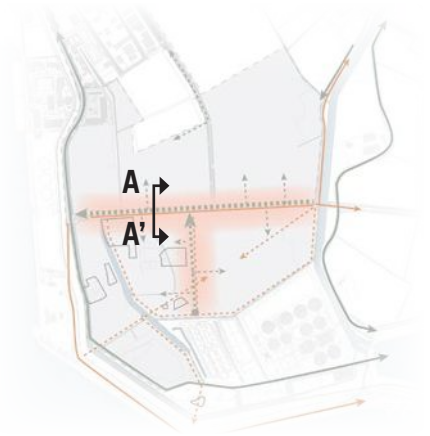


GROEN LANGS DE WEGEN

- Beide wegen krijgen een **laanstructuur**, met een duidelijk onderscheid in hiërarchie.
- Toepassing 1e orde bomen, passend op de kleigronden en windbestendig, zoals abeel en (fladder)iep. Het combineren van deze soorten verlaagt kans op ziekten.
- **Zeeuwse hagen** aan zuidzijde Havenweg en westzijde Westerscheldeweg. Deze hagen zijn noodzakelijk om de laanbomen luwte te bieden tegen de zuidwestelijke wind. Daarbij is het gewenst voldoende doorzichten naar het achterliggende landschap te creëren. Deze gemengde hagen verhogen de biodiversiteit in het gebied, ze bieden kleine zoogdieren en vogels een schuilplaats. De Zeeuwse haag bestaat uit meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, gelderse roos, wilde liguster en hondsroos.
- De hagen worden periodiek geschoren, in ieder geval aan de wegzijde, waardoor ze een strak uiterlijk hebben.

