

Visie Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen

PROEFTUIN IN DE LAW DELTA

ZEE|LAND

LAND | IN | ZEE

Inhoudsopgave

Samenvatting	04
Inleiding	06
Deel 1 Creëer dynamiek	12
Deel 2 Re-creëer de delta	26
Deel 3 Versterk het ecosysteem	42
Deel 4 Proces	56
Colofon	64

Visie Stadslandgoed Nieuwerve

Samenvatting

Als onderdeel van het compensatiepakket 'Wind in de zeilen' wordt Rijkshuisvesting op een deel van de beoogde locatie voor de marinierskazerne ontwikkeld. H+N+S Landschapsarchitecten is door het College van Rijksadviseurs gevraagd om op basis van hun gebiedskennis een studie te doen, bestaand uit een gebiedsanalyse (van beschikbaar materiaal) en visievorming voor de totale locatie.

Met het concept voor het 'Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen – een proeftuin in de Law Delta' is een ontwikkelingsperspectief en daarmee een ruimtelijk kader geschetst voor de gehele locatie van 60 ha. Naast het Justitieel Complex Vlissingen (JCV) wordt ruimte geboden aan faciliteiten

die een relatie hebben met klimaatadaptatie en energietransitie en aan proefvelden voor bijvoorbeeld het Delta Kenniscentrum - een breed nog nader op te richten samenwerkingsverband van Zeeuwse kennisinstellingen op het gebied van water, voedsel en energie.

Hierbinnen heeft het JCV als vanzelf haar plek gekregen, rekening houdend met de belangrijkste belemmeringen, logisch passend in het landschap, goed ingepast ten opzichte van de omgeving en – ook belangrijk - goed bereikbaar. Daarbij is rekening gehouden met toekomstige uitbreidingsruimte van het JCV, binnen de ontworpen structuur.



Goeree-Overflakkee

Tholen & St. Philipsland

WAT VOOR U LIGT...

Inleiding

Compensatiepakket Fiche Law Delta

Als onderdeel van het compensatiepakket 'Wind in de zeilen' (Advies compensatiepakket Vlissingen en Zeeland van speciaal adviseur Bernard Wientjes, 26 juni 2020) wordt Rijkshuisvesting op een deel van de beoogde locatie voor de marinierskazerne ontwikkeld.

Zoals beschreven in het fiche Law Delta betreft deze Rijkshuisvesting het justitieel complex Vlissingen (JCV) dat bestaat uit een uitgebreid beveiligde inrichting met circa 222 celplaatsen, een hoog beveiligde zittingslocatie met enkele nevenruimten en een beperkte kantoorfunctie, plus een kleinschalige beveiligde verblijfsaccommodatie met circa 10 kamers (i.e. een overnachtingsgelegenheid met een separate werkkamer). Verder is een apart terrein voor de Dienst Vervoer & Ondersteuning (DV&O) gevraagd. Het totale complex vraagt, inclusief parkeerbehoefte en bouwingsvrije veiligheidszones, een ruimtebeslag van minimaal 10 ha.

In de gesprekken tussen rijk en regio over het pakket 'Wind in de zeilen' is overeenstemming bereikt over de locatie van het justitieel complex; het zoekgebied voor de locatie ligt in het binnendijks gebiedsdeel dat was beoogd voor de marinierskazerne. Het heeft een totale omvang van ruim 60 hectare.

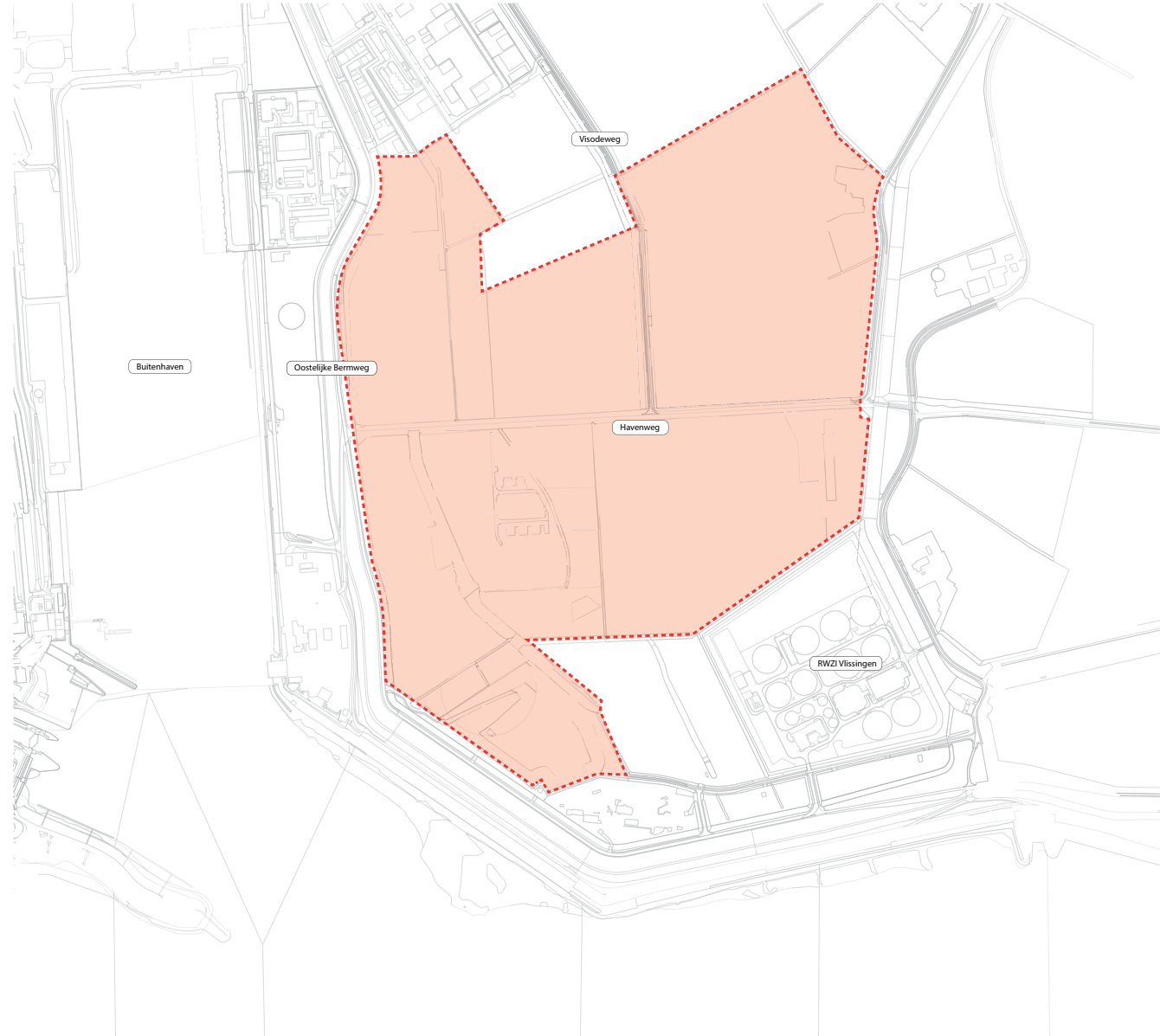
Wind in de zeilen



Een nieuwe start



Afb. 0.1 Voorblad adviesrapport Wind in de Zeilen van Bernard Wientjes.
(bron: 'Wind in de Zeilen', 2020)



Afb. o.2 Plangebied - voormalige Markaz locatie (binnendijks)

Tijdens het proces van de totstandkoming van het pakket 'Wind in de zeilen' is de exacte locatie voor het JCV binnen het zoekgebied echter nog niet bepaald. De uitgangspunten en overwegingen van de betrokken partijen liepen te sterk uiteen. Vervolgens was er te weinig tijd om tot overeen-

stemming te komen en een gezamenlijke integrale afweging te maken. Om alsnog tot een eenduidige vaststelling van de locatie te komen is aan het College van Rijksadviseurs een integraal en onafhankelijk expert-advies gevraagd.

Status van deze studie

H+N+S Landschapsarchitecten is door het College van Rijksadviseurs gevraagd om op basis van hun gebiedskennis een studie te doen, bestaand uit een gebiedsanalyse (van beschikbaar materiaal) en visievorming voor de totale locatie. Op basis van de visie voor de totale locatie van 60ha. is het justitieel complex gepositioneerd binnen het te ontwikkelen concept voor een 'Stadslandgoed Vlissingen – proeftuin in de Law Delta'. Deze studie is ontwikkeld met een werkgroep bestaand uit vertegenwoordigers van relevante betrokken partijen: het ministerie van BZK, het Rijksvastgoedbedrijf, de Dienst Justitiële Inrichtingen, de Raad voor de Rechtspraak, het OM, de provincie Zeeland, de gemeente Vlissingen en het Waterschap Scheldestromen. Deze studie - met een korte samenvatting van de gebiedsanalyse en een uiteenzetting van de visie - biedt de bouwstenen voor het onafhankelijk advies van het College van Rijksadviseurs aan de stuurgroep Wind in de Zeilen.

Deze studie is geen concreet plan op basis waarvan alles al helemaal tot op de millimeter vastligt. Geen inrichtingsplan dus, maar een visie. Het is

een wenkend perspectief, een ontwerpverkenning, waarin de hoofdopzet van het gebied is bepaald. In dit rapport schetsen wij een ruimtelijk perspectief met bijbehorende hoofdstructuur voor de gehele locatie. Daarbinnen is de locatiekeuze van de contouren van het JCV bepaald en getest qua ruimtebeslag en de ontsluitingsprincipes. Een doorwerking in concrete plannen met precieze ontsluiting, hoofdopzet JCV, exacte maatvoering, beveiliging, beplantingskeuzes, enz. is een latere stap die natuurlijk nog nodig is richting realisatie. Evenals de uitwerking van het JCV qua opzet. Dit zal een apart traject worden voor JCV en idem voor de andere planonderdelen. Inpassing van de aanvoerroutes buiten het terrein vergt ook een apart uitwerkingstraject. Daarnaast zal ook de hoofdstructuur van het 'Stadslandgoed Vlissingen' zelf verder uit ontworpen moeten worden. In deze verfijningsslag is niet alleen ruimte voor technische detaillering en uitwerking met medeneming van de wensen van de belangrijkste professionele stakeholders maar ook van de 'omwonenden' (burgers en bedrijven).



Afb. 0.3 Zicht op Zoutelande - detail, Ferdinand Hart Nibbrig. (bron: Rijksmuseum)

Het Merk Zeeland

Tot slot, dit boekwerk is opgezet volgens de indeling van het 'Zeeuws Ruimtelijk Decreet' (Ro & Ad architecten) en opgemaakt in de huisstijl zoals vastgelegd in de 'Zeeuwse Kleurenwaaier' en het 'Merk Zeeland'. Dit is bewust gedaan.

Achterliggend idee is dat er gezocht is naar een invulling die plek specifiek is, gebaseerd op het Zeeuws DNA, en dat er een grote trots spreekt uit de inhoud van dit document en de daarin vastgelegde ambitie voor een 'Stadslandgoed Vlissingen – proeftuin in de Law Delta'. Het echech van de mariniers die niet kwamen moet snel achter ons gelaten worden en plaats maken voor nieuw elan en groot enthousiasme voor wat er wèl gaat komen. Er ligt nu een unieke kans om op dit terrein van maar liefst 60 ha. groot een bijzonder concept neer te zetten, waar Zeeland mee vooruit kan en waar de rest van Nederland straks met interesse of zelfs bewondering naar zal kijken.

Het is ook een uitnodiging naar hen die straks met de verdere uitwerking van de diverse planonderdelen aan de gang gaan om vooral dicht bij dit Zeeuws DNA te blijven. In de uitwerking van

het landgoed, in de keus van het beplantings-sortiment, in de architectuur en inrichting van de gebouwen. Toon wat Zeeland te bieden heeft, zelfbewust maar zonder al te grote woorden - dat past dan weer niet.

De essentie van het Zeeuws DNA is dat Zeeland twee kanten heeft: water en land, hard en zacht tegelijk. Het zijn twee zielen in één borst. Het water is hard, ruig, onstuimig, uitdagend en staat symbool voor de ondernemende, stoere en innovatieve kant van Zeeland. Het land is zacht, puur, eerlijk, divers en staat symbool voor de nuchtere, betrouwbare en authentieke kant van Zeeland. Deze polariteit toont zich ook in de uitwerking van het stadslandgoed: groot, en stoer, maar met tegelijkertijd aandacht voor de menselijke maat. Een uitwerking die staat in een lange traditie van buitens en landgoederen op Walcheren maar tegelijkertijd invulling geeft aan de grote opgaves waar Zeeland nu voor staat. Met een schuin oog naar het verleden, zeker, maar ook met de blik vol gericht op de toekomst!

DEEL 1

Creëer dynamiek

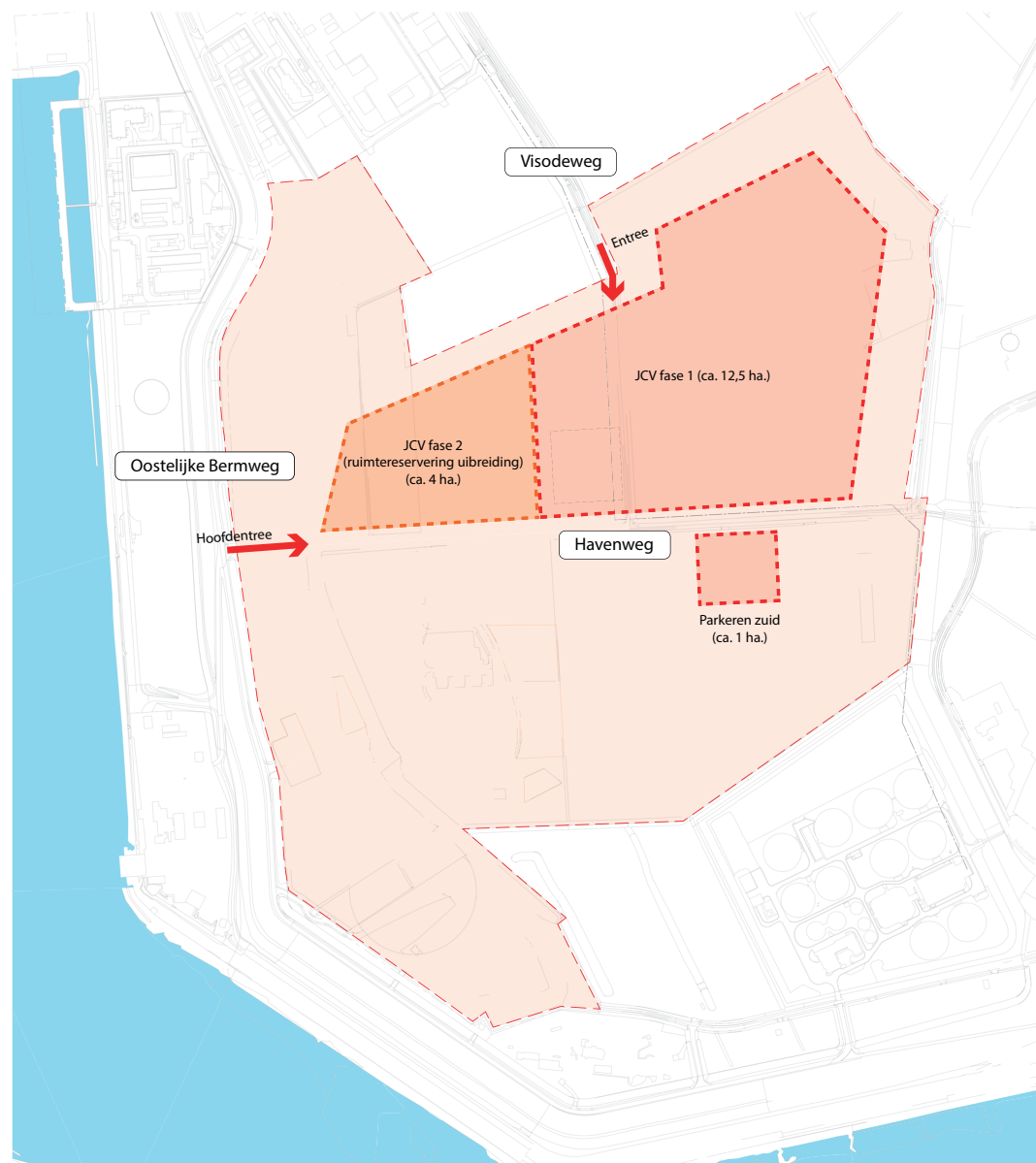
Het stadslandgoed als plek van innovatie

In de afgelopen periode is in een brede werkgroep een visie ontwikkeld op de invulling van de voor de marinierskazerne beoogde locatie.

Gestart is met een gebiedsanalyse en een analyse van de belangrijkste beperkingen van de locatie (separaat heeft een analyse van de beperkingen en belemmeringen plaats gevonden door adviesbureau Sweco). Op basis hiervan heeft visievorming plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in het concept van het 'Stadslandgoed Nieuwerve'.

Vanuit de overkoepelende visie op het Stadslandgoed, rekening houdend met de diverse eisen en wensen vanuit Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI), is vervolgens daarbinnen de beste locatie voor het JCV bepaald. Daarnaast is nagedacht over de landschappelijke inpassing, binnen het concept van het stadslandgoed.





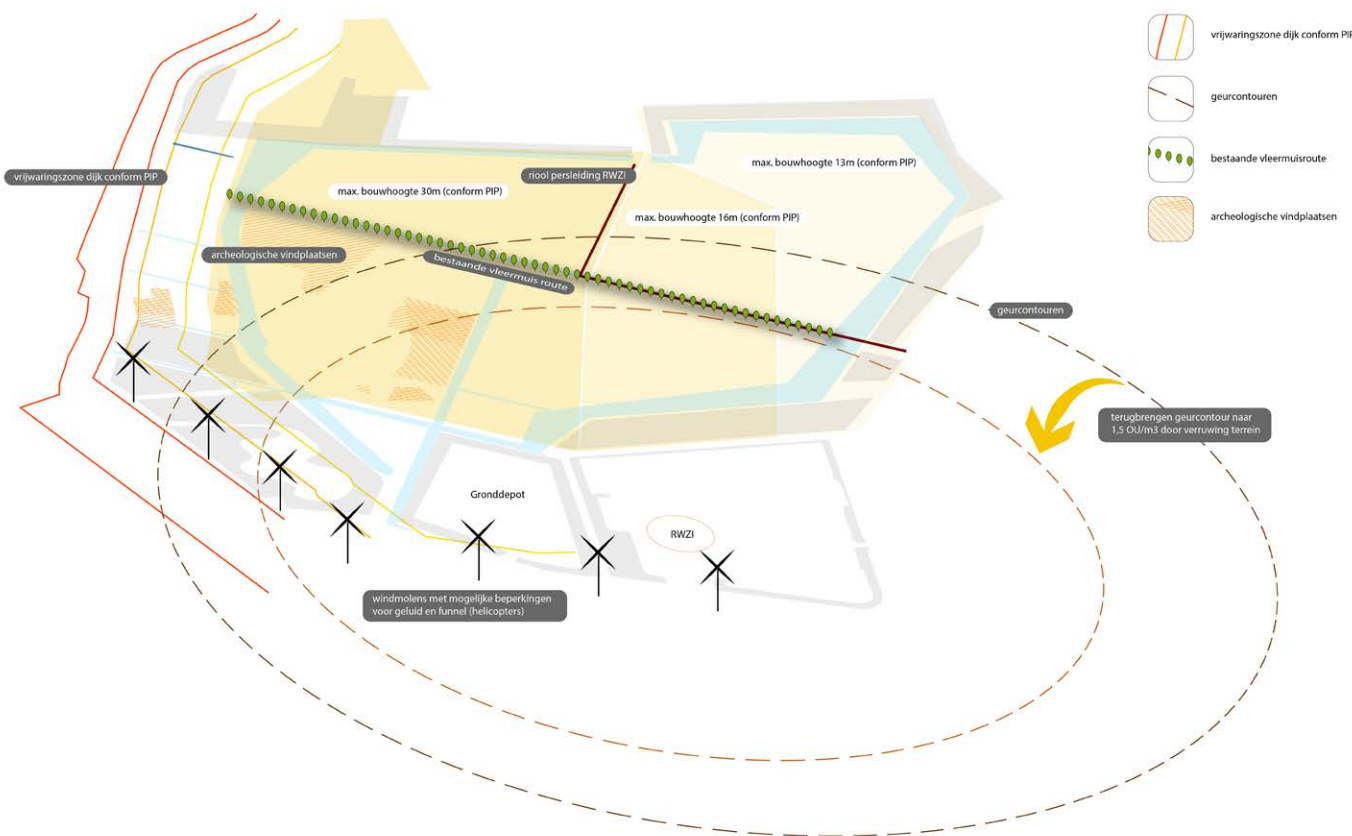
Afb. 1.1 Plangebied met daarin het toekomstig ruimtebeslag van JCV

Wees flexibel

Met het concept voor het 'Stadslandgoed Vlissingen – een proeftuin in de Law Delta' is een ontwikkelingsperspectief en daarmee een ruimtelijk kader geschetst voor de gehele locatie van 60 ha. Naast het JCV wordt ruimte geboden aan faciliteiten die een relatie hebben met klimaatadaptatie en energietransitie en aan proefvelden voor RWZI en bijvoorbeeld het Delta Kenniscentrum - een breed nog nader op te richten samenwerkingsverband van Zeeuwse kennisinstellingen op het gebied van water, voedsel en energie. Hierbinnen heeft het JCV als vanzelf haar plek gekregen, rekening houdend met de belangrijkste belemmeringen (zie hieronder), logisch passend in het landschap, goed ingepast ten opzichte van de omgeving en – ook belangrijk - goed bereikbaar. Daarbij is rekening gehouden met toekomstige uitbreidingsruimte van het JCV, binnen de ontworpen structuur. Overmaat maakt deze flexibiliteit mogelijk. Daarom is uitgegaan van

een grotere ruimtebehoefte dan de aanvankelijk gevraagde 10 hectare. Een ruimtestudie van het Rijksvastgoedbedrijf toont modellen van 10 ha. (minimaal), circa 12,5 ha. en 16 ha. (inclusief eventuele toekomstige uitbreiding). In de planontwikkeling is nu ingezet op een reservering voor in eerste instantie ca. 12,5 (fase 1) en uiteindelijk in totaal 16 hectare, netto.

Dit betekent dat in eerste aanleg nog niet de gehele locatie hoeft te worden benut. De reservering kan tijdelijk ingezet worden voor bijvoorbeeld duurzame energieopwekking, houtproductie of gewassenteelt voor bijvoorbeeld toepassing in bio-based materialen, zoals circulaire alternatieven voor traditioneel beton. Zo wordt het landgoed een plek van innovatie, gericht op de opgaves van de toekomst: klimaatadaptatie, duurzaam waterbeheer, duurzame voedselproductie en duurzame energieopwekking.