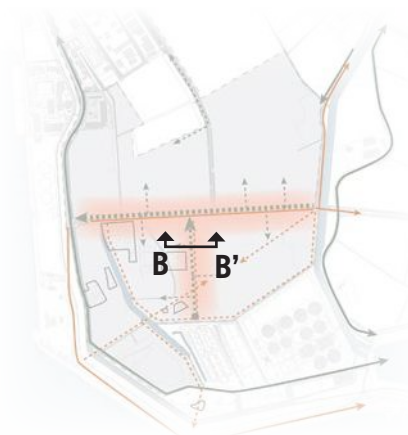
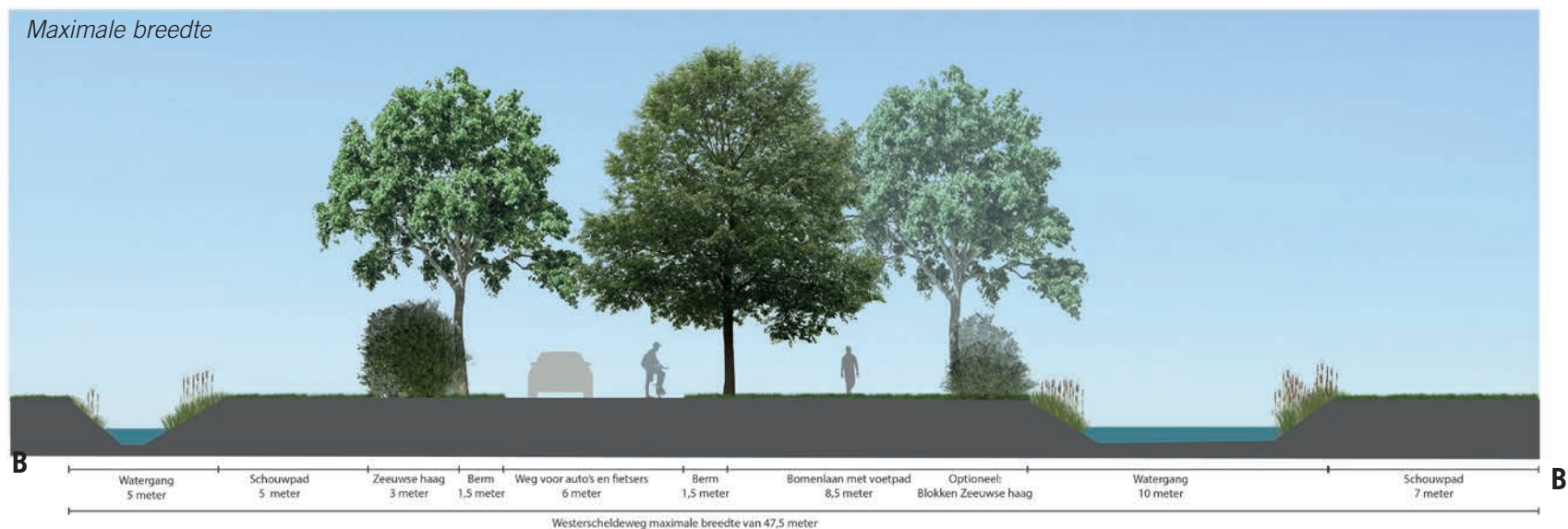
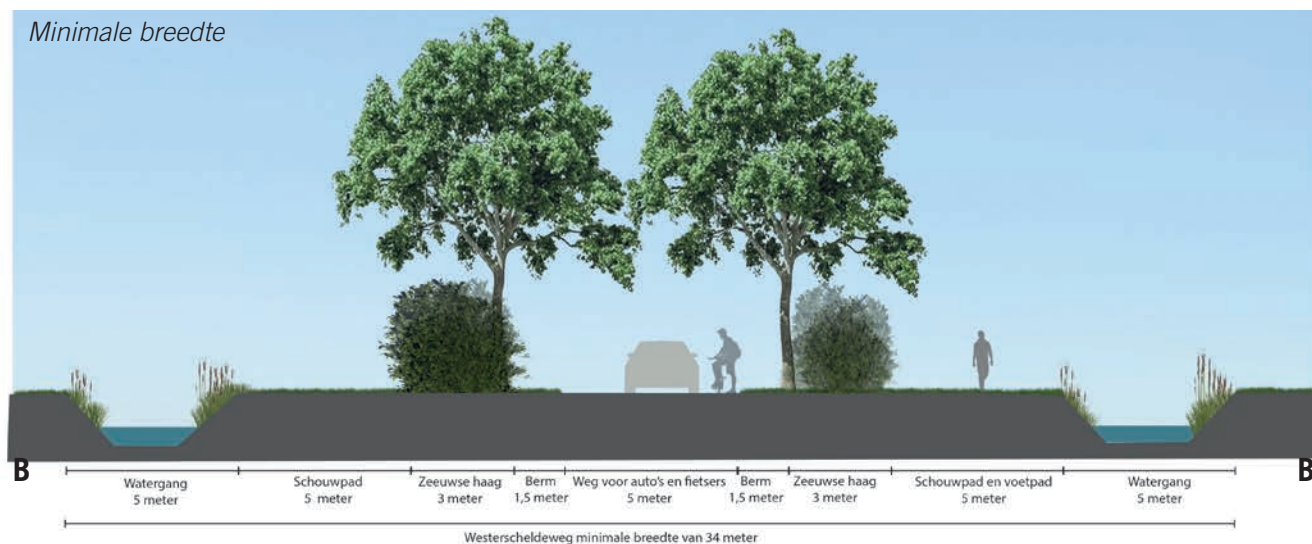


PRINCIPE DOORSNEDES HAVENWEG



De aangegeven profielen zijn principeprofielen, waarvan bij concretisering van het ontwerp op onderdelen gemotiveerd kan worden afgeweken. Dat geldt ook voor de aangegeven maten. Waterdiepte en breedte en hellingsgraad van oevers zijn bovendien afhankelijk van de hoogteligging in het terrein en kunnen ook daarom afwijkend zijn van de profielen.

PRINCIPE DOORSNEDES WESTERSCHELDEWEG



De aangegeven profielen zijn principeprofielen, waarvan bij concretisering van het ontwerp op onderdelen gemotiveerd kan worden afgeweken. Dat geldt ook voor de aangegeven maten. Waterdiepte en breedte en hellingsgraad van oevers zijn bovendien afhankelijk van de hoogteligging in het terrein en kunnen ook daarom afwijkend zijn van de profielen.