Afb. 1.2 Kaartoverzicht met de belangrijkste belemmeringen voor o.a. luchtkwaliteit, bouwhoogte, waterveiligheid en archeologie

Alles is tijdelijk (niets is voor de eeuwigheid)

Bij de visievorming voor het gebied en de allocatie van het JCV in het bijzonder is rekening gehouden met de bestaande functies in de omgeving. De RWZI geeft vanwege het huidige gebruik beperkingen, vanwege vergunde geurcontouren. Andere beperkingen hangen samen met onder meer geluidscontouren vanuit de activiteiten in de Buitenhaven, de windmolens, een vleermuisroute, en de toekomstige dijkverzwaring. Daarnaast speelt ook archeologie en bodemvervuiling als randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Naar de toekomst toe geldt dat zaken kunnen wijzigen, niets is voor de eeuwigheid. Zo kunnen bijvoorbeeld de geurcontouren van de RWZI verkleind worden als de RWZI wordt aangepast – hierdoor ontstaat meer ontwikkelruimte. Door verruwing van het terrein (met bijvoorbeeld bos) kan de contour wat teruggedrongen worden ten gunste van het JCV. Hoe meer bomen en hagen/singels men plaatst, hoe hoger de verruwingfactor en hoe kleiner de contour wordt. Een jaar na het inrichten van het terrein zal een nieuwe geurcontour vastgesteld worden.

Tegelijkertijd zijn de geurcontouren voor bepaalde ontwikkelingen en activiteiten op het landgoed geen belemmering.

Voor de locatie van het JCV – waar mensen 24/7 en langdurig verblijven – geldt dat bovengenoemde belemmeringen een keuze voor een noordoostelijke ligging, zo ver mogelijk weg van RWZI, windmolens, dijk en Buitenhaven het meest logisch is. Ook omdat deze locatie goed te ontsluiten is, zowel richting rijks- als provinciale weg.

De ontwikkeling van het JCV, met bijvoorbeeld 2 heliplatforms en bijbehorende aanvliegruimte (zogenaamde funnels), levert op haar beurt randvoorwaarden voor andere functies in het gebied. En naar de toekomst toe geldt dat het belangrijk is dat nieuwe functies op het landgoed geen (extra) belemmeringen opleveren voor het JCV, zoals bijvoorbeeld hoge bebouwing waar vandaan inkijk mogelijk is op onderdelen van het JCV waar dit ongewenst is, of nieuwe (geur)overlast gevende onderdelen van de RWZI.



Afb. 1.3 Het karakteristieke landschap met Zeeuwse hagen (zicht vanaf de Havenweg)

Beweeg mee met het getij

De plek van het JCV is op deze manier vrij logisch te bepalen. Maar dit is niet het hele verhaal.

Er wordt bewust aangestuurd op een integrale gebiedsontwikkeling – de hele 60 ha. – niet enkel locatieontwikkeling van de sec voor het JCV benodigde hectares. Het simpelweg een plek geven van het JCV is niet de opgave. Nee, het gaat erom een waardevolle omgeving te creëren. voor de toekomst, waarin het JCV past. Daarom wordt ingezet op een landschap dat aansluit op het (vroeger) karakter van dit gebied en tevens gericht is op de grote opgaven van de toekomst met een mooie mix aan functies die hieraan bijdragen.

Het JCV is zeker een belangrijk programmaonderdeel, aanjager van de gebiedsontwikkeling. Door echter in te zetten op een bredere landschapsontwikkeling met een groenblauw raamwerk van grachten, bossen en lanen ontstaat een robuust landschap met nieuwe kwaliteiten. Mocht de functie ooit veranderen, dan blijft er met het ontwikkelde landgoed iets goeds achter, iets waardevols en betekenisvol, wat weer voor iets anders benut kan worden, zich kan ‘doorontwikkelen’. Het concept van het Stadslandgoed maakt ontwikkeling mogelijk voor bijvoorbeeld hoogwaardige bedrijven, labs, woningen en/of sport, hand in hand met de realisatie van een hoogwaardig natuur en recreatiegebied.



Afb. 1.4 Zicht op de Oostelijk Bermweg vanaf de dijk



Afb. 1.5 Fort de Ruyter

Het gevaar ligt altijd op de loer

Veiligheid van het JCV / werking van water, ringmuur en poorten.

Vanzelfsprekend speelt veiligheid een grote rol bij het JCV. Een justitieel complex, en zeker met een extra beveiligde inrichting (EBI) en zittingszaal, moet goed beveiligd zijn. In de locatiekeuze maar ook in de opzet van het landgoed waarop het JCV

een plek krijgt is hierop ingespeeld. Het noordelijke deel van het stadslandgoed waar het JCV is gedacht, krijgt een omranding met bos en water, als natuurlijke grens en omkadering.

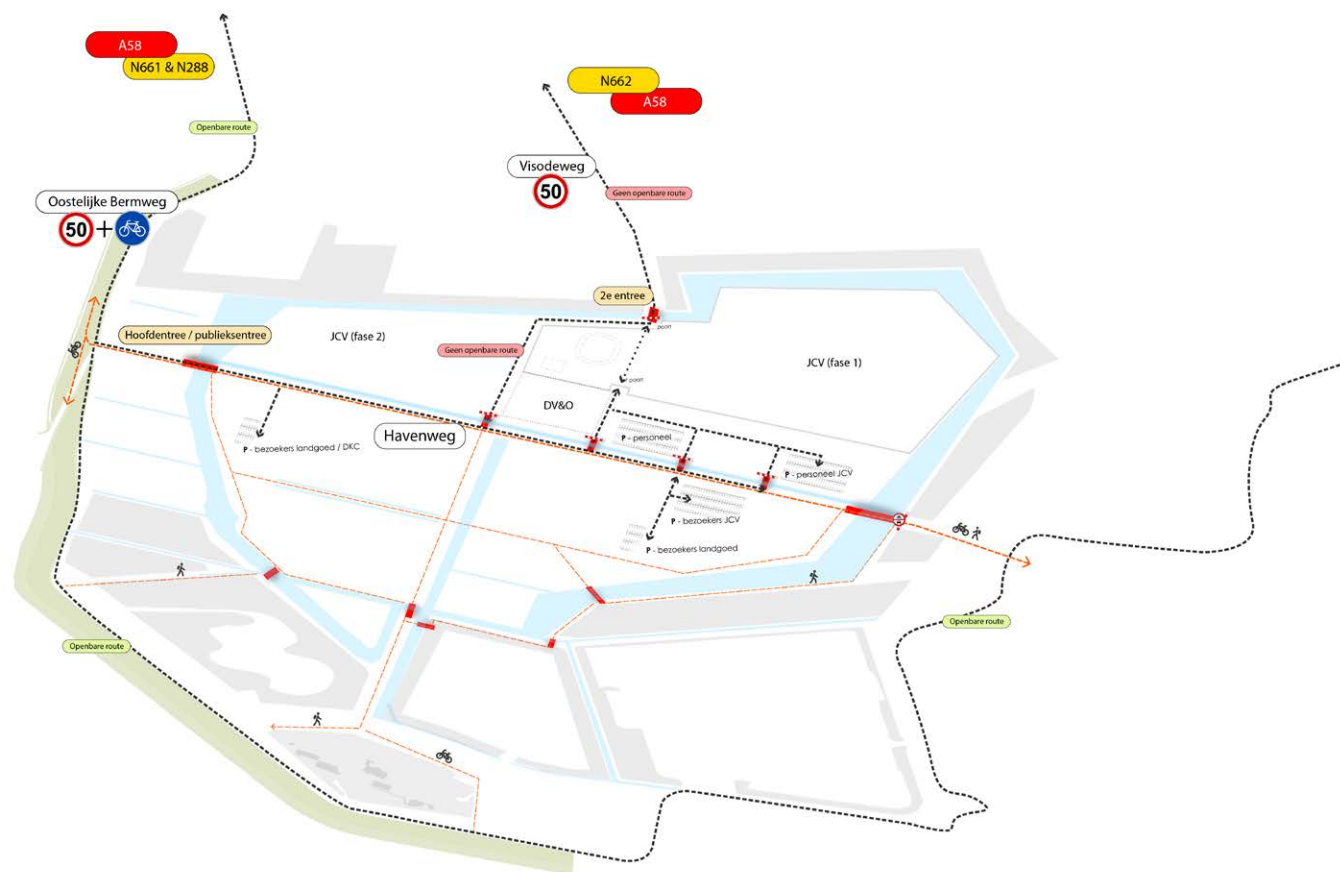
Veiligheid van transport

Meerdere wegen, naar west (Oostelijke Bermweg) en noord (Visodeweg) zorgen voor een ontsluiting van de gehele locatie, zowel het deel ten noorden als ten zuiden van de Havenweg. De beide wegen zorgen ervoor dat er twee goede routes aanwezig zijn voor transport van o.a. justitiabelen en andere gebruikers van het JCV. Beide routes kunnen flexibel ingezet worden. De hoofdroute (ook voor publiek) is die vanuit het westen via de Oostelijke Bermweg en de Havenweg. Hiervoor is in ieder geval de realisatie van een profiel met een tweebaansweg met apart, vrij liggend fietspad nodig.

Vanuit het noorden kan de Visodeweg ingezet worden als 2e volwaardige ontsluitingsweg voor het JCV, zonder medegebruik. Deze Visodeweg is met het oog op de voorgenomen realisatie van de marinierskazerne gedeels al aan de openbaarheid onttrokken. Deze moet wel verbreed worden om aan de functie te kunnen voldoen. Het verdient daarbij aanbeveling deze in het noorden direct aan te takken op de Marie Curieweg (ter plaatse van de bestaande waterpartij). Dit vergt nadere studie/uitwerking. De Visodeweg leidt via een aparte route naar de A58/N662.



Afb. 1.6 Kaartoverzicht ontsluiting locatie regio



Afb. 1.7 Kaartoverzicht ontsluiting locatie lokaal - met de Havenweg als centrale laan en hoofdontsluitingsroute

Een veilig gevoel voor de omgeving

Door de ligging op het landgoed heeft DJI goed zicht op wat er in de directe nabijheid van het JCV zit. Er zijn geen burens heel dichtbij. En wat niet getoond moet worden aan de omgeving kan vrij eenvoudig achter een bospakking verscholen blijven. Alleen aan de voorzijde, waar de meer

publieke voorzieningen zich bevinden, is vrij zicht mogelijk. Zo ontstaat een slim spel tussen wat wel en niet in het zicht kan en mag. Hier ontstaat tevens ruimte om de verschillende identiteiten van de extra beveiligde zittingslocatie en de penitentiare inrichting tot uitdrukking te laten komen.

Een veilig landschap

Maar er is natuurlijk nog ander gevaar. Het JCV ligt in een polder, aan de voet van de zeedijk als hoofdwaterkering. Het woeste water is in Zeeland nooit ver weg maar hier zeker niet. Vanwege veranderende eisen zit een dijkverzwaring in de planning. Vanwege het grote hoogteverschil tussen de dijk en het binnendijkse gebied wordt gekozen voor een bepaalde afstand tot de dijk omdat de dijkhoogte niet past bij de veiligheidsfilosofie van justitie (in verband met ongewenste inkijk).

Daarnaast speelt nog een ander punt. Zeker op een justitieel complex is het belangrijk heel goed na te denken over de veiligheid, volgens het concept van meerlaagsveiligheid. De staat heeft een grote verantwoordelijkheid naar haar burgers toe, in het bijzonder diegenen die zij tijdelijk hun vrijheid heeft ontnomen en daardoor niet zelfredzaam zijn om zich in veiligheid te brengen bij een eventuele calamiteit.

DEEL 2

Re-creëer de delta

Het landgoed als toekomstgerichte plek in de Delta

Walcheren is van oorsprong een van de mooiste zo niet het mooiste eiland van de Zeeuwse eilanden. Niet voor niets werd het voorheen aangeduid als de Tuin van Zeeland of het 'Pryeel van Zeeland'.

Vier de eilanden

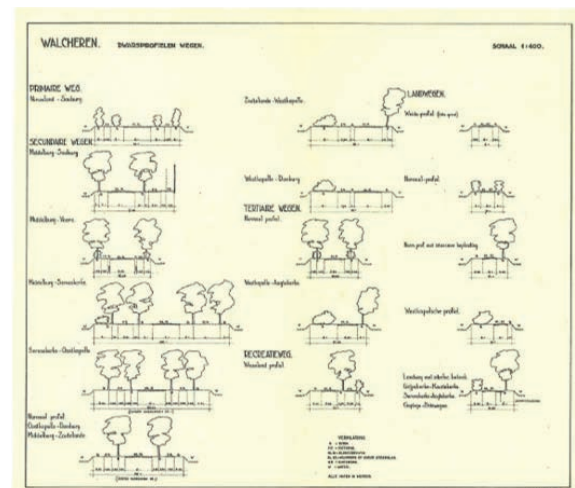
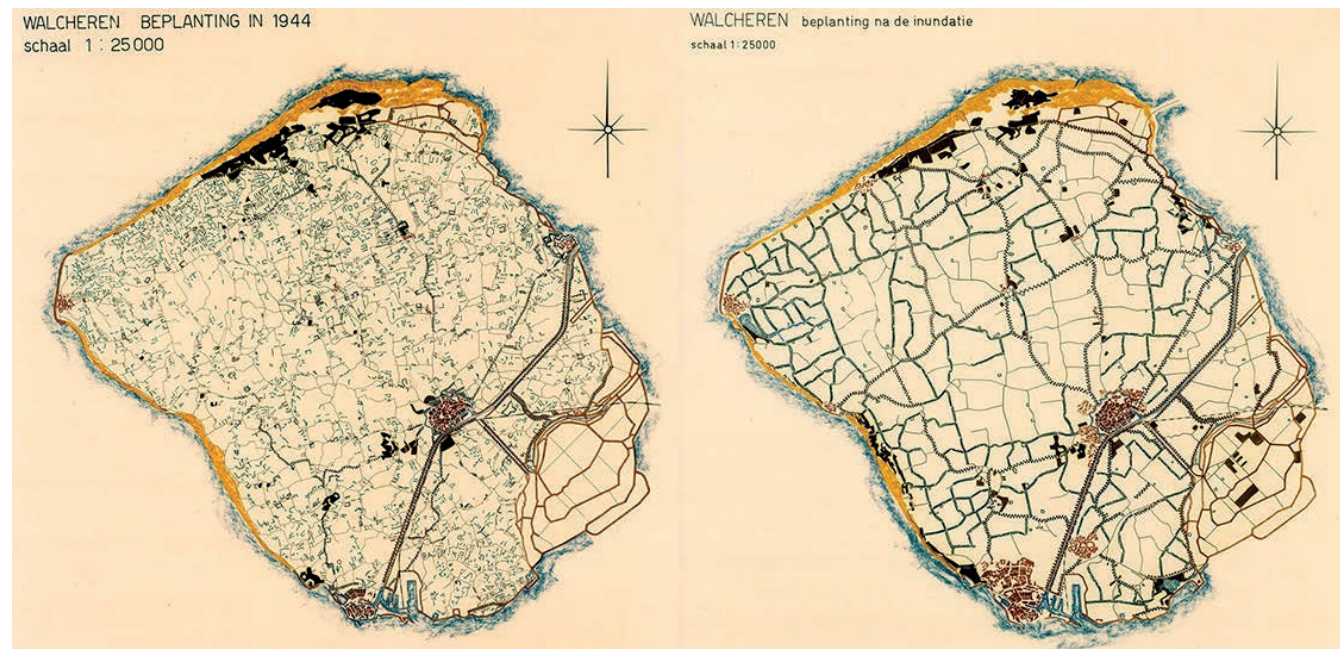
Walcheren was tot voor de verwoestingen van de Tweede Wereldoorlog een prachtig gevarieerd landschap met een grote hoeveelheid aan landschapselementen, en een waaier aan landgoederen, luthoven en buitenplaatsen. Op het hoogtepunt in de 17e en 18e eeuw kende Walcheren vele honderden buitens, met siertuinen, boomgaarden, bossen, enz.; in totaal een achtste deel van het eiland in oppervlakte.

De inundatie van Walcheren door de geallieerden in de strijd tegen de Duitsers maakt een definitief einde aan Walcheren als de tuin van Zeeland. In de wederopbouw is ervoor gekozen niet het oorspronkelijke landschap te herstellen maar ervoor te kiezen een rationalisering van het landschap door te voeren, met grotere en logischer kavels en

een betere ontsluiting. Een deel van de landschapselementen is teruggebracht wat leidde tot de karakteristieke 'Zeeuwse hagen', ook in het gebied rondom Ritthem, op basis van het wederopbouwplan van Nico de Jonge.

Daar waar de bommen bressen in de dijken sloegen, onder andere bij Fort Rammekens, zijn door Nico de Jonge kreekbossen ontworpen, als nieuw natuur- en recreatiegebied. De kreekbossen passen met hun stoerheid, robuustheid bij de schaal van het Zeeuwse landschap en de kracht van het water. Ze vormen een soort 'bemiddeling' tussen de grote schaal van het buitenwater en de kleinere schaal van het landschap binnendijks.

Voor het ontwerp en de landschappelijke inpassing van het JCV wordt op een nieuwe manier aangesloten bij de geschiedenis, door een com-



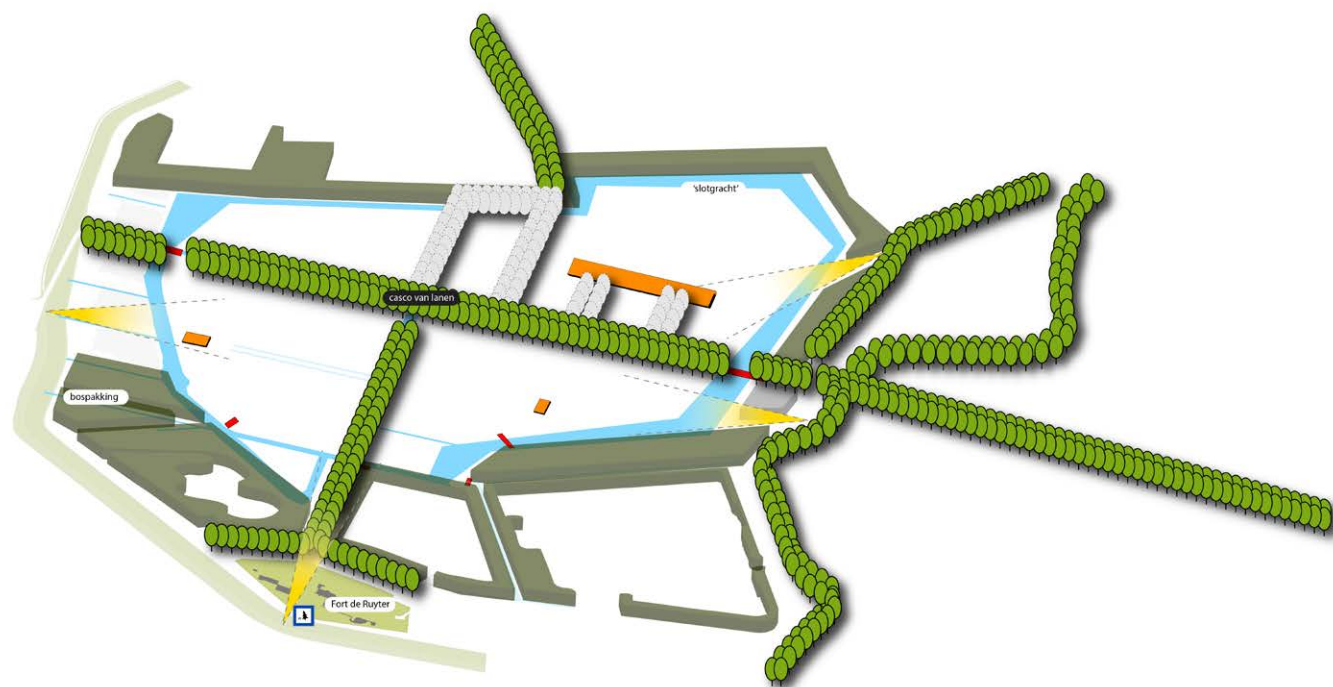
Afb. 2.1 en 2.2 Herstelplan Walcheren van Nico de Jonge
(bron: 'Buitenruimten', Meto J. Vroom, Thoth uitgeverij 1992)

binatie te maken van de traditie van buitens en landgoederen op Walcheren en de schaal en stoerheid van de nieuwe kreekbossen. Het bestaande landschap van de locatie kent slechts enkel landschappelijke dragers; de Zeeuwse hagen langs de Havenweg en Visodeweg leggen het echter geheel af tegen het visueel geweld van de havenindustrie aan de Buitenhaven, het bedrijventerrein met buizenhandel, een RWZI, een rijtje windmolens, enzovoorts. Hier is zwaarder geschut nodig. Zeker als hier met de realisatie van het JCV nòg een ontwikkeling bij komt. Een goede inpassing van JCV vraagt om een royaler landschappelijk jasje. Het landgoed nestelt zich als een nieuw boscom-

plex waar de Buitenhaven en het buitenwater van de Westerschelde bijeen komen, waarmee het in schaal de concurrentie aan kan.



Afb. 2.3 Ontwerp van het kreekbos bij Veere
(bron: 'Het fenomeen delta - landschap van Nico de Jonge', uitgeverij Blauwdruk, 1996)



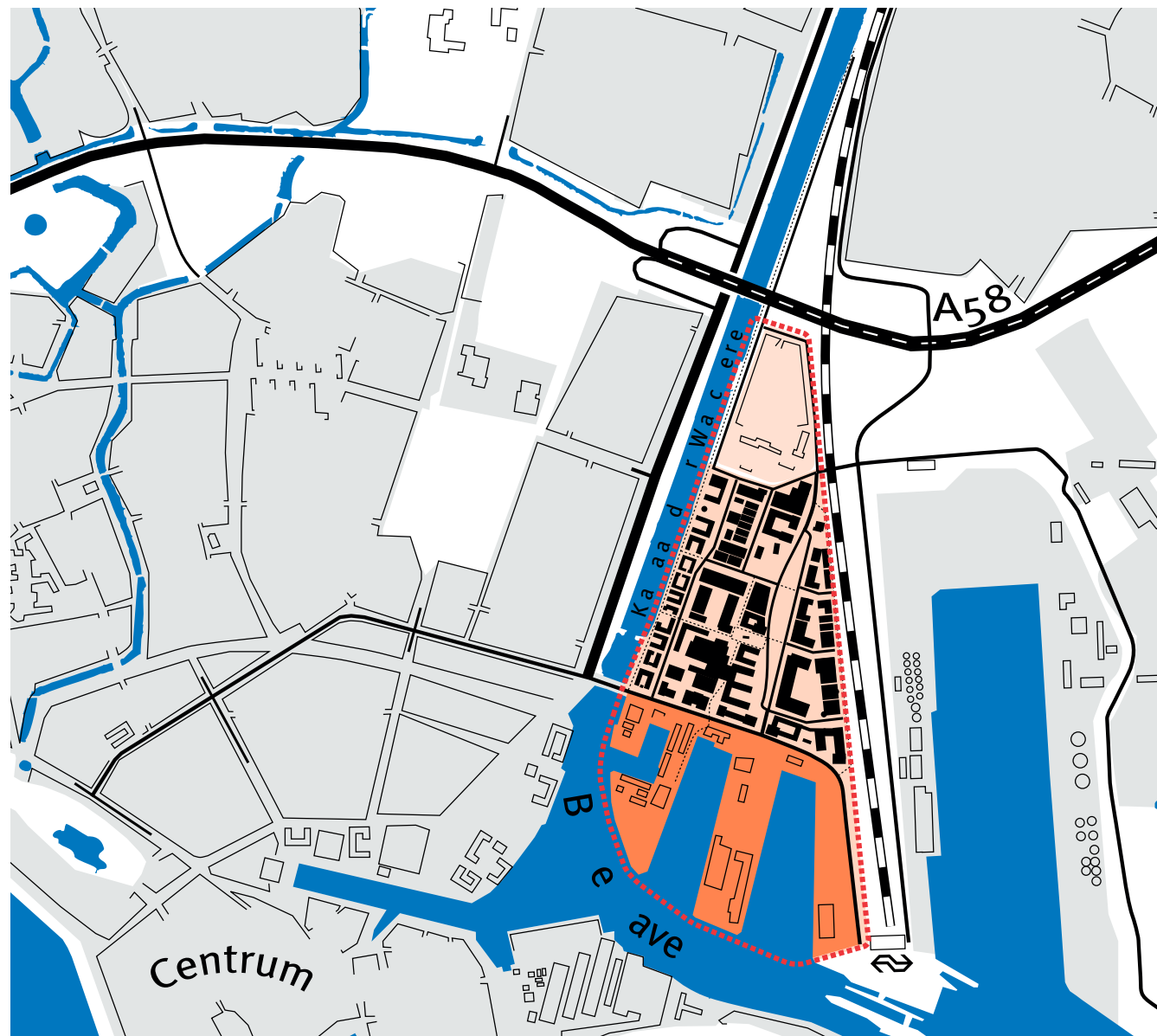
Afb. 2.4 Het casco van Stadslandgoed Vlissingen: een raamwerk van lanen, bossen, watergangen en routes

Verbind met het water

Het bos zorgt voor samenhang en structuur, creëert luwte en zo een behaaglijk binnenmilieu en zorgt ervoor dat enkel een inkijkje mogelijk is waar gewenst. Het bos en de lanen zijn dus een essentieel onderdeel van het ruimtelijk raamwerk ofwel casco van het landgoed.