THEMA 2; WATERSTRUCTUUR RINGGRACHT

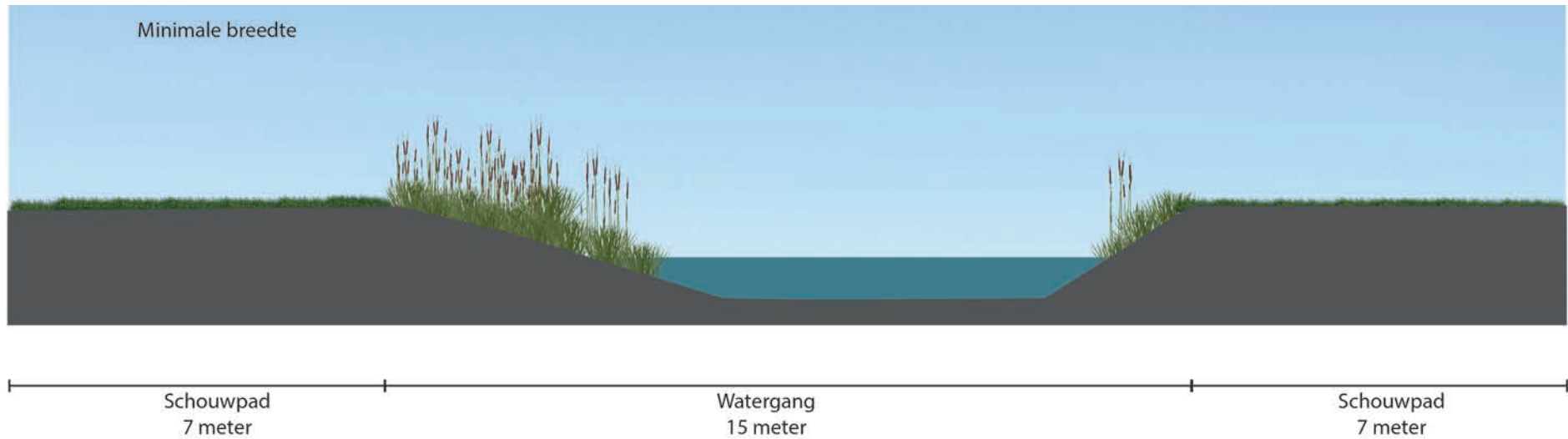
Principe: ringgracht rondom

Voor de waterstructuur worden de volgende **uitgangsunten** gehanteerd:

- Historisch waardevolle tankval aan westzijde plangebied behouden, inclusief steil talud.
- Zoekgebied ringgracht: locatie gracht nader te bepalen.
- Breedte ringgracht minimaal 15 meter voor een robuust beeld. Bij JCV is de ruimte soms beperkt en geldt een minimale breedte van 10 meter. Daar waar voldoende ruimte is, zal de watergang verbreed worden, waarbij ook rekening wordt gehouden met onderhoudsstroken.
- Het uitgangspunt is dat er het hele jaar door voldoende water in de watergangen staat. Nadere (hydrologische) uitwerking zal locatiespecifiek plaatsvinden. Het definitieve ontwerp van de waterlopen is afhankelijk van de maaiveldsligging en de gewenste drooglegging. Dit zal de uiteindelijke helling van het talud en de breedte en diepte van het water bepalen.
- Natuurontwikkeling langs/in watergang: minimaal 1 zijde flauw talud (minimaal 1 op 6) of plasdras berm. Hierbij gaat de voorkeur uit naar de zijde waar de zon op staat (dus noord-, oost- of westzijde). Overige taluds zullen moeten voldoen aan de minimale eisen die het Waterschap stelt (1 op 2).
- Ambitie: Indien mogelijk de waterstructuur rond verdedigingswerk Fort de Ruijter versterken.