Het casco bestaat daarnaast echter uitdrukkelijk ook uit water, dat ook op allerlei manieren zichtbaar en beleefbaar is. Het is Zeeland! Het water verbindt. Ook het water heeft meerdere functies, net als het bos. Het is een onderdeel van de functionele zonering, doordat het 't beveiligingsconcept ondersteunt. Met water kan eenvoudig

gestuurd worden op waar bijvoorbeeld recreanten wel of niet welkom zijn. Daarnaast is het water nodig als essentieel onderdeel van het watersysteem, om droge voeten te houden en ruimte te bieden voor de wateropgave (als onderdeel van de vereiste watercompensatie), en onderdeel van de ecologische structuur. Het duurzaam watersysteem ondersteunt echter uitdrukkelijk ook de ruimtelijke hoofdopzet, gekoppeld aan zichtlijnen en wandelroutes, en fungeert zo als het 'blauwe cement' dat de diverse programmaonderdelen bijeen houdt. Te midden van het sterke groenblauwe casco liggen het JCV maar ook de proefvelden van het DKC en de RWZI als 'eilanden'.



Afb. 2.5 Kenniswerf Vliissingen. (bron: 'Binnenhavens Kenniswerf', gemeente Vliissingen/Enno Zuidema Stedenbouw, 2012)

Samen redzaam

Centraal idee is dat het landgoed een aantal partijen samenbrengt, zodat het geheel uiteindelijk meer kan zijn dan de optelsom van de diverse losse onderdelen. Het landgoed-concept biedt het royale landschappelijk jasje voor het JCV, het biedt de ruimte voor een 'buitenpost', pied à terre van het DKC, in aanvulling op de Kenniswerf Vliissingen. Dit alles gericht op duurzaam waterbeheer, een duurzame voedselvoorziening en duurzame energievoorziening. Het landgoed biedt letterlijk de benodigde test- en experimenteeruimte hiervoor. Op het landgoed kunnen met name de ruimtevragende functies een plek krijgen, met proefvelden/living labs voor onderzoeks- en onderwijsdoeleinden (met bijbehorende onderzoeks- en lesfaciliteiten, materiaal- en opslagloods, enz.), liefst ook gekoppeld aan de proefvelden van het RWZI. Met name tussen de twee laatste onderdelen is synergie mogelijk – het zou goed zijn de lopende ideeën en initiatieven vanaf nu te gaan koppelen. Hoe kan bijvoorbeeld de RWZI gebruikt worden om energie en grondstoffen uit de RWZI

terug te winnen, enz.? Een eerste pilot is gestart, op de zuivering zelf. Bij goede resultaten wil het Waterschap dit verder uitbouwen, buiten het terrein van de RWZI. Goede samenwerking is key om de mogelijke synergie ook daadwerkelijk te kunnen verzilveren.

Een heel ander aspect betreft de beperkte zelfredzaamheid van de bewoners van de JCV. Zoals gezegd heeft de staat natuurlijk een grote verantwoordelijkheid naar hen toe, omdat omdat de staat tijdelijk hun vrijheid heeft ontnomen en zij daardoor niet mobiel zijn om zichzelf in veiligheid te kunnen brengen bij een eventuele calamiteit. Een mogelijkheid kan zijn om de huisvesting op hogere delen (terpen) in het gebied te situeren. Hier is met het plan op geanticipeerd. De grond die vrijkomt bij het graven van de waterpartijen kan hiervoor wellicht worden benut/hergebruikt, wat alleen al vanuit kostenefficiëncy en duurzaamheid logisch is.



Afb. 2.6 Wonen in het stadslandgoed Haverleij, Den Bosch (foto: Siebe Swart)

Hou lage dichtheid in het landschap (en hoge dichtheid in de kernen)

Met het landgoed-concept wordt aangesloten bij het heldere en karakteristieke onderscheid tussen stad en ommeland. De hoofdzakelijk groene invulling met bos, water, weide en dergelijke zorgt voor een relatief lage dichtheid ten opzichte van de kern Vlissingen. Zo blijft duidelijk wat bij wat hoort. De bospakking zorgt er ook voor dat de inwoners van Ritthem hun groene uitzicht behouden. De bebouwing van het JCV of de andere functies op het landgoed, zal deels gestapeld zijn. Voldaan kan worden aan de principes uit het PIP zoals die ook golden voor de marinierskazerne, met een maximale bouwhoogte afhankelijk van de locatie van 13m. / 16m. (in het oosten) tot 30m. (in het westen).

Het JCV kent een lage dichtheid, en zeker als de dichtheid over het gehele landgoed wordt berekend. Ook bij een eventuele doorontwikkeling

zou een lage dichtheid uitgangspunt moeten zijn, passend bij het landgoed-karakter, waarin de landschappelijke signatuur centraal staat. De lage dichtheid betreft overigens de bebouwing. De lage bebouwingsdichtheid impliceert niet automatisch ook een lage functiedichtheid, integendeel. Veel van de niet bebouwde gebieden krijgen een functie, en vaak zelfs meerdere betekenissen. Het groen en vaak ook het water heeft een belangrijke rol, zowel ruimtelijk, esthetisch, als functioneel of ecologisch, als onderdeel van het watersysteem, als proefveld, voor energieopwekking, voor CO₂ vastlegging, als nieuw natuur- of recreatiegebied, enzovoorts... Het feit dat het gebied van 60 ha in gezamenlijk eigendom is van rijk en regio is een unieke kans om het niet helemaal te verstedelijken maar in te zetten op een hoogwaardige en duurzame, groene ontwikkeling.



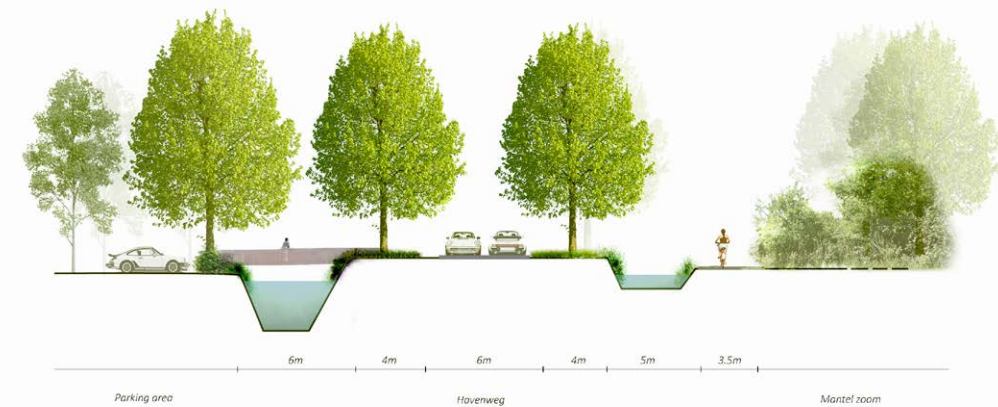
Afb. 2.7 Struinpaden als onderdeel van het Stadslandgoed Nieuwerve (referentie landgoed Twickel, ontwerp Michael van Gessel)

Maak drempel-verbindingen

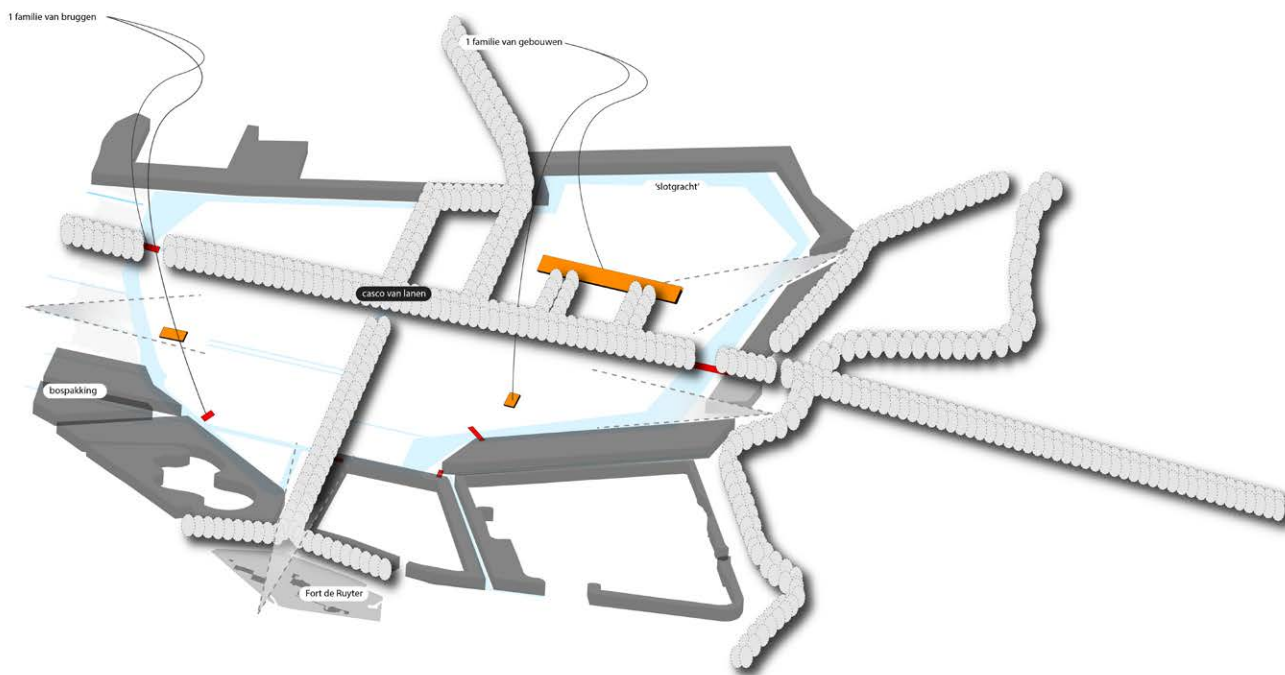
Het feit dat de marinierskazerne er onverhoopt niet komt biedt kansen voor de recreant. In plaats van dat met de geheel afgesloten marinierskazerne een forse drempel tussen stad en ommeland zou zijn opgeworpen, blijft een extra verbinding in aanvulling op het fietspad langs de dijk nu mogelijk. De Havenweg wordt in het ruimtelijk raamwerk bestendigd, als belangrijke openbare oost-west route. Sterker nog, deze belangrijke route wordt nog prominenter, en krijgt het profiel van een forse dubbele bomenlaan, passend bij de hoofdtoegangsweg van een landgoed. De Haven-

weg blijft oostwaarts aangesloten, voor fietsers en wandelaars. Zo behoudt het langzaam verkeer een belangrijke oost-west route, de stad uit richting het ommeland.