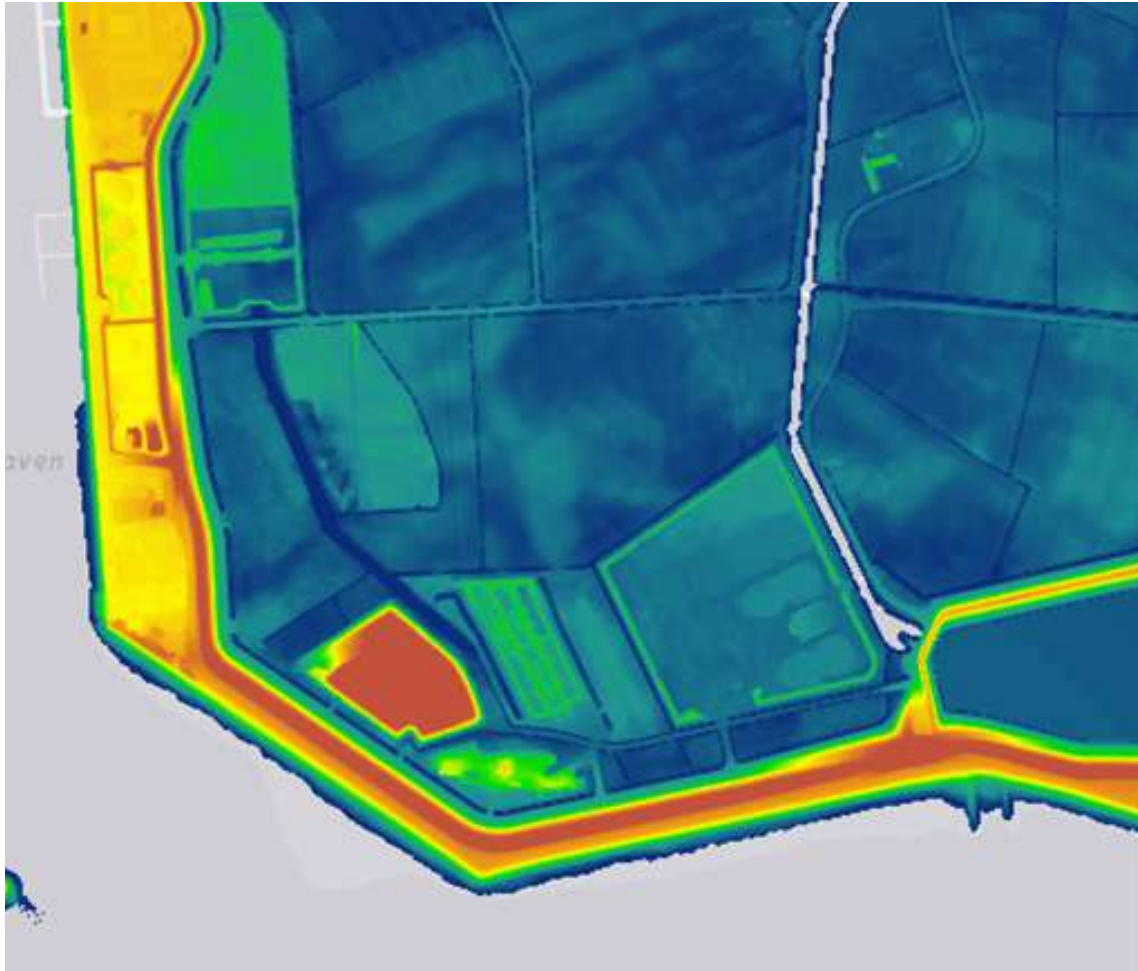


PRINCIPE DOORSNEDE WATERSTRUCTUUR RINGGRACHT (MINIMALE VARIANT)



De aangegeven profielen zijn principeprofielen, waarvan bij concretisering van het ontwerp op onderdelen gemotiveerd kan worden afgeweken. Dat geldt ook voor de aangegeven maten. Waterdiepte en breedte en hellingsgraad van oevers zijn bovendien afhankelijk van de hoogteligging in het terrein en kunnen ook daarom afwijkend zijn van de profielen.

HOOGTEKAART



AHN Dynamische opmaak

- Het plangebied is relatief vlak, met dien verstande dat er toch op microniveau relevante hoogteverschillen aanwezig zijn.
- De hoge ligging van het voormalige kampeerterrein op een voormalige vuilstort is heel kenmerkend en biedt ook mogelijkheden voor een fraai uitzicht over de Westerschelde en Vlissingen.
- Met name voor het ontwerp van de watergangen is de hoogteligging op microniveau bepalend voor de drooglegging, de helling van oevers en de waterdiepte.

THEMA 3; GROENE RAND

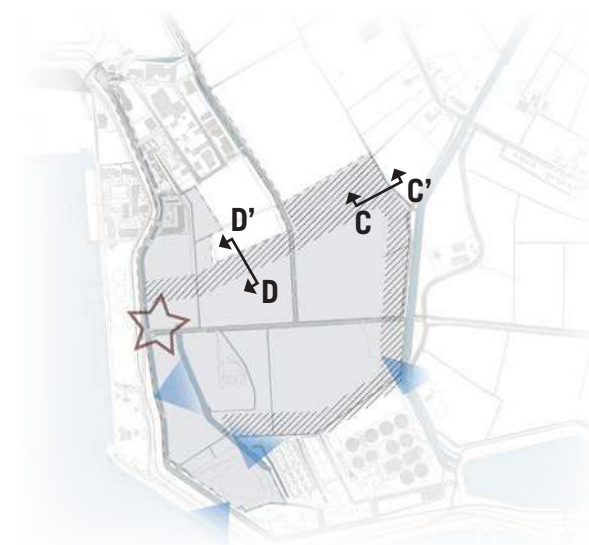
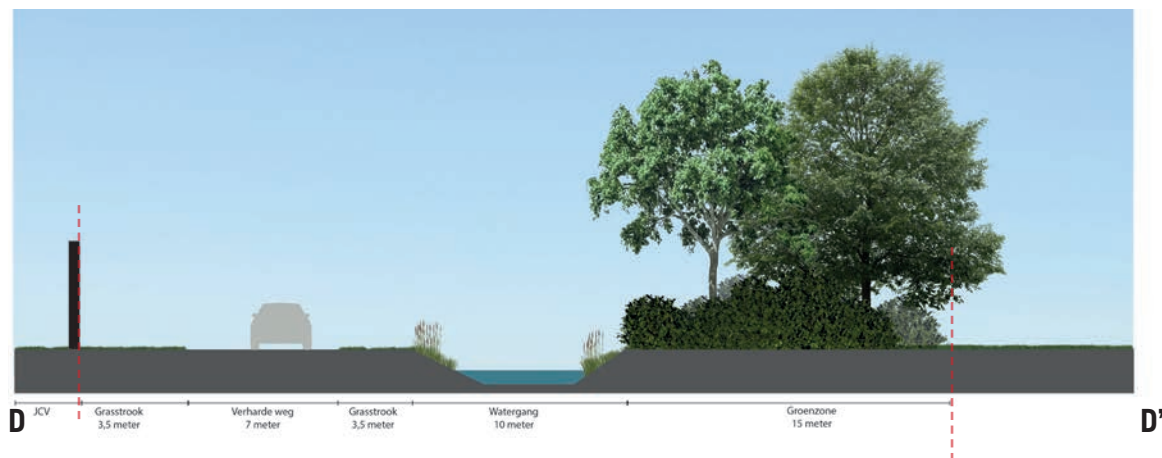
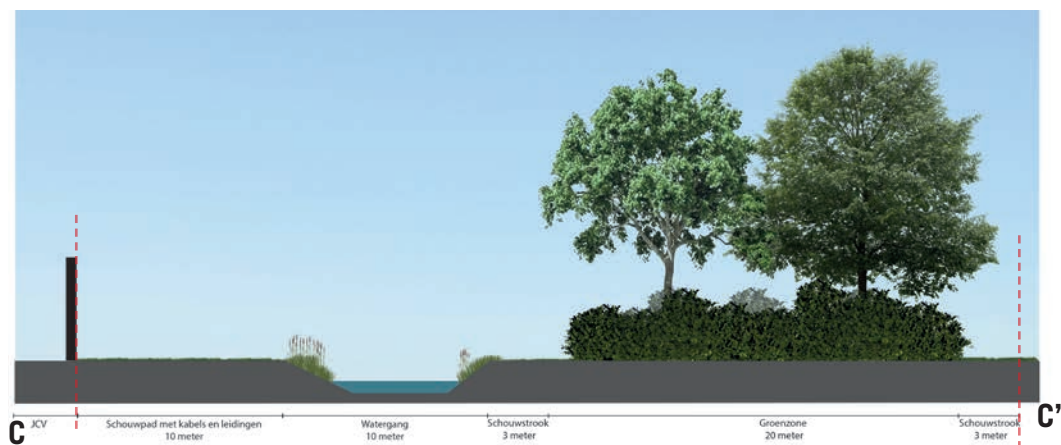
Principe: robuuste beplantingsstrook rondom het stadslandgoed met doorzichten en open plekken

Voor de groene rand worden de volgende **uitgangsunten** gehanteerd:

- Omkaderen stadslandgoed middels dichte bosstrook.
- Zichtlijnen en doorzichten waarborgen relatie met omgeving, met name aan west- en zuidzijde:
- Aan westzijde rand opener houden ivm:
 - Zicht op plangebied vanaf de dijk en Oostelijke Bermweg
 - Zicht vanaf plangebied op Zeedijk, Westerschelde en Fort de Ruyter
 - Ruimte behouden rond tankval.
- Aan westzijde afwisseling openheid/ beslotenheid (groen en bebouwing).
- Aan zuidzijde kan het beeld gevarieerder en beplantingsstrook minder breed, vanwege de aanwezigheid van bestaand groen.
- Aan noordoostzijde is een beplantingsstrook van minimaal 20 meter breed nodig in verband met zicht vanaf de kern Ritthem.
- De aansluiting van de groene rand op de Oostelijke Bermweg vraagt om nadere uitwerking. Deze ontwerp-opgave te zijner tijd uitwerken.



DOORSNEDEN GROENE RAND JCV (MINIMALE VARIANTEN)



Doorsnede CC' :

Aan de (noordoost- en) oostzijde van de Visodeweg is tussen de muur van het JCV en de plangrens voldoende ruimte beschikbaar voor een brede bosstrook (minimaal 20 m.), een watergang (minimaal 10 m., indien mogelijk breder) en kabels en leidingen (10 m.). De waterranden bestaan uit rietkragen en mogelijk plasdras-oevers.

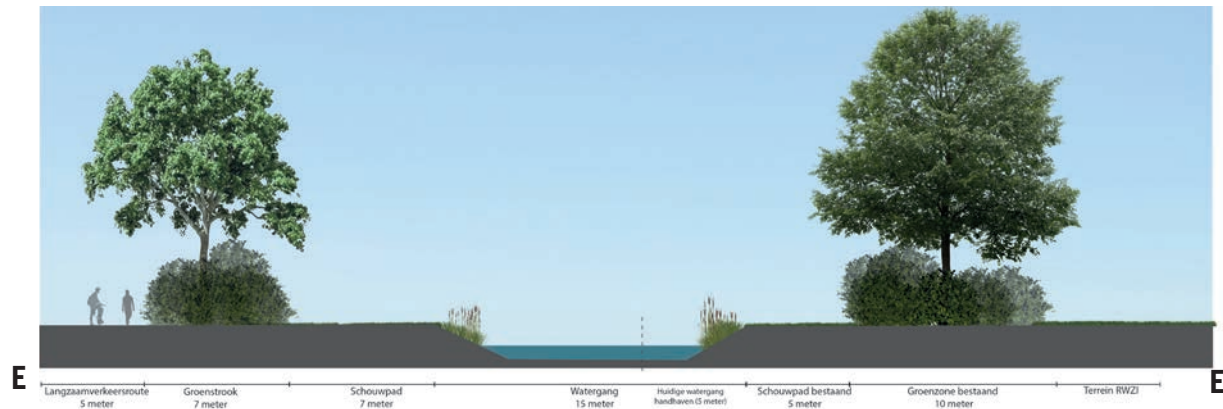
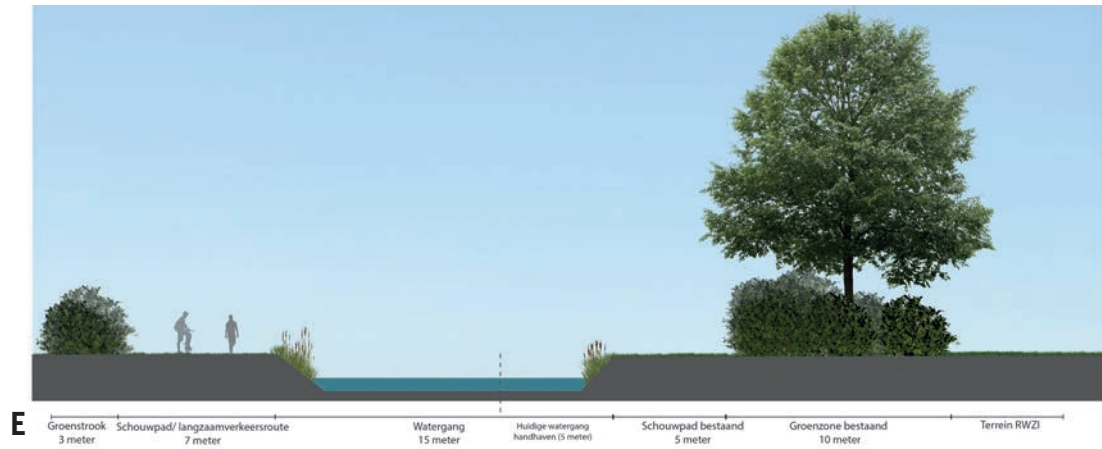
Doorsnede DD' :