De recreant hoeft natuurlijk niet per se het hele landgoed door te fietsen/wandelen: vanwege de eisen aan het JCV beperken de routes zich tot de Havenweg en zuidelijker. Door enkele struinpaden, zuidelijk van de Havenweg, wordt een aantrekkelijk uitloopgebied toegevoegd aan de oostzijde van Vlissingen.



Afb. 2.8 Principe-doorsnede Havenweg als centrale laan en drager van het landgoed



Afb. 2.9 Een landgoed vraagt om samenhang in kleur en beeldtaal voor gebouwen, bruggen en bijvoorbeeld ook hekwerken e.d.

Maak het kleinschalig en stoer tegelijk

Door de gekozen landgoed-opzet is het mogelijk het geheel zowel qua schaal aan te laten sluiten bij de grote landschappelijke eenheden in de omgeving, de Buitenhaven, de zeekering en de Westerschelde, als ook aandacht te besteden aan de menselijke maat. De bospakking en de indeling in deelgebieden met het groenblauwe raamwerk, met lanen en waterpartijen, maakt het geheel prettig, maakt het voldoende kleinschalig, geeft het een menselijke maat. Het landgoed is èn kloek, ruig en royaal, èn tevens kleinschalig, zacht en intiem – het heeft kortom twee gezichten, net als Zeeland.

Op de schaal van het geheel, het raamwerk, wordt gestreefd naar samenhang. Het groenblauwe casco is kloek, ruig en royaal. Als onderdeel van

het raamwerk wordt een familie van bruggen voorgesteld, als sieraden van het landgoed. De invulling van de plekken is juist kleinschaliger en ‘zachter’, wat zich ook uit in architectonische zin. De architectuur haakt aan op de karakteristiek van Zeeland met een traditie van landgoederen en buitens en agrarische bebouwing van boerderijen en schuren. Op het landgoed huizen verschillende ‘gebruikers’ met hun eigen wensen. Voor die verschillende wensen is ruimte, maar er wordt wel gestreefd naar 1 ensemble, en dus ook naar eenheid in beeldtaal. Dit vertaalt zich in een nog nader te ontwerpen familie van gebouwen, met het JCV als een soort ‘hoofdhuis’, en de andere opstellen als afgeleide bijgebouwen, onderling op elkaar afgestemd.



Afb. 2.10 Samenhang in beeldtaal, RWZI Hilversum Anna's Hoeve, ontwerp FCDVW architecten en H+N+S (foto: Hans van der Meer)



Afb. 2.11 Impressie Stadslandgoed Nieuwerve

Versterk het ecosysteem

Het landgoed als plek van ecosysteendiensten

Een eigentijdse gebiedsontwikkeling moet vanzelfsprekend rekening houden met de opgaves van deze tijd.

Denk in systemen

Moderne gebiedsontwikkeling heeft aandacht voor de opgaves van deze tijd, met aandacht dus voor duurzaamheid in de breedste zin, dus gericht op 1. benutten van duurzame energiebronnen, 2. een duurzaam waterbeheer, 3. biodiversiteitsherstel en 4. circulariteit van grondstoffen en afval. Natuurlijk moet een nieuw JCV een energie-neutraal gebouw zijn. Maar daarmee zijn we er niet, het gaat naast energie als gezegd ook om de wateropgave, ecologie en circulariteit. En daarbij moet het niet enkel over het gebouwcomplex

gaan. Het gehele terrein zou – noblesse oblige – ingericht moeten worden volgens duurzaamheidsprincipes, gericht op de toekomst.

Dit is niets nieuws overigens, het hoort bij het principe van een landgoed, waar altijd de blik gericht is op de lange termijn, elke handeling wordt afgezet tegen het belang van toekomstige generaties. Een duurzame exploitatie waar alle systemen in evenwicht zijn – esthetica, ecologie en economie - is de basis van gezond landgoedbeheer.



Afb. 3.1 Noorderbos, Tilburg; nieuw bosplan op de voormalige vloedvelden van een RWZI – ontwerp H+N+S
(foto: Siebe Swart, 2020)

Kijk naar de verre toekomst

De opgaves van de toekomst tonen zich nu al, maar zullen alleen nog maar nijpender worden. Dus het is alle hens aan dek om de klimaatopgave aan te pakken, vaart te maken met de energietransitie, de transitie naar een duurzame voedselvoorziening, enz. Het feit dat 60 ha in eigendom is van de overheid vertegenwoordigt een grote kans en tegelijkertijd eigenlijk ook een verplichting. De overheid moet haar beleid ook ‘voor leven’, het goede voorbeeld geven.

De opgave voor het stadslandgoed als geheel moet zijn dat dit niet een energieneutraal complex wordt, maar zelfs energieleverend en klimaatadaptief. Niet energieneutraal, maar energieleverend! Niet CO₂-neutraal, maar CO₂ vastleggend, enz. Deze ambities landen concreet in de landschappelijke inrichting, zowel het casco (water, lanen, bos) als de vulling met proefvelden van bos en andere teelten, mogelijkheden voor duurzame energieopwekking, experimentele gewasteelt en kleinere waterpartijen. De CO₂-opslag vindt uitdrukkelijk niet enkel in het bos plaats; in rietmoerassen en vochtige schraalgraslanden worden ook grote hoeveelheden koolstof opgeslagen in de bodem waardoor ze voor de totale opslagcapaciteit op deze grondslag niet eens heel veel onder doen voor bossen.

De opgave voor het JCV als onderdeel van dit duurzame ‘stadslandgoed’ is de ontwikkeling zo te organiseren dat het justitieel complex klimaatproof en natuurinclusief wordt ingericht, en het liefst ook kan voorzien in de eigen energiebehoef-

te. Dit zou onderdeel moeten zijn van het project (ambitie) waarin ook een separaat onderzoek wordt gedaan naar de financiële consequenties en haalbaarheid van datgene wat bovenwettelijk is (BENG).

In principe is haast alles mogelijk tegenwoordig op het gebied van besparing en opwek van duurzame energie. Belangrijk is om eerst op gebouwniveau goed te analyseren waar de energie voor nodig is, hoe de energievraag zoveel als mogelijk kan worden beperkt en hoe de energie zo efficiënt mogelijk kan worden benut. Besteed daar veel aandacht aan in het gebouwontwerp.

Wanneer echter enkel per gebouw wordt gekeken zal niet altijd de beste afweging gemaakt worden, inhoudelijk en kostentechnisch. Op complexniveau moet bepaald worden welke maatregelen centraal en welke best decentraal, op gebouwniveau, kunnen worden genomen. Daarbij moet ook buiten de grenzen van het JCV zelf gekeken worden; juist het landgoed-concept biedt kansen voor uitwisseling. Het is raadzaam om de aanwezige kansen breed te onderzoeken en vervolgens in te zetten op die kansen welke het meest kansrijk zijn voor een kostenefficiënte opwekking van hernieuwbare energie, in een mix van geothermie/bodemwarmte, aquathermie, biomassa en zonne- of windenergie.

De technologische ontwikkelingen op het gebied van energieopwekking en –opslag gaan snel.



Afb. 3.2 Voorbereid zijn op de toekomst. Bijvoorbeeld door de optie open te houden voor het opwekken van duurzame energie.
(foto: Hans van der Meer)

Voorbereid zijn op de toekomst is ook opties open houden. En ook hier geldt dat aanpasbaarheid een groot goed is en speelruimte (niet een te strakke jas) voordelen biedt.

Wat voor energie geldt, geldt ook voor het thema klimaatadaptie. Natuurlijk moeten de gebouwen hun steentje bijdragen, om hittestress te voorkomen of wateroverlast tegen te gaan, door bijvoorbeeld reflecterende daken of groene gevels en daken. Groene gevels zorgen door verdamping voor natuurlijke koeling in de zomer en regenwater wordt vertraagd afgevoerd of - beter nog - lokaal geïnfiltreerd in de bodem. Voor dat laatste is natuurlijk ruimte nodig, maar juist dat is op de locatie niet het grootste probleem. De oplossing zit ook hier in een combinatie van gebouw en omgeving.

Nog interessanter wordt het namelijk als het water hoogwaardig kan worden hergebruikt, na bijvoorbeeld zuivering in een helofytenfilter, zodat zo min mogelijk kraanwater verbruikt wordt. Dit maakt het JCV vele malen duurzamer. Een vegetatiedak alleen is dus niet genoeg, maar vormt een onderdeel van een hele keten aan

maatregelen. Hierbij moet gezocht worden naar de meest efficiënte (ook kostentechnisch) set van maatregelen, in zowel gebouw als terrein.

Bij de wijze van bepaling welke maatregelen toepasbaar zijn dient vanzelfsprekend gekeken te worden naar de life cycle costs. Een vegetatiedak is in realisatie weliswaar iets duurder dan een conventioneel dak, maar uiteindelijk goedkoper, vanwege diverse voordelen (zoals de lagere energielasten vanwege betere isolatie bijvoorbeeld), maar ook omdat de dakbedekking minder vaak hoeft te worden vervangen.

Op complexniveau geldt dat klimaatproof bouwen betekent dat het 'compacte JCV' een streepje voor heeft. Hoe kleiner de footprint van de gebouwen hoe beter voor de watercompensatie/regenwaterinfiltratie, biodiversiteit, energetische voordelen, enzovoort. Stapelen / de hoogte in gaan (bijvoorbeeld 2 of 3 bouwlagen) biedt dat op dit vlak voordelen ten opzichte van 1-laagsbebouwing, maar moet programmatisch wel kunnen en moet afgewogen worden tegen andere aspecten als flexibiliteit en eisen inzake de veiligheid.



Afb. 3.3 Stadslandgoed de Kemphaan, Almere. (bron: Stadslandgoed de Kemphaan)

VISIE STADSLANDGOED NIEUWERVE
VERSTERK HET ECOSYSTEEM

Integreer functies + creëer meerwaarde op alle vlakken: economisch, ecologisch, sociaal en cultureel

Door de ontwikkeling van het JCV als onderdeel van een groter landgoed krijgt de bossfeer diverse functies. Het bos is het decor waarin ondanks de functie van deze penitentiaire instellingen toch een prettige omgeving ontstaat met een bosrijke woon- en leefomgeving, met bijvoorbeeld ook sporten in een groene setting. Het bos zorgt ook voor een groene inpassing/ afscherming richting Ritthem. Daarnaast is het bos living lab voor het Delta Kennis Centrum en haar kennisinstellingen, proeftuin voor de RWZI, en klimaatbos, energiebos en productiebos (voor duurzame houtoogst). Het is èn, èn, èn.... 1+1+1=5.

Maar er zijn nog meer kansen. Het terrein biedt hier bovenop ook de mogelijkheid om ook als natuurbos en recreatiegebied te worden ingericht. Zo wordt het ook een plek voor recreatief medegebruik voor inwoners van Vlissingen, als uitloopgebied van de stad, als doorgangsbied van stad naar ommeland, met wellicht zelfs ruimte voor een natuurcamping en bijvoorbeeld ook een buitenleslocatie voor scholen. En in de noordwestelijke hoek zou in de toekomst wellicht bepaalde bedrijvigheid in het gebied geaccomodeerd kunnen worden, passend in aard en schaal bij het landgoed-concept. Zo gloort een concept van een landgoed in dienst van de stad, als een soort stadslandgoed. Een voorbeeld

hiervan is te vinden bij Almere (stadslandgoed De Kemphaan), waar naast deze functies ook een restaurant, klimbos en een natuureducatiecentrum een plek hebben.

Het stadslandgoed kan op deze manier als vliegwiel fungeren voor ontwikkelingen in de omgeving. Zo is het landgoed niet enkel geënt op het Zeeuwse DNA maar geeft het op haar beurt wat terug aan de omgeving, kan het een nieuwe krachtige impuls geven aan het Zeeuwse landschap en haar bewoners vanuit (sociaal-maatschappelijk en economische) innovatie en duurzaamheid. (> zie ook 'Handel Lokaal').

Om succesvol zaken een plek te geven in de invulling, zonder dat nu al precies bekend is wat er komt, en toch te kunnen sturen op een overtuigend geheel, is het belangrijk om een sterk casco te realiseren. Dit groenblauwe casco (bos, lanen, water, paden) vormt de sterke hoofdstructuur voor verdere invulling en verfijning, zowel in de planfase als de exploitatiefase. Een landgoed blijft zich door ontwikkelen.

Het werken aan een landgoed is nooit af. Verfijning van het huidige basisontwerp in een gedetailleerder ontwerp voor de hoofdstructuur – waarbij tekenen en rekenen gelijk op moeten gaan – is een volgende stap. Ook het beplantingsplan zal verder uitgewerkt moeten worden.

Mede op basis van de beschikbare ruimte kunnen lineaire of vlakvormige beplantingsstructuren worden onderscheiden. Dit is als volgt onder te verdelen:

1. Lineaire beplanting met of zonder ondergroei
 - Korte omloop bomenrij(en)
 - Lange omloop bomenrij(en) / lanen
 - Gemengde laan, struweel of beplantingssingel / houtsingel
2. Vlakvormige beplanting met of zonder ondergroei
 - Korte omloop bos (met en zonder onderbe-groeiing)
 - Ongelijkvormig natuur(lijk)bos
 - Ongelijkvormig bos met een productiefunctie / uitkapbos
 - Boomweide / boomgroepen / vormbeplanting

Aparte aandacht moet uitgaan naar de ontwikke-ling van ecologisch interessante bosranden, dat wil zeggen bosranden met veel structuur. Meestal is de grens van het bos zeer scherp. Een ecolo-gisch goede bosrand bestaat echter uit een brede overgangszone van een mantel en een zoom. De mantel is een struik- of hakhout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden.

Op basis van de grondslag en potentieel natuurlij-ke vegetatie (PNV) wordt voor het 'Stadslandgoed Vlissingen; een aantal bos- en weidetypen als kansrijk aangemerkt: Essen-iepenbos, Elzen-es-senbos, Zeeuwse haag-struweel en Bonte kam-grasweide (bloemrijk grasland).

Denk in kringlopen

Een landgoed gaat van oorsprong over het denken in lange termijnen en het sluiten van kringlopen. Een landgoed is van oorsprong een economisch model, waarbij zuinig omgaan met grondstoffen, hergebruik en duurzaamheid (- in de zin van bestemd om te duren-) belangrijke basisprincipes zijn. Het ligt daarom heel erg voor de hand hier binnen het concept van het 'Stadslandgoed Vlissingen' vol op in te zetten. Het sluit ook heel erg aan bij de actuele opgaves. Het sluiten van kringlopen, zo lokaal als mogelijk, is hierbij het streven. De inbedding van het JCV op het landgoed biedt hiervoor grote kansen; wat eventueel niet op het terrein van het JCV kan, kan wellicht wel op de schaal van het landgoed. De combinatie van het JCV, de RZWI en het landgoed met vele hectares aan bos, weide en water biedt grote kansen, voor uitwisseling van energie en grondstoffen of de opgave van klimaatadaptie.

Circulariteit zou een ander basisuitgangspunt voor al het handelen moeten zijn op het Stadslandgoed Vlissingen en dus ook het JCV. Natuurlijk begint circulariteit op het niveau van de gebouwen: elk gebouw op het landgoed zou volgens circulaire principes gebouwd moeten worden, bestaand uit herbruikbare materialen, en het liefst gebouwd op een wijze die geen stikstof en zo min mogelijk CO₂ uitstoot. En natuurlijk moet ook gekeken worden naar duurzamer en circulaire alternatieven voor de inrichting van de buitenruimte, met bijvoor-

beeld bio-based en circulaire alternatieven voor traditioneel beton, op basis van bijvoorbeeld olifantsgras of hennep en hergebruikt beton. Maar er ligt een grotere kans verscholen op dit terrein. Het ministerie van J&V heeft als eigenaar van het JCV en partner in het landgoed hier een uitgelezen mogelijkheid om het terrein in te zetten voor de productie van eigen hout. Hout dat als CLT (cross laminated timber) gebruikt kan worden voor de bouwbehoefte van de toekomstige uitbreiding. En ook de voor het living lab van de RWZI en het DKZ benodigde leslokalen, opslagloodsen voor materiaal en materieel en andere faciliteiten kunnen natuurlijk bij uitstek in hout (CLT) uitgevoerd worden. Wel geldt hierbij de belangrijke kanttekening dat het hout wel op duurzame wijze geschikt moet worden gemaakt / bewerkt moet worden. Als te veel energie gaat zitten in het bewerken van grondstoffen en/of sloopproducten, alvorens deze weer opnieuw gebruikt kunnen worden, doet dit de doelstelling van circulariteit teniet. De voorkeur dient dus uit te gaan naar geschilderd hout of samengestelde materialen, op basis van het gebruik van plant-based verf (greenpaint) of biologisch bindmiddel, CLT zonder lijm en bevestigingswijzen zonder kit of pur.

CLT is zeer geschikt als bouw materiaal voor modulair bouwen, herbruikbaar dus, en in het hout wordt CO₂ vastgelegd. Een win win. Het vergt wel een uitgekende bosstrategie van



Afb. 3.5 Herenboeren, Wilhelminapark Boxtel (foto: Maaïke van Roij)

kappen en weer aanplanten voor de toekomst. Het vormt een unieke kans voor partijen als het Ministerie van J&V, het RVB, DJI en de Raad

voor de Rechtspraak om zich in een klap neer te zetten als organisaties die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben.

Handel lokaal

Als de juiste krachten aangeboord worden en succesvol landen op het landgoed dan kan grote maatschappelijke meerwaarde gecreëerd worden, die veel verder gaat dan de hierboven benoemde ruimtelijke synergie, en ook verder gaat dan enkel de beoogde synergie tussen het JCV en de RWZI en de bij het Delta Kenniscentrum betrokken onderzoeks- en kennisinstellingen. Als de ontwikkeling van een stadslandgoed wordt omarmd, gloren kansen voor zowel omwonden als lokale ondernemers om te participeren. Op het stadslandgoed is iedereen welkom. Ook kleine initiatieven voor een lokale duurzame energie-coöperatie of een eigentijdse coöperatie van bewoners en boeren

voor duurzaam geteeld voedsel, bijvoorbeeld volgens het zogenaamde Herenboeren-concept. Wellicht kan zelfs voedsel aan het JCV geleverd worden.

En wat uiteindelijk in het grijsafvalwater belandt kan op natuurlijke wijze weer teruggewonnen worden en gebruikt als natuurlijke bemesting op het land in plaats van – dure – kunstmest te gebruiken wat van ver moet komen. Ook zo worden kringlopen zo lokaal mogelijk gesloten, en ontstaat maatschappelijke meerwaarde en synergie. > Zie ook hiervoor: ‘Denk in kringlopen’ en ‘Denk in systemen’.

DEEL 4

Proces

Wees flexibel

Met het concept voor het 'Stadslandgoed Vlissingen' is een ontwikkelingsperspectief en daarmee een ruimtelijk kader geschetst voor de gehele locatie van 60 ha, ooit bedoeld voor de marinierskazerne. Daarbinnen heeft het JCV als vanzelf haar plek gekregen, rekening houdend met de belangrijkste belemmeringen, logisch passend in het landschap, goed ingepast ten opzichte van de omgeving en - ook belangrijk - goed bereikbaar. Hierbij is rekening gehouden met toekomstige uitbreidingsruimte van het JCV, binnen de ontworpen structuur. Zo is naar de toekomst toe ruimte om het JCV uit te breiden, wanneer de behoefte er is.

In zichzelf biedt de gekozen landgoed-opzet, met

veel groen, de nodige flexibiliteit. Er is binnen het ruimtelijk casco volop ruimte voor experimenteerterruimte voor het Delta Kennis Centrum en de proefvelden voor de RWZI, die in de loop van de tijd verder uitgebreid of getransformeerd kunnen worden. Zoals ook een historisch landgoed zich in de loop der eeuwen ontwikkelt, gaat dit ook voor het Stadslandgoed Vlissingen gelden. Binnen de sterke structuur van lanen, waterlopen en een krachtige bospakking is veel mogelijk. Daar zit een groot deel van de kracht. Het is aan de betrokken partijen om deze kracht op te zoeken, te vinden en in te zetten en zo met de verdere invulling van het concept de belofte maximaal waar te maken.

Zoek de positieve energie

De negatieve teneur rondom de marinierskazerne die uiteindelijk niet kwam, maakt met dit plan plaats voor positieve energie. De combinatie van een grote locatie (60ha.) ook nog eens per direct beschikbaar, gekoppeld aan een sterk concept, met spelers die hiervoor willen gaan - gemeente, provincie en rijk! - is een ijzersterke. En met het Delta Kennis Centrum en het Waterschap als beheerder van de RWZI zitten naast DJI en de Raad voor de Rechtspraak ook de eindgebruikers aan tafel. Het is wel zaak deze goede vibe nu te houden en snel om te zetten in acties, daden. Het plan moet zorgvuldig uitgewerkt worden,

o.a. op het gebied van ontsluiting. Het plan moet ook landen in de gemeenschap - zie hieronder. Zodat over een paar jaar niemand in Vlissingen en Zeeland het meer heeft over de mariniers die niet kwamen, maar iedereen blij is dat de marinierskazerne plaats heeft gemaakt voor een nog veel betere invulling, waarbij een goede toekomstvaste bestemming is gekoppeld aan een grote maatschappelijke betekenis, of het nu gaat om de bijdrage aan de grote opgaves (zoals de klimaatopgave of het biodiversiteitsherstel) of juist kleine belangen als het behouden van lokale recreatieve ommetjes of routes voor langzaam verkeer.