Aan de westzijde van de Visodeweg is minder ruimte beschikbaar, maar hier hoeft geen rekening te worden gehouden met kabels en leidingen. Langs de muur van het JCV loopt een interne ontsluitingsweg. Ook hier is de watergang minimaal 10 m. breed. De bosstrook is hier minimaal 15 m. breed. Indien hier ruimte voor is, worden watergang en bosstrook verbreed. Ook hier bestaan de waterranden uit rietkragen en mogelijk plasdras-oevers.

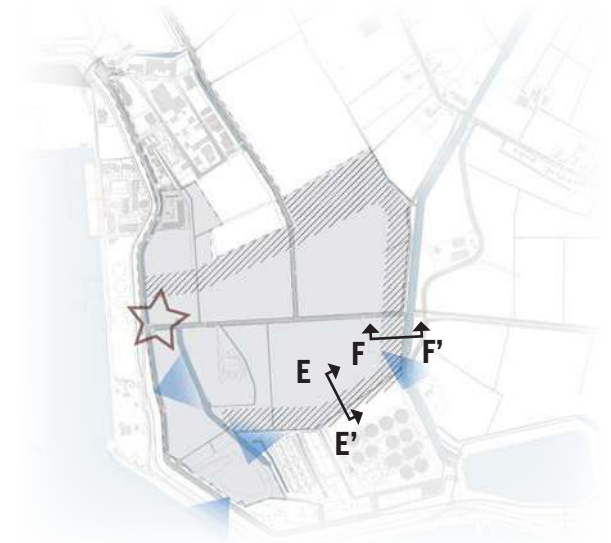
*Indien extra leidingen toegevoegd dienen te worden, zal dit mogelijk tot aanpassing van de profielen leiden.

De aangegeven profielen zijn principeprofielen, waarvan bij concretisering van het ontwerp op onderdelen gemotiveerd kan worden afgeweken. Dat geldt ook voor de aangegeven maten. Waterdiepte en breedte en hellingsgraad van oevers zijn bovendien afhankelijk van de hoogteligging in het terrein en kunnen ook daarom afwijkend zijn van de profielen.

PRINCIPE DOORSNEDEN GROENE RAND RWZI



De aangegeven profielen zijn principeprofielen, waarvan bij concretisering van het ontwerp op onderdelen gemotiveerd kan worden afgeweken. Dat geldt ook voor de aangegeven maten. Waterdiepte en breedte en hellingsgraad van oevers zijn bovendien afhankelijk van de hoogteligging in het terrein en kunnen ook daarom afwijkend zijn van de profielen.



De twee profielen hiernaast (EE') laten twee varianten zien voor de locatie nabij de RWZI. Hier wordt gebruik gemaakt van de bestaande bosstrook van de RWZI.

THEMA 4; VERKAVELINGSSTRUCTUUR

Principe: nastreven orthogonale structuur

- Samenhang in inrichting; eenduidige verkavelingsstructuur; samenhang tussen noordelijk en zuidelijk deel plangebied.
- Nastreven logische, samenhangende structuur, zoals de grid-structuur hiernaast.
- Een andere verkavelingsstructuur, bijvoorbeeld meer diagonaal (zie hieronder), gebaseerd op huidige en historische structuren, is ook mogelijk.