Afb. 4.1 Ontwikkel samen, werk samen

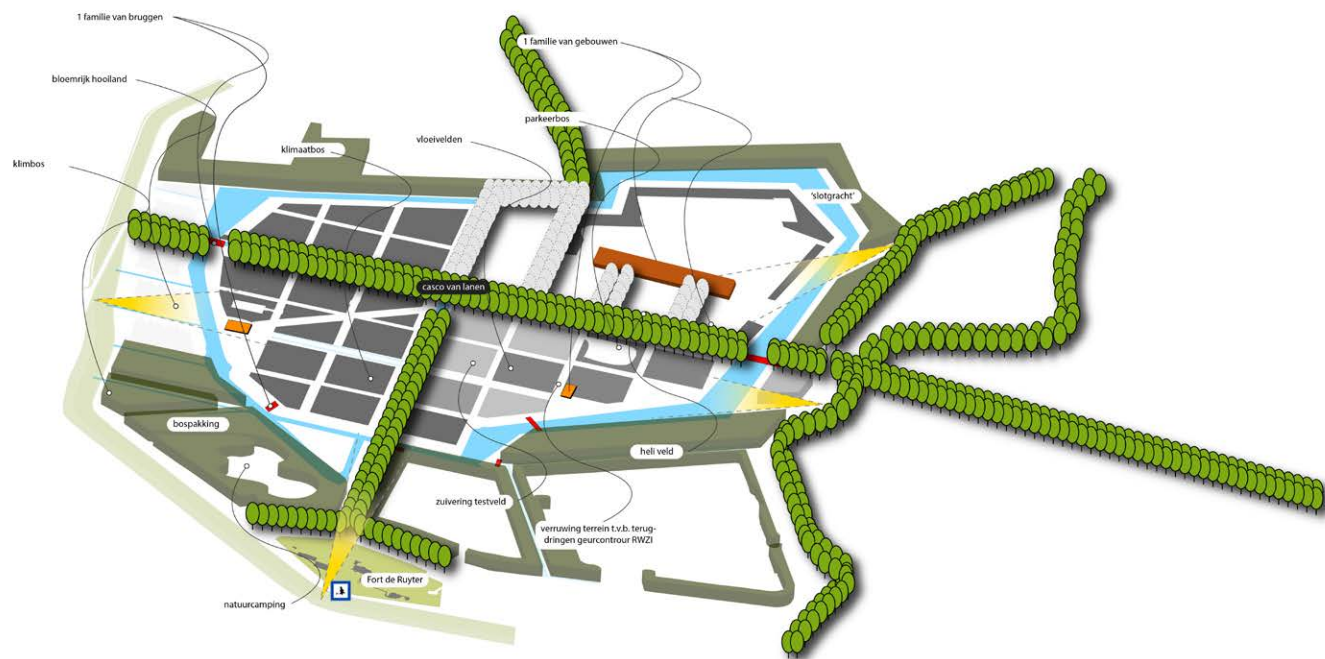
Ontwikkel samen

Het verdient aanbeveling om een soort ontwikkelmaatschappij op te richten voor de ontwikkeling (en later de exploitatie) van het 'Stadslandgoed Vlissingen'. In de fase van ontwikkeling is het nodig dat de overheidslagen goed samen werken. Maar het zou gezien dit specifieke geval - door de gevoelige voorgeschiedenis maar ook gezien de aard van het planconcept dat vraagt om sterke regie - essentieel zijn als rijk en regio haar verantwoordelijkheid blijven nemen en het project in de fase richting realisatie trekt. Trekken is zeker niet hetzelfde als alles helemaal bepalen: rijk, provincie, gemeente maar ook Delta Kennis Centrum en het Waterschap moeten gelijk oplopen. Alleen dan ontstaat het beoogde ensemble van een landgoed, één en ondeelbaar, waarop de diverse partijen 'te gast' zijn.

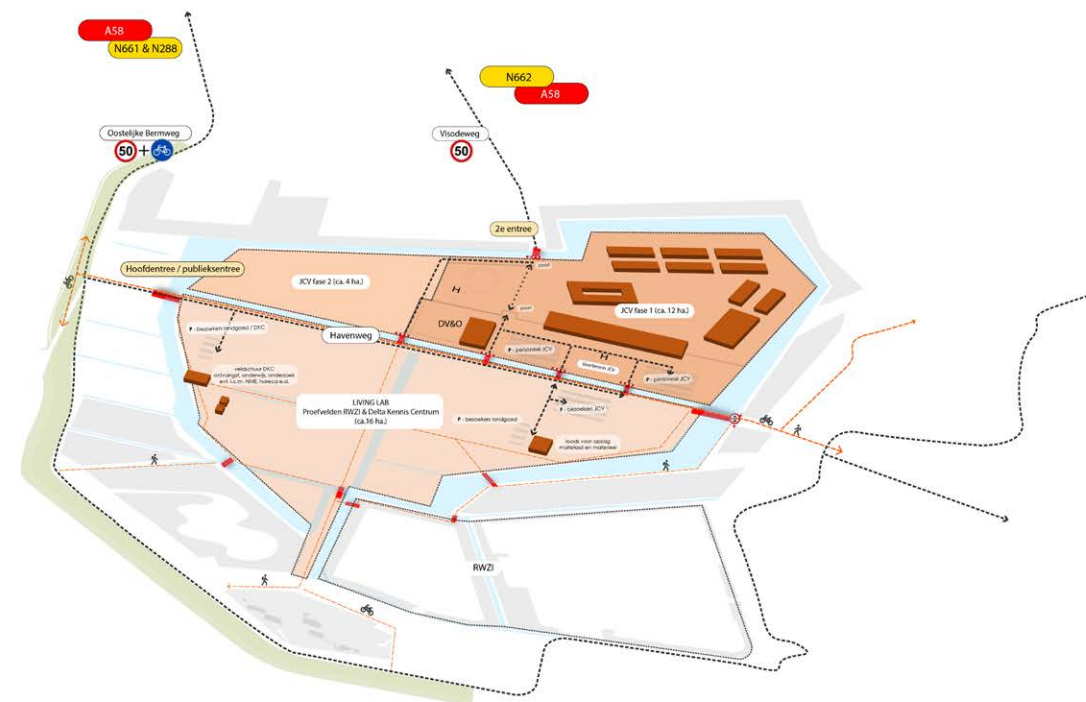
Het zou overigens goed zijn de ontwikkelmaatschappij op een gegeven moment om te vormen tot een beheermaatschappij, met daarin dezelfde partijen vertegenwoordigd. Ook hier zou het Rijk, met bijvoorbeeld een partij als Staatsbosbeheer

met het Rijksvastgoedbedrijf, een trekkersrol kunnen vervullen.

Door de gebruikers als DJI, Raad voor de Rechtspraak, Openbaar Ministerie, het Delta Kennis Centrum (met de achterliggende kennisinstellingen) en het Waterschap al tijdens de planontwikkeling te betrekken wordt voorkomen dat er een huis gebouwd wordt dat niet perfect past. In de uitwerking zullen de wensen vanuit de nu nog prille initiatieven als het Delta Kennis Centrum en de Kenniswerf alsook de proefvelden voor het RWZI nader concreet gemaakt moeten worden zodat deze goed in het planconcept ingepast worden. In deze visie is geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van de 'omgeving'. Niettemin is het is van groot belang om de lokale gemeenschap mee te nemen in de verdere doorwerking van de plannen zodat het uiteindelijke plan aansluit bij eventuele wensen en belangen van de omwonenden.



Afb. 4.2 Ruimtelijk casco: raamwerk



Afb. 4.3 Ontwikkelen van 1 ensemble met flexibele invulling: ruimte



Afb. 4.4 Verbeeldingskaart Stadslandgoed Nieuwerve Vlissingen als 'wenkend perspectief'

Denk groot, begin klein

Met het ontwikkelde concept ligt een visie op het geheel, een sterk beeld als wenkend perspectief dat op enthousiasme mag rekenen bij de betrokken partijen/overheden. Maar dat is nog niet hetzelfde als een kant-en-klaar bouwbaar plan. Daarvoor zijn nog wat stappen nodig, waarbij zowel het landgoed zelf moet worden uitgewerkt in een concreet ontwerp (de hoofdstructuur van waterpartijen, paden, lanen, velden en bossen) als de onderdelen, zoals het JCV. Dit kan parallel plaats vinden (de planontwikkeling kan gelijk oplopen) en kan op korte termijn plaats vinden nu de locatie van het JCV bekend is. Dat is belangrijk, want aannemelijk is dat traject van ontwikkelmaatschappij en beheermaatschappij langer duurt dan de ontwikkeling en de bouw van het JCV, waar haast mee geboden is. De ontwikkeling van het JCV kan, vanuit de bepaalde locatie, zelfstandig plaats hebben en indien nodig zelfs vooruit getrokken worden.

Een landgoed ontwikkelen is een kwestie van lange adem. Maar het begint wel altijd met een sterke, duidelijke visie. Een droom. Deze gedeelde

droom ligt nu op tafel. De visie kan natuurlijk niet in één klap, op een achternamiddag gerealiseerd worden. Dat hoeft ook niet. Daarbij heeft een landgoed tijd nodig om tot volle wasdom te komen; lanen aanleggen, bos ontwikkelen vergt tijd. 'Boompje groot, plantertje dood' is niet voor niets het gezegde. Dat is wellicht wat cru, maar een 15 à 20 jaar is toch wel minimaal nodig alvorens het echt wat wordt met bospartijen en lanen. Terwijl de hoofdstructuur van lanen en bossen zich verder ontwikkelt is er tijd om de exacte invulling te finetunen. Zo kan mee bewogen worden met de wensen vanuit de maatschappij.

Het is echter wel belangrijk om vanaf dag 1, als klein begonnen wordt, gelijk het juiste ambitieniveau neer te zetten. Met de eerste activiteiten, de eerste deelplannen wordt de toon gezet. Het woord landgoed is in dit verband bewust gekozen. Het moet goed, nee excellent zijn.

Het wordt excellent.

Colofon

DEZE STUDIE IS OPGESTELD IN OPDRACHT
VAN HET CRA (COLLEGE VAN RIJKSADV
SEURS).

Ontwerpteam H+N+S Landschapsarchitecten:
Hank van Tilborg, projectleider
Marchel Wim van Dongen, landschapsarchitect

Amersfoort
12 december 2020, versie 1.2
Projectnummer 2633

CONTACT

h.vantilborg@hnsland.nl

H+N+
S+ +

STUDIO MARCHEL-WIM VAN DONGEN



landschapsarchitectuur

WERKGROEP LOCATIEKEUZE JCV

Erwin van Egmond	Gemeente Vlissingen, projectleider Stedelijke ontwikkeling
Els Jasperse	Gemeente Vlissingen
Mirjam Jongejan	Gemeente Vlissingen, communicatiestrateg
Jan-Willem Adriaanse	Provincie Zeeland
Dennis den Tenter	Gemeente Vlissingen
Monique Asselot	Provincie Zeeland
Maurits Schipper	Waterschap Scheldestromen
Arie van Vliet	Min. JenV/DJI programmadirecteur
Bas Wouters	RVB/programmamanager
Jules van Vark	RVB/architect
Mirjam Segeren	RVB/landschapsarchitect
Bart Erens	College van Rijksadviseurs/architect
Ben Kuipers	College van Rijksadviseurs/landschapsarchitect
Hank van Tilborg	Bureau H+N+S Landschapsarchitecten
Tertius Hanekamp	College van Rijksadviseurs/landschapsarchitect
Veerle Alkemade	RVB/ rijksvastgoedtrainee
Rik Olijve	Raad voor de Rechtspraak
Dirk Spanenburg	Min. BZK, programmamanager Wind in de Zeilen
Farida Polsbroek	Min. BZK, regio-adviseur Zeeland

Alle afbeeldingen zijn eigendom van H+N+S Landschapsarchitecten / Studio Marchel Wim van Dongen, tenzij anders vermeld bij de afbeelding.

INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN MET BETREKKING TOT UITGAVEN

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de inhoud, waaronder tekst, geluid en/of beeld, van deze uitgave berusten bij H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen en/of haar licentiegevers. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen en/of haar licentiegevers, is het niet toegestaan om enige inhoud openbaar te maken en/of te verveelvoudigen. In geval openbaarmaking en/of verveelvoudiging is toegestaan, moet steeds de bron worden vermeld indien dit wettelijk of contractueel verplicht is. Commercieel of onrechtmatig gebruik van enige inhoud van deze uitgave is niet toegestaan.

INSPANNINGSVERPLICHTING ACHTERHALEN RECHTHEBBENDEN

H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen heeft haar uiterste best gedaan om rechthebbenden van de inhoud, waaronder tekst, geluid en/of beeld, van deze uitgave te achterhalen. Indien u (mede)rechthebbende bent op enige inhoud en voor het gebruik daarvan niet als (mede)rechthebbende bent genoemd of daarvoor geen toestemming hebt verleend waar die wel vereist was, verzoeken wij u contact met ons op info@hnsland.nl.

DISCLAIMER TEN AANZIEN VAN UITGAVEN

H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen heeft uiterste zorg besteed aan de inhoud van deze uitgave. H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen wijst echter iedere vorm van aansprakelijkheid af voor onvolkomenheden of onjuistheden ten aanzien van de inhoud van de uitgave. H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen behoudt zich het recht voor de inhoud van de uitgave te wijzigen zonder dit vooraf aan te kondigen.

LEVERING VAN CONCEPTEN

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen is het niet toegestaan om enige door H+N+S B.V. / Studio Marchel Wim van Dongen geleverde concepten, waaronder concept uitgaven, openbaar te maken en/of te verveelvoudigen.