Gridstructuur zoals voorgesteld in Visie Stadslandschap Nieuwere Vlissingen, H+ N+S Landschapsarchitecten

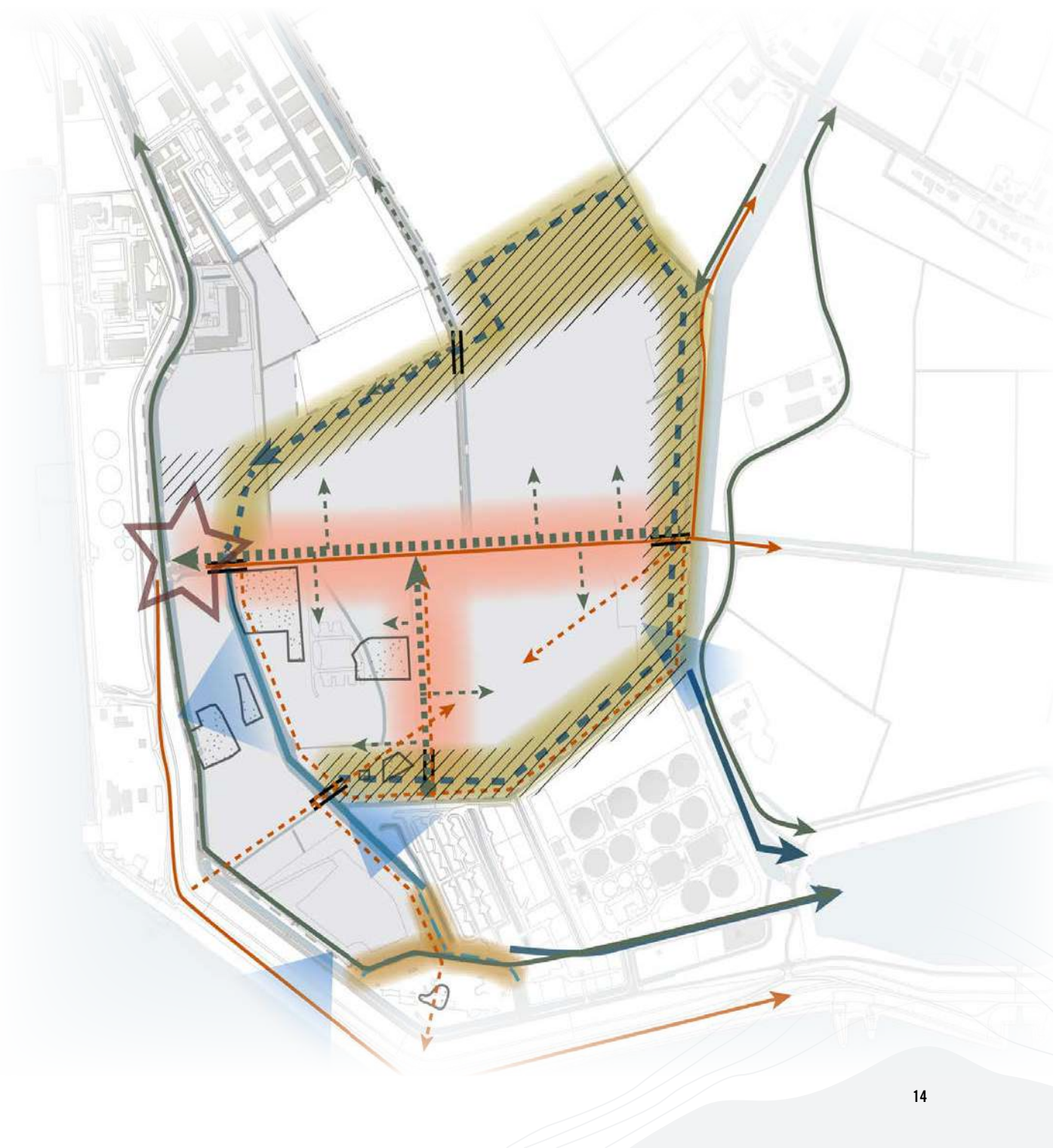


Alternatieve, diagonale NO-ZW structuur

HOOFDSTRUCTURENKAART STADSLANDGOED

Principes algemeen

- Eenheid en samenhang in het totale plan; goede koppeling noordzijde (JCV) en zuidzijde.
- Goede aansluiting op omgeving (zowel qua landschap als ontsluiting).
- Ontwerpopgave entree stadslandgoed. Hier komt veel samen: beginpunt laanstructuur, de groene rand, aanvoerweg, inpassing westzijde JCV en dijkverzwaring. Dit vraagt om een locatiegerichte uitwerking.



RHO ADVISEURS

LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN