

Stedenbouwkundig ruimtelijk plan Arsenaalkwartier

Randvoorwaarden en uitgangspunten Arsenaalkwartier
Ruimtelijke spelregels - locatiepaspoorten

december 2023



— AMBITIES ARSENAALKWARTIER

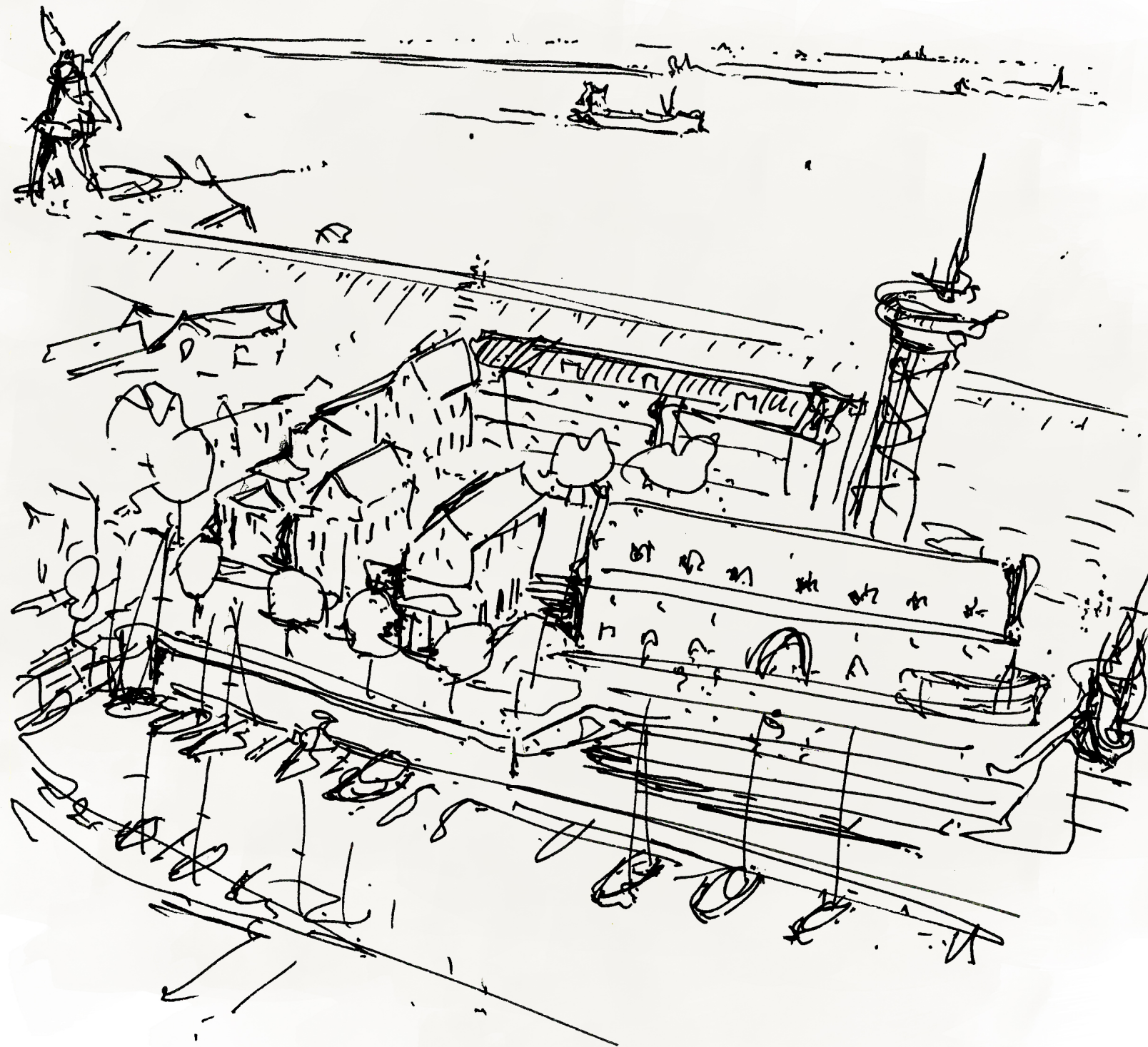
Stedenbouwkundig ruimtelijk plan

In het doorlopen proces met betrekking tot het Arsenaalgebied zijn er diverse historische, ruimtelijke en programmatische aspecten benoemd. De omgevingsfactoren zijn daarbij leidend. Er is behoefte aan een overtuigende visie welke bijdraagt aan de ruimtelijke en historische kwaliteit van deze locatie. Daarnaast kan deze visie tevens de leefbaarheid van de locatie voor de omwonenden, bewoners en bezoekers verbeteren op de korte en middellange termijn. De gehele procesgang heeft diverse inzichten opgeleverd in samenhang met de langere termijn van het waterschap, en in samenhang met andere scenario's voor de korte en middellange termijn van de omwonende, de gemeentelijke organisatie en bewoners van de stad. Het is van belang de voorgestelde ontwikkelingen te zien als een eerste stap in de richting van een gewenste gebiedsontwikkeling.

Opgave

Het Arsenaalkwartier ligt aan de jachthaven en is zichtbaar achter de dijk vanaf de Westerschelde. Vanaf deze kant maakt het deel uit van het herkenbare stadssilhouet van Vlissingen. Vooral het 'baken' in de vorm van de Arsenaaltoren speelt hierin een grote rol. Het baken en de flat Residence Maritiem vormen samen een herkenbaar architectonisch geheel. Het behouden van deze bakenfunctie is belangrijk voor de herkenbaarheid van de plek en de identiteit van Vlissingen.

Voor dit deelgebied 'het Arsenaalkwartier', lijkt in het belang van de leefbaarheid van deze locatie, een en ander zich vooral stedenbouwkundig toe te spitsen op de herontwikkeling van de Carrousel-locatie. Met name het huidige programma geeft in de huidige situatie aanleiding tot overlast. Ook is er sprake van een achterkant situatie van de flat waar ruimtelijk onvoldoende kwaliteit vanuit gaat. Het historisch erfgoed in de vorm van het Arsenaalgebouw en het Arsenaaltheater vormen de visuele ankers voor het gebied en vragen om waardering in de vorm van restauratie en herprogrammering. Het voormalig theater aan de Baljuwstraat kan middels sloop- nieuwbouw worden herontwikkeld tot een fijne woon-, verblijfs- en werklocatie. De situatie met de Carrousel vormt hier het ruimtelijk middelpunt van de stedenbouwkundige opzet. Met name de complexe eigendomsverhoudingen en de oriëntatie van de verschillende gebouwen maken de opgave een 'tour de force'.



RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Arsenaalkwartier

Het Arsenaalkwartier is een van de deellocaties in het Arsenaalgebied. Het betreft het totale gebouwensemble rondom het Arsenaalgebouw en het Arsenaaltheater. Transformatie, restauratie, sloop-nieuwbouw en herprogrammering vormen de aanjagers voor ontwikkelingen en zijn beeldbepalend voor het karakter van het Arsenaalgebied. Het vraagt om een integrale stedenbouwkundige en programmatische aanpak. Er ontstaat een transformatie naar een alzijdig stadsblok dat zich adresseert aan elke zijde en hierbij zorgvuldig aansluit aan de openbare ruimte en volwaardig onderdeel wordt van het stedelijk weefsel.

Eerder zijn de randvoorwaarden voor het gehele Arsenaalgebied benoemd, deze randvoorwaarden zijn verder verdiept en doen specifieke voorstellen voor de bebouwingsmogelijkheden en openbare ruimte van deze deellocatie, het Arsenaalkwartier.

Historisch en maritiem karakter



1. BEHOUD EN BELEVING ERFGOED

Het Arsenaal en Arsenaaltheater zijn blikvangers van het toekomstige Arsenaalkwartier



2. STAD AAN DE WESTERSCHELDE

Respecteren zicht op stad, haven en Westerschelde, baken aan de Westerschelde



3. KARAKTERISTIEKE OPENBARE RUIMTE

Ingrepen versterken maritieme beleving van kade, haven, dijk, werf, straat en pleinen, Arsenaalkwartier ligt achter de dijk, op de kade en aan de haven

Samenhangend stedelijk weefsel



4. VERANKEREN IN DE OMGEVING

Alzijdig, samengesteld gebouwensemble dat zich adresseert aan elke zijde



5. ONDERSCHIEDENDE SCHAAL & MAAT

Het gebouwd erfgoed - Arsenaal, Arsenaaltheater - en de Residence bepalen maat en schaal van de bebouwing

Programma



6. PROGRAMMA PAST OBJECT

Herbestemming van het erfgoed, met behoud van en passend bij de unieke karakteristieken



7. HOOGWAARDIG COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Onderscheidend en representatief Arsenaalkwartier met programma dat complementair is aan de boulevard en de binnenstad, aansluitend aan de herbestemming van het erfgoed



8. INTEGRALE PARKEEROPLOSSINGEN

Door programma gegenereerd parkeren wordt op eigen terrein opgelost, bijvoorbeeld door parkeren onder een groen ingericht tweede maaiveld in samenhang met een verhoogde (semi)openbare ruimte

Mobiliteit & bereikbaarheid



9. AANTREKKELIJKE LANGZAAM VERKEERSVERBINDINGEN

Plekken, pleinen en gebiedsoverstijgende routes duidelijk en veilig verbinden als geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte



10. AANSLUITEN OP LOKALE VERKEERSYSTEMEN

Bestemmingsverkeer in het Arsenaalkwartier is te gast, gebied wordt autoluw en de openbare ruimte is als zodanig ingericht

Duurzame leefomgeving



11. DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

Duurzaam bouwen en waarde ontwikkelen voor de stad door het herbestemmen van het historisch erfgoed met haalbare, relevante functies



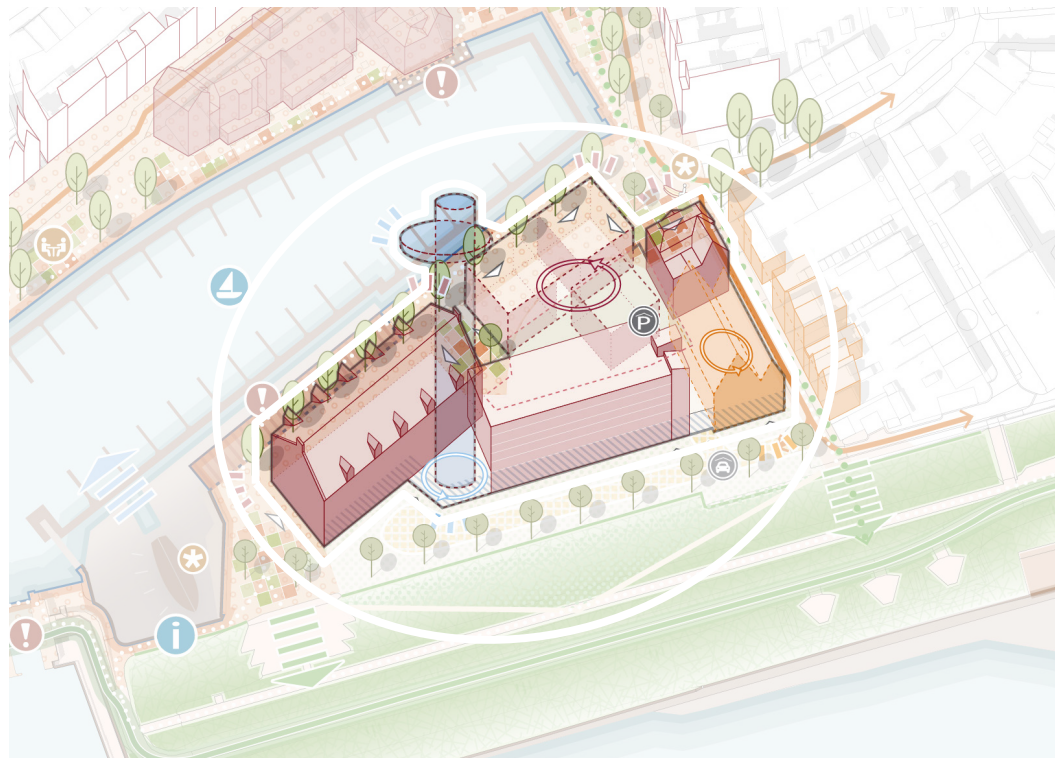
12. SLIMME ENERGIEVOORZIENING

Duurzame energieambities dragen bij aan energiesystemen voor de nieuwe en bestaande bebouwing in het Arsenaalkwartier



13. GROEN VERBINDEN EN VERBLIJVEN

Groene verblijfskwaliteit in relatie tot een maritiem karakter, draagt bij aan de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress



Het Arsenalkwartier vormt een nieuw stadsblok, een samenhangend ensemble van gebouwen en programma, heeft een alzijdige kwaliteit en is volwaardig aangesloten op de historische binnenstad. Wonen, parkeren en vergroening spelen hierbij een belangrijke rol. Het erfgoed is onderscheidend voor Vlissingen en de regio.

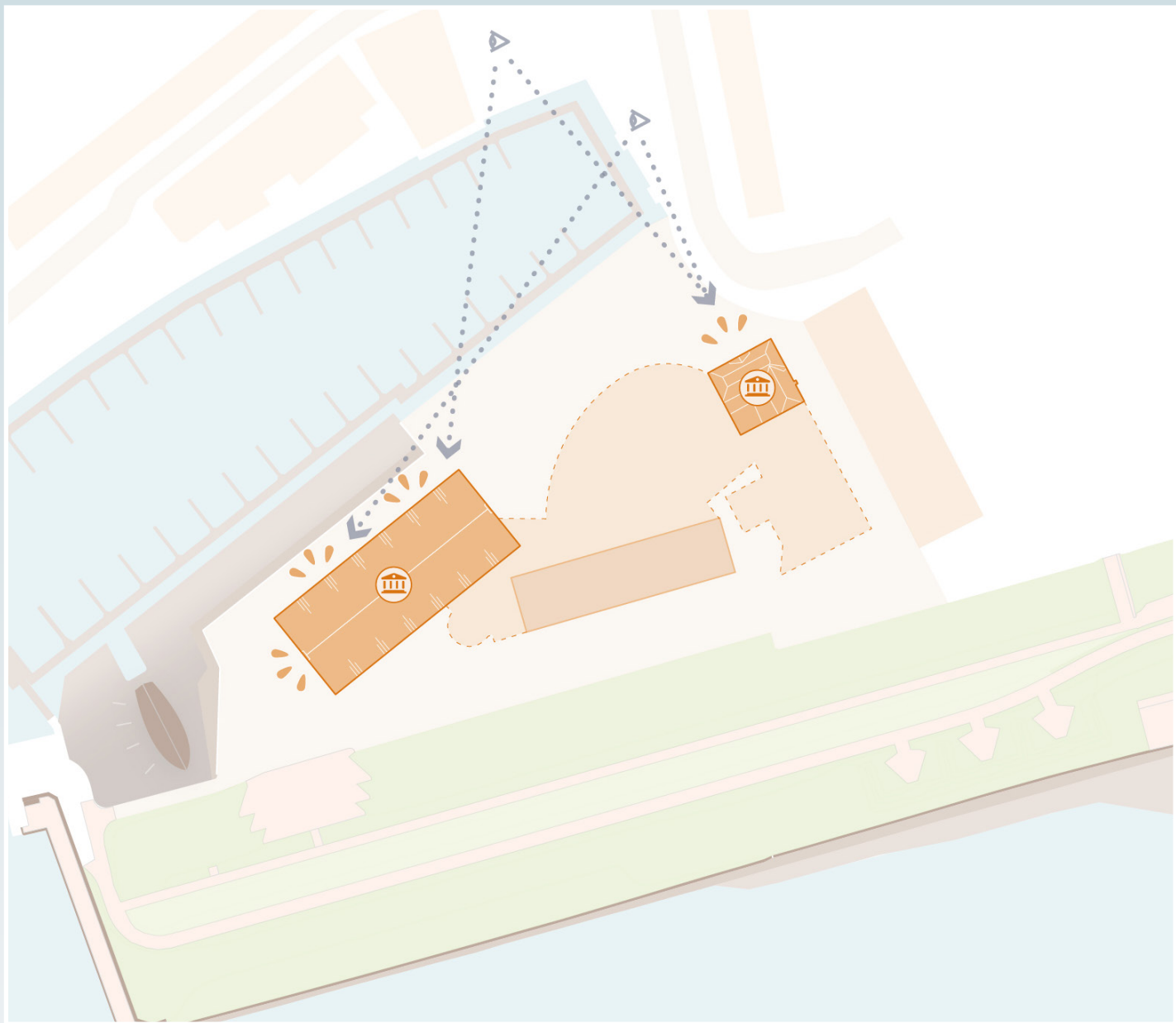
Korte termijn

- Architectuur Arsenalkwartier dient aan te sluiten bij maritiem en historisch karakter
- Parkeeropgave oplossen van bestaand en toekomstig aanvullend programma
- Erfgoed herprogrammeren en bebouwing toevoegen
- Onaantrekkelijke achterkanten van gebouwen aanpakken
- Arsenalkwartier weer integraal onderdeel maken van het stedelijk weefsel door duidelijk vormgegeven openbare ruimtes
- Onduidelijke ruimtelijke en architectonische situaties veranderen in bijzondere architectuur passend bij de schaal en maat van het erfgoed

Lange termijn

- Dijkverzwaring biedt meekoppelkansen met betrekking tot parkeren, vergroenen en een comfortabele route naar de Westerschelde





Behoud van Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater, deze zijn cultureel erfgoed



Nieuwe ontwikkelingen dienen passend aansluiting te zoeken bij deze historische bebouwing



Zichtlijnen op representatieve gevels erfgoed behouden vanuit Walstraat en vanaf de Zeilmarkt

Historisch en maritiem karakter



1. BEHOUD EN BELEVING ERFGOED

Het Arsenaal en Arsenaaltheater zijn de blikvangers van het toekomstige Arsenaalkwartier



Historisch en maritiem karakter



1. BEHOUD EN BELEVING ERFGOED

Het Arsenaal en Arsenaaltheater zijn blikvangers van het toekomstige Arsenaalkwartier



2. STAD AAN DE WESTERSCHELDE

Respecteren zicht op stad, haven en Westerschelde, baken aan de Westerschelde



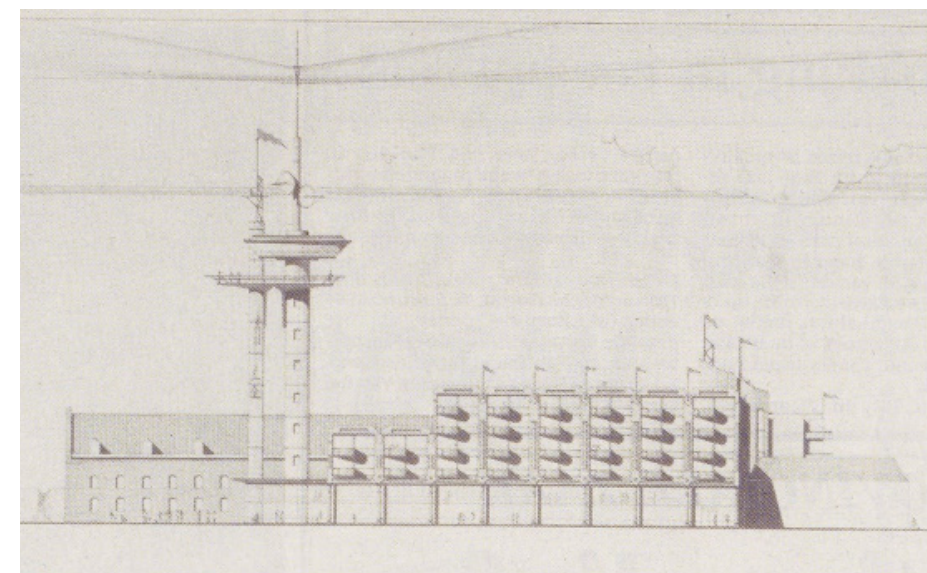
Herkenbaar silhouet van de stad vanaf de Westerschelde versterken

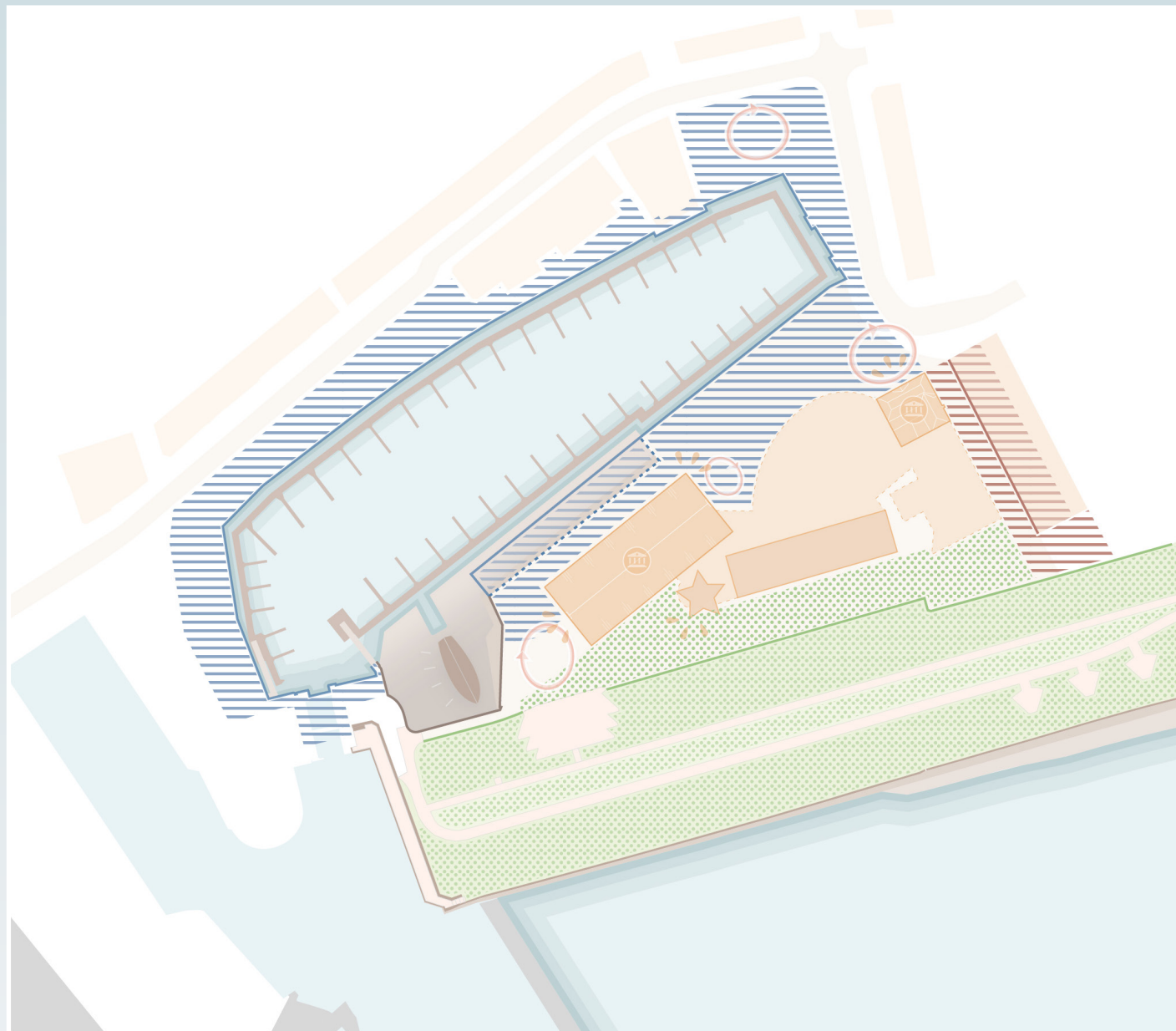


Het 'baken' aan de Westerschelde behouden, of met een nieuwe architectonische interpretatie



Zichtrelatie met de binnenstad en de Westerschelde zo veel mogelijk respecteren





Herkenbare/karakteristieke kade-inrichting rondom jachthaven



Baljuwstraat inrichten als historische woonstraat, route naar de dijk



Groene boulevard als herkenbaar dijklandschap

Historisch en maritiem karakter



1. BEHOUD EN BELEVING ERFGOED

Het Arsenaal en Arsenaaltheater zijn blikvangers van het toekomstige Arsenaalkwartier



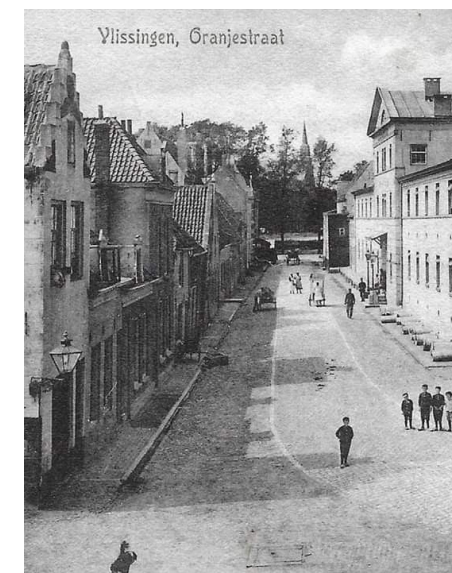
2. STAD AAN DE WESTERSCHELDE

Respecteren zicht op stad, haven en Westerschelde, baken aan de Westerschelde



3. KARAKTERISTIEKE OPENBARE RUIMTE

Ingrepen versterken maritieme beleving van kade, haven, dijk, werf, straat en pleinen, Arsenaalkwartier ligt achter de dijk, op de kade en aan de haven. Groene verblijfskwaliteit in relatie tot een maritiem karakter.



Straat



Dijk



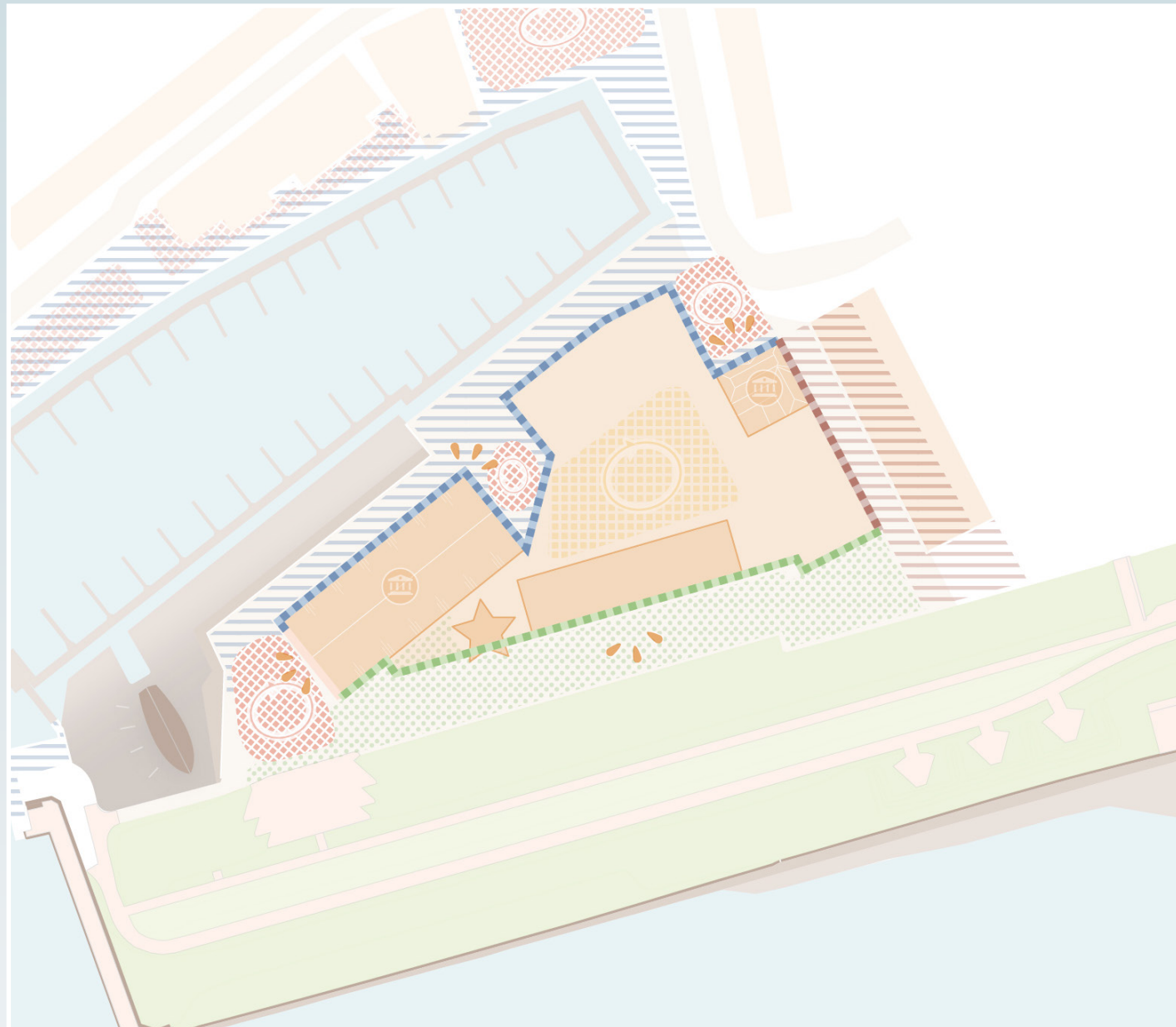
Kade

Samenhangend stedelijk weefsel



4. VERANKEREN IN DE OMGEVING

Alzijdig, samengesteld gebouwensemble dat zich adresseert aan elke zijde



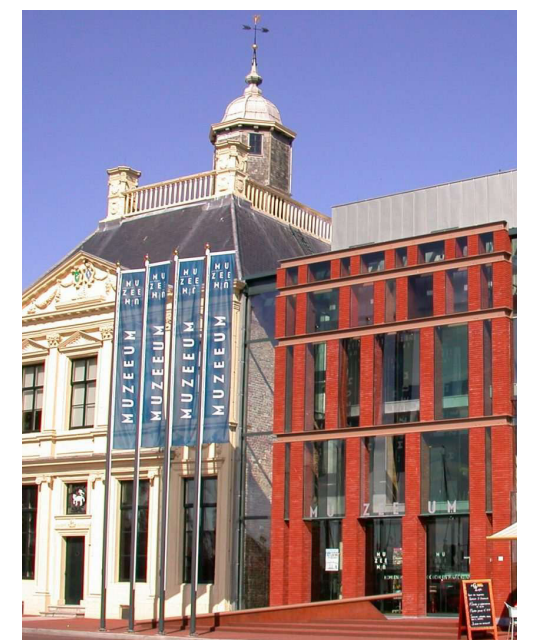
Het totale gebouwensemble heeft een representatieve gevel aan alle zijden

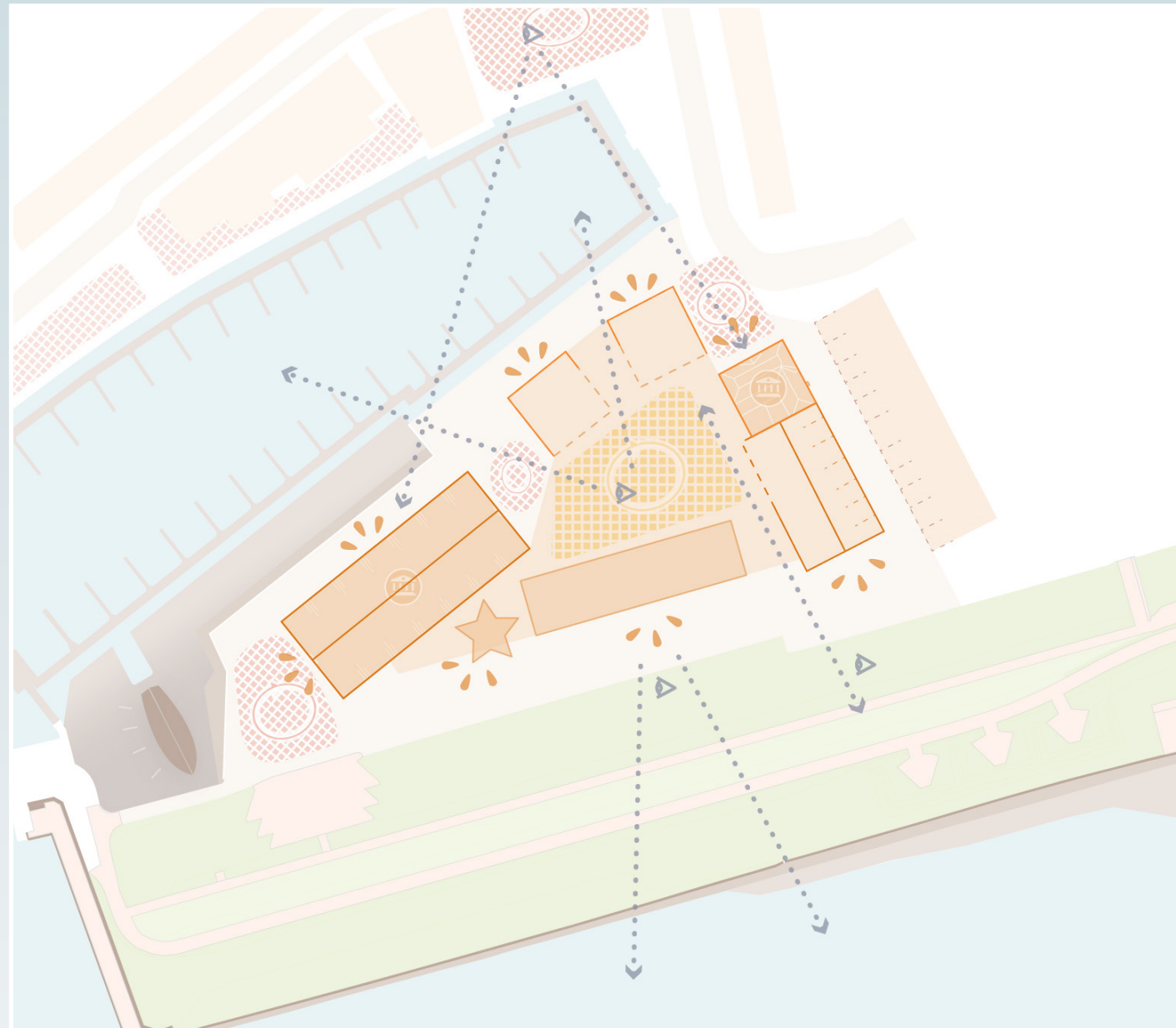


De zijden sluiten integraal aan bij de sfeer van de aangrenzende openbare ruimte



Langs de kade-zijden van het ensemble ontstaan verschillende plekken, plaatsjes en pleintjes





Zichtlijnen op historisch ergoed en de dijk zijn leidend in de plaatsing en architectuur van nieuwe bebouwing



Representatieve gevels creëren een alzijdig gebouwensemble



Arsenaaltheater bepaalt de maat en schaal van de bebouwing aan de kade, er ontstaat een coulissewerking in relatie tot de maat en schaal van de binnenstad
Het Arsenaal en de Residence bepalen de korrel van de bebouwing aan de Baljuwstraat

Samenhangend stedelijk weefsel



4. VERANKEREN IN DE OMGEVING

Alzijdig, samengesteld gebouwensemble dat zich adresseert aan elke zijde



5. ONDERSCHIEDENDE SCHAAL & MAAT

Het gebouwd erfgoed - Arsenaal, Arsenaaltheater - en de Residence bepalen maat en schaal van de bebouwing

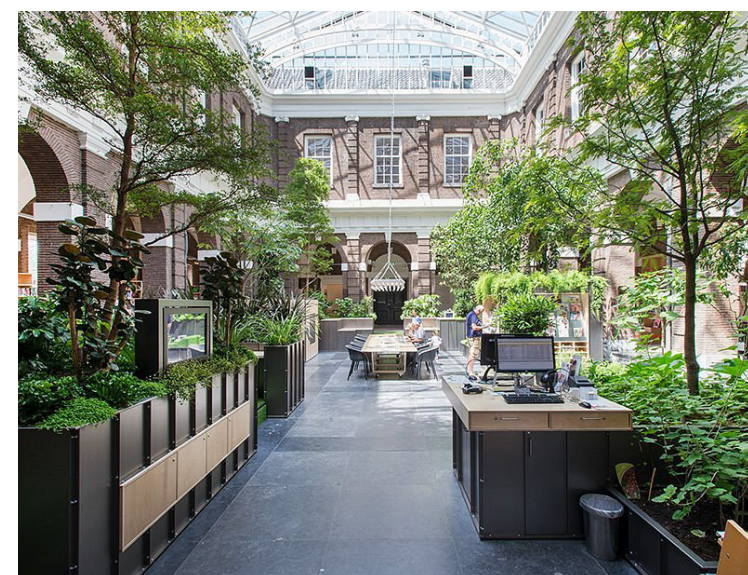


Programma



6. PROGRAMMA PAST OBJECT

Herbestemming van het erfgoed, met behoud van en passend bij de unieke karakteristieken



Herprogrammering Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater is uitgangspunt voor ontwikkeling van het kwartier

Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig en complementair programma, mogelijk programma bij herontwikkeling is wonen, woon-zorg, horeca (hoogwaardig restaurant en daghoreca inclusief terrassen), hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur, een combinatie van functies is eveneens mogelijk. Verdere specifieke invulling is later in overleg met de gemeente mogelijk.



Programma in Arsenaalkwartier sluit aan bij programma in erfgoed



Programma's in het Arsenaalkwartier complementeren elkaar



Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig en complementair programma, mogelijk programma is wonen, woon-zorg, horeca, hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur, een combinatie van functies is eveneens mogelijk (hierbij ook mogelijk een centrale bedrijfsmatige exploitatie van toeristisch nachtverblijf)

Programma



6. PROGRAMMA PAST OBJECT

Herbestemming van het erfgoed, met behoud van en passend bij de unieke karakteristieken



7. HOOGWAARDIG COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Onderscheidend en representatief Arsenaalkwartier met programma dat complementair is aan de boulevard en de binnenstad, aansluitend aan de herbestemming van het erfgoed



Programma



6. PROGRAMMA PAST OBJECT

Herbestemming van het erfgoed, met behoud van en passend bij de unieke karakteristieken



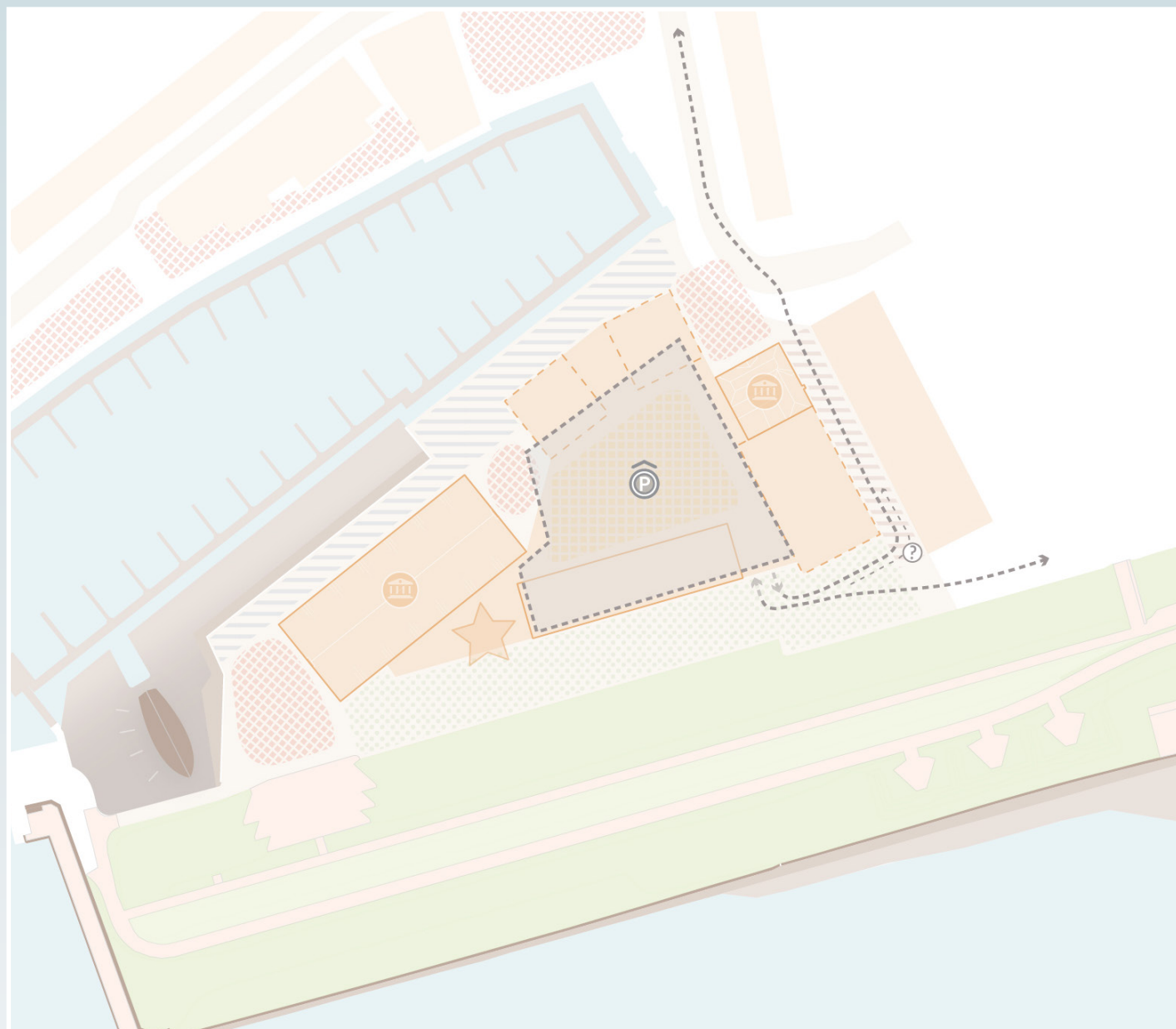
7. HOOGWAARDIG COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Onderscheidend en representatief Arsenaalkwartier met programma dat complementair is aan de boulevard en de binnenstad, aansluitend aan de herbestemming van het erfgoed



8. INTEGRALE PARKEEROPLOSSINGEN

Door programma gegenereerd parkeren wordt op eigen terrein opgelost, bijvoorbeeld door parkeren onder een groen ingericht tweede maaiveld in samenhang met een verhoogde (semi)openbare ruimte



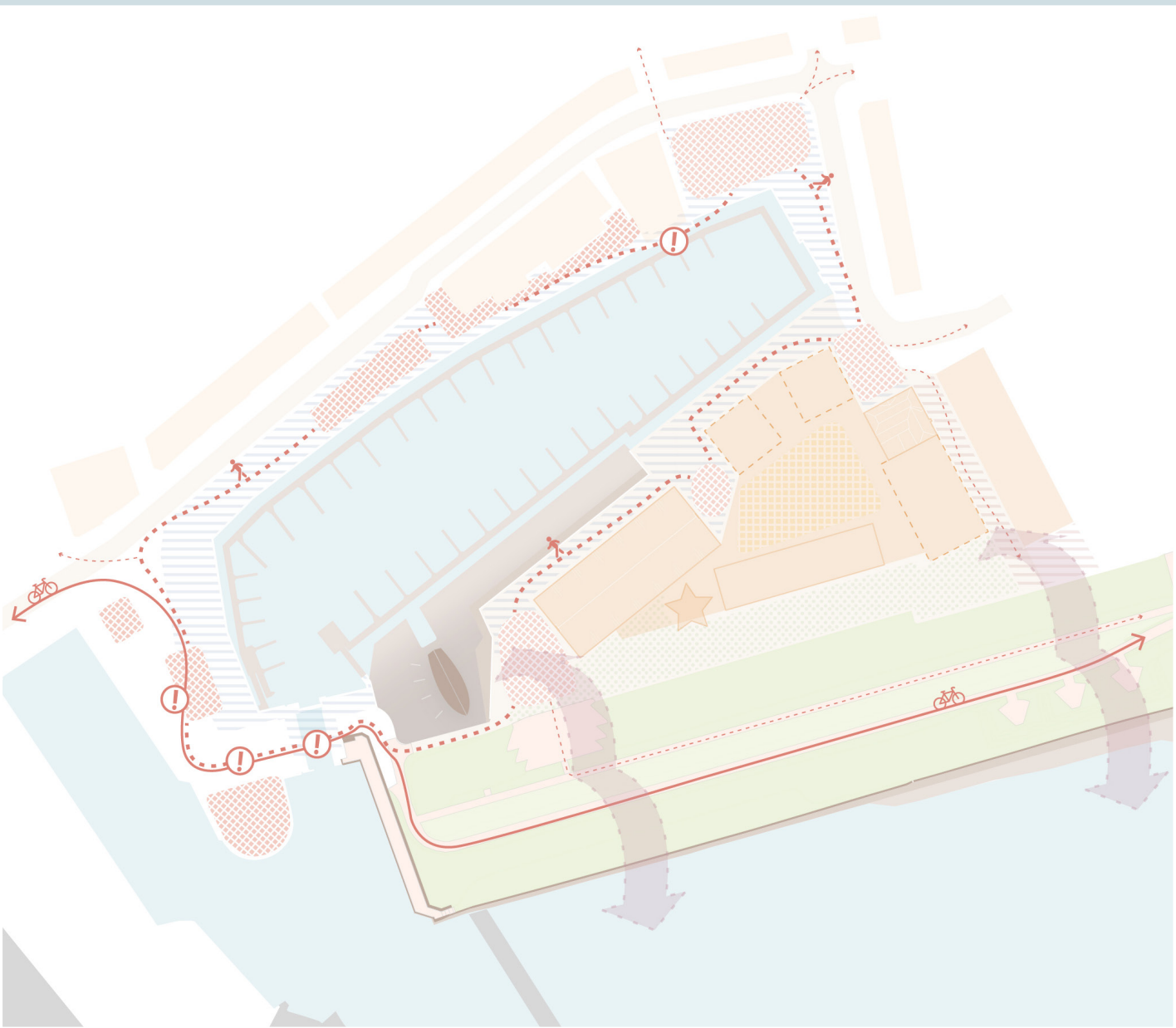
Interne parkeeroplossing met groene afdekking



Mogelijke ontsluitingsroute - onderzoek naar de verkeerscapaciteit van de Baljuwstraat en Oranjedijk is voorwaardelijk

Wanneer wordt afgeweken van de parkeernormen, wordt door de initiatiefnemer een onderbouwing aangeleverd voor een alternatieve parkeeroplossing





Voetgangersroute langs Arsenaalkade is integraal onderdeel van de kade-inrichting



Dijkopgangen zijn op logische locaties ingepast



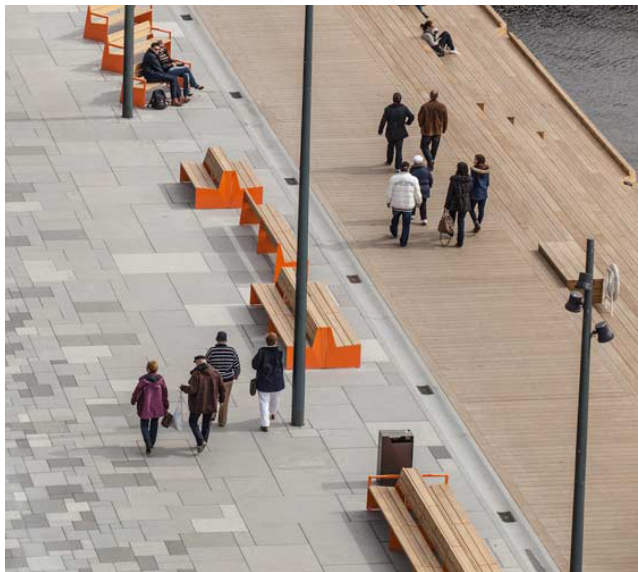
Aandachtslocaties voor het realiseren van veilige verbindingen

Mobiliteit en bereikbaarheid



9. AANTREKKELIJKE LANGZAAM VERKEERSVERBINDINGEN

Plekken, pleinen en gebiedsoverstijgende routes duidelijk en veilig verbinden als geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte



Mobiliteit en bereikbaarheid



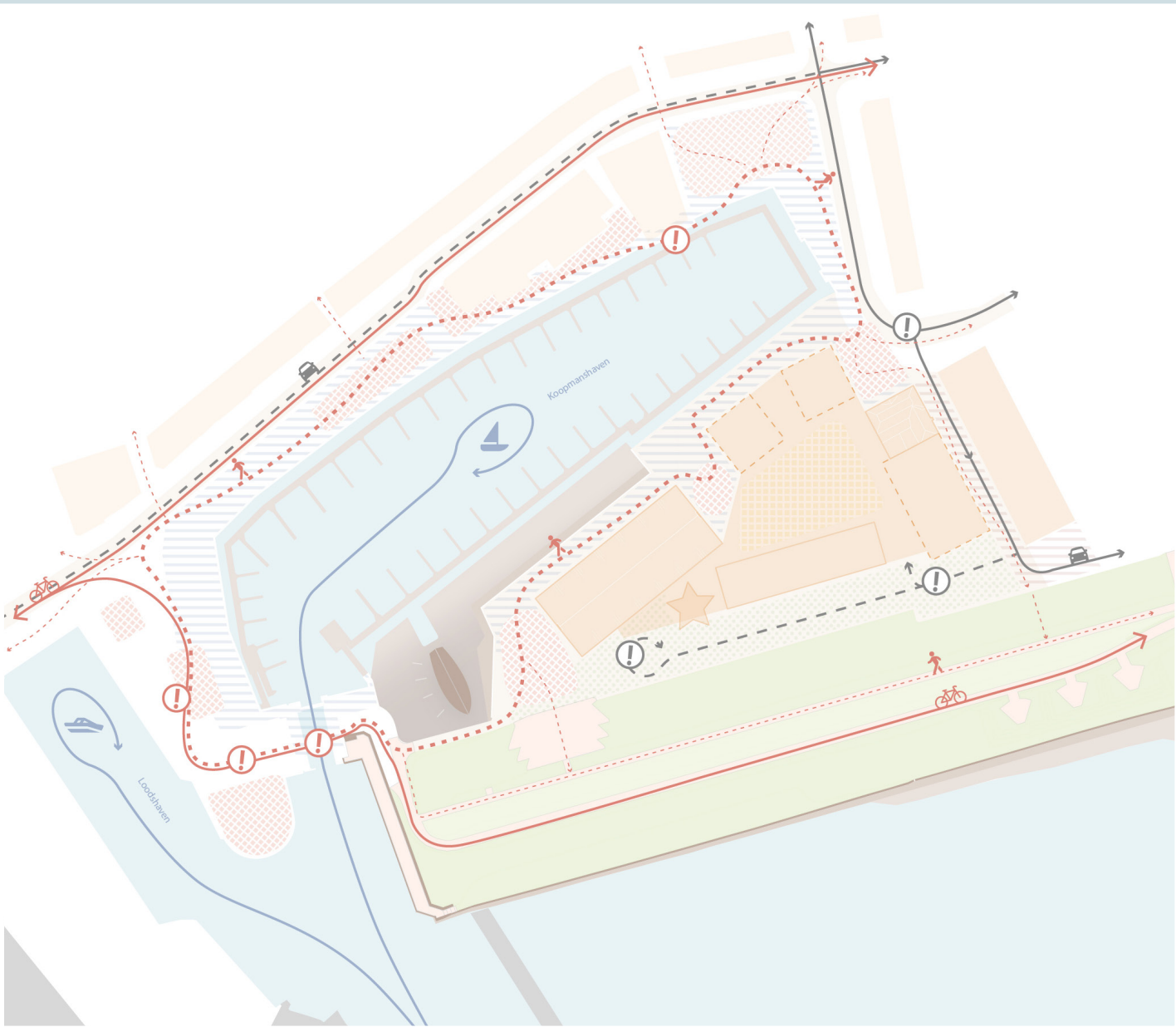
9. AANTREKKELIJKE LANGZAAM VERKEERSVERBINDINGEN

Plekken, pleinen en gebiedsoverstijgende routes duidelijk en veilig verbinden als geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte



10. AANSLUITEN OP LOKALE VERKEERSYSTEMEN

Bestemmingsverkeer in het Arsenaalkwartier is te gast, gebied wordt autoluw en de openbare ruimte is als zodanig ingericht



Hoofdfietsroute Boulevardsroute loopt langs het Arsenaalkwartier

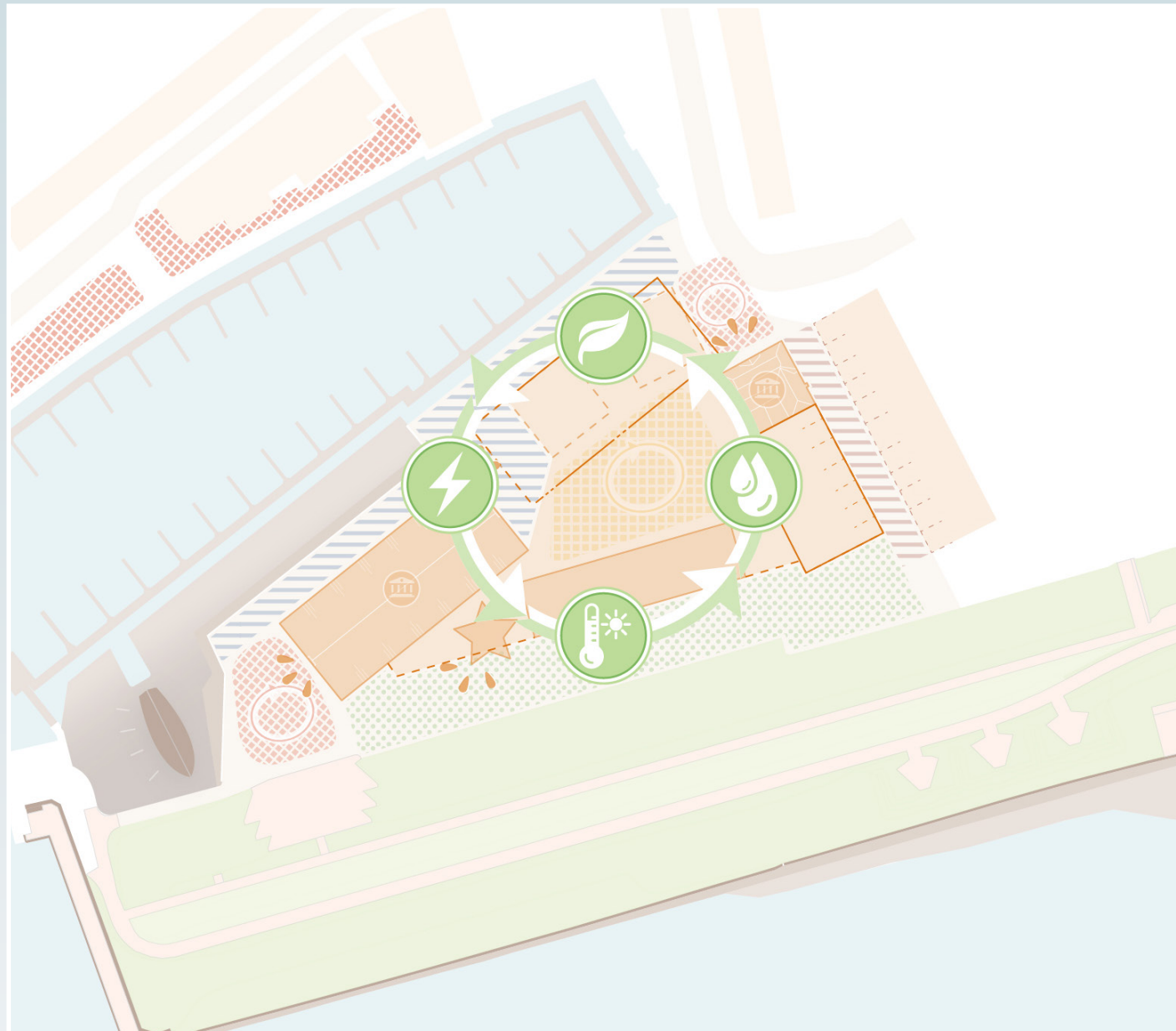


Het Arsenaalkwartier is autoluw, bestemmingsverkeer is te gast



Onderzoek naar de verkeerscapaciteit van de Baljuwstraat is voorwaardelijk





Duurzame leefomgeving



11. DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

Duurzaam bouwen en waarde ontwikkelen voor de stad door het herbestemmen van het historisch erfgoed met haalbare, relevante functies



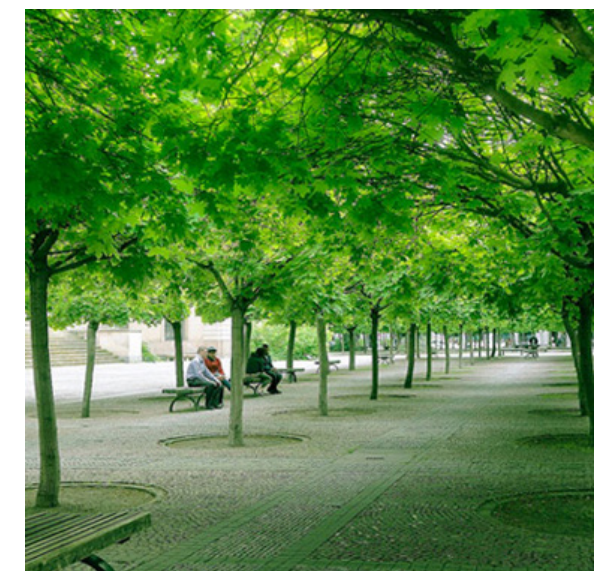
12. SLIMME ENERGIEVOORZIENING

Ingrepen dragen bij aan duurzame energieambities en creëren slimme systemen voor de nieuwe en bestaande bebouwing in het Arsenaalkwartier



13. GROEN VERBINDEN EN VERBLIJVEN

Groene verblijfskwaliteit in relatie tot een maritiem karakter, draagt bij aan de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress





— AMBITIES ARSENAALKWARTIER

Samenhang van het gebouwensemble

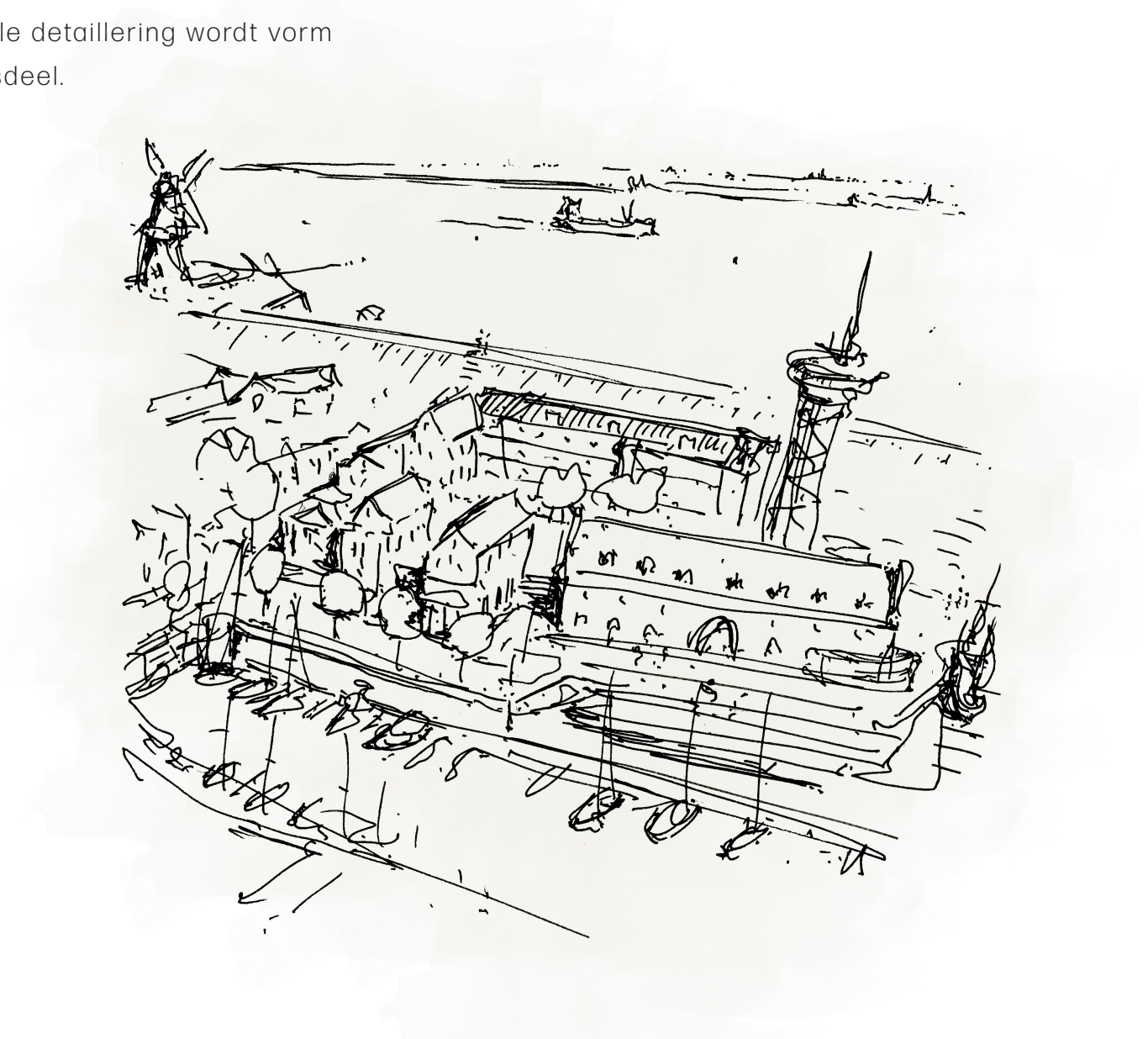
Op deze plek is een samenhangende ontwikkeling een van de belangrijkste aspecten voor verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van deze historisch belangrijke plek in Vlissingen.

Het doel is het Arsenaalkwartier, dat bestaat uit diverse bestaande en nieuwe gebouwen, tot een prettige, stedelijk ruimtelijke eenheid te vormen. De achterzijde van de flat Residence Maritiem, met name de galerijen, worden gedeeltelijk visueel afgedekt door de nieuwe bebouwing. Het zicht vanaf de Walstraat/Zeilmarkt op het Arsenaalkwartier en de route ernaartoe zijn comfortabel, aantrekkelijk, groen en uitnodigend vormgegeven. De verschillende massa's, richtingen en architectonische uitstralingen vragen om zorgvuldig uitgewerkte en gedetailleerde toevoegingen. Deze maken het geheel tot een ruimtelijk samenhangend en uitnodigend gebied. Het geheel dient een gezamenlijk gebouwensemble met een alzijdige uitstraling te vormen.

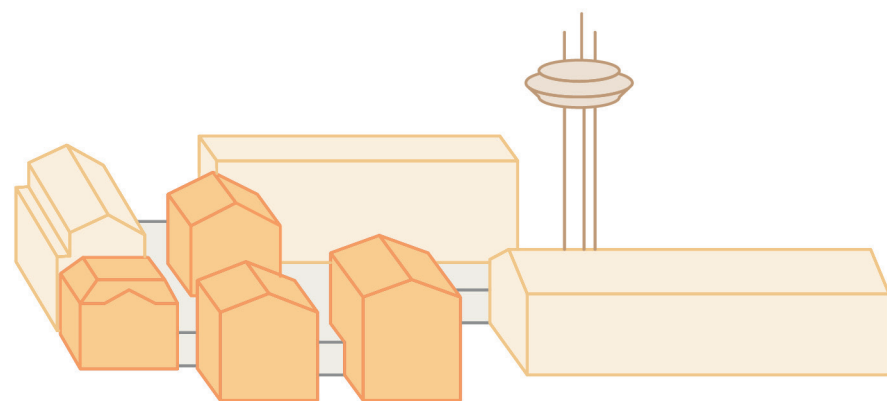
Het programma in het kwartier is van hoogwaardige kwaliteit en versterkt de zichtbaarheid en de identiteit van het historisch erfgoed. Er wordt prettig gewoond en gewerkt, er is een hotel en er is een terras van de kleinschalige horeca aan de kade. Het binnengebied is beschut en groen vormgegeven. De massa van de nieuwe bebouwing is gerelateerd aan het bestaande erfgoed - het Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater - en bebouwing uit de directe omgeving van de jachthaven.

Het vormt daarmee een kenmerkende schaal en maat voor dit deelgebied.

Aan de stadszijde sluit de nieuwe bebouwing aan bij de schaal en maat van de binnenstad, zonder dat deze de pandsgewijze opbouw overneemt. De architectonische uitstraling is kwalitatief hoogwaardig en sluit aan bij de historische context maar is niet ver-historiserend. Middels eigentijds traditionele detaillering wordt vorm gegeven aan een uniek stadsdeel.



De schaal en maat van nieuwe bebouwing zijn gerelateerd aan het Arsenaaltheater. Samen met het theater vormen deze nieuwe bouwvolumes een ensemble op de kade, aan de haven. De positie van de losse volumes creëert de coulissewerking die hiernaast beschreven is. Bij keuze voor een ruimtelijk hoger accent aan de stadszijde, is er een voorkeur voor een bouwmassa ter plaatse van de Carrousel. De hoogte is daarbij altijd nadrukkelijk lager of hoger dan de flat. De Dansende Dobberende Dozen vormen de referentie voor de maximale bouwhoogte.



Creëren van een ensemble aan de jachthaven en binnenstad

Vanaf de binnenstad gezien vormt het Arsenaalkwartier de verbinding met de dijk en de Westerschelde. De nieuwe bebouwing maakt onderdeel uit van deze overgang en versterkt deze verbinding. Er ontstaat coulissewerking door het spel van hoogteverschillen en positionering van de nieuwe bebouwing. Dit houdt in dat vanuit een zichtpunt de bebouwing deels achter elkaar wegvalt en er verrassende zichtlijnen ontstaan. De nieuwe én bestaande gebouwen in het gebouwensemble maken zichtbaar onderdeel uit hiervan. Door deze coulissewerking ontstaat een overgang van stad, naar kade, naar dijk en geeft deze het Arsenaalkwartier een kwalitatief, hoogwaardig aanblik aan de haven, gezien vanaf de binnenstad.



Coulissewerking vanaf de binnenstad

— RUIMTELIJKE SPELREGELS

Locatiepaspoorten Arsenaalkwartier - havenzijde

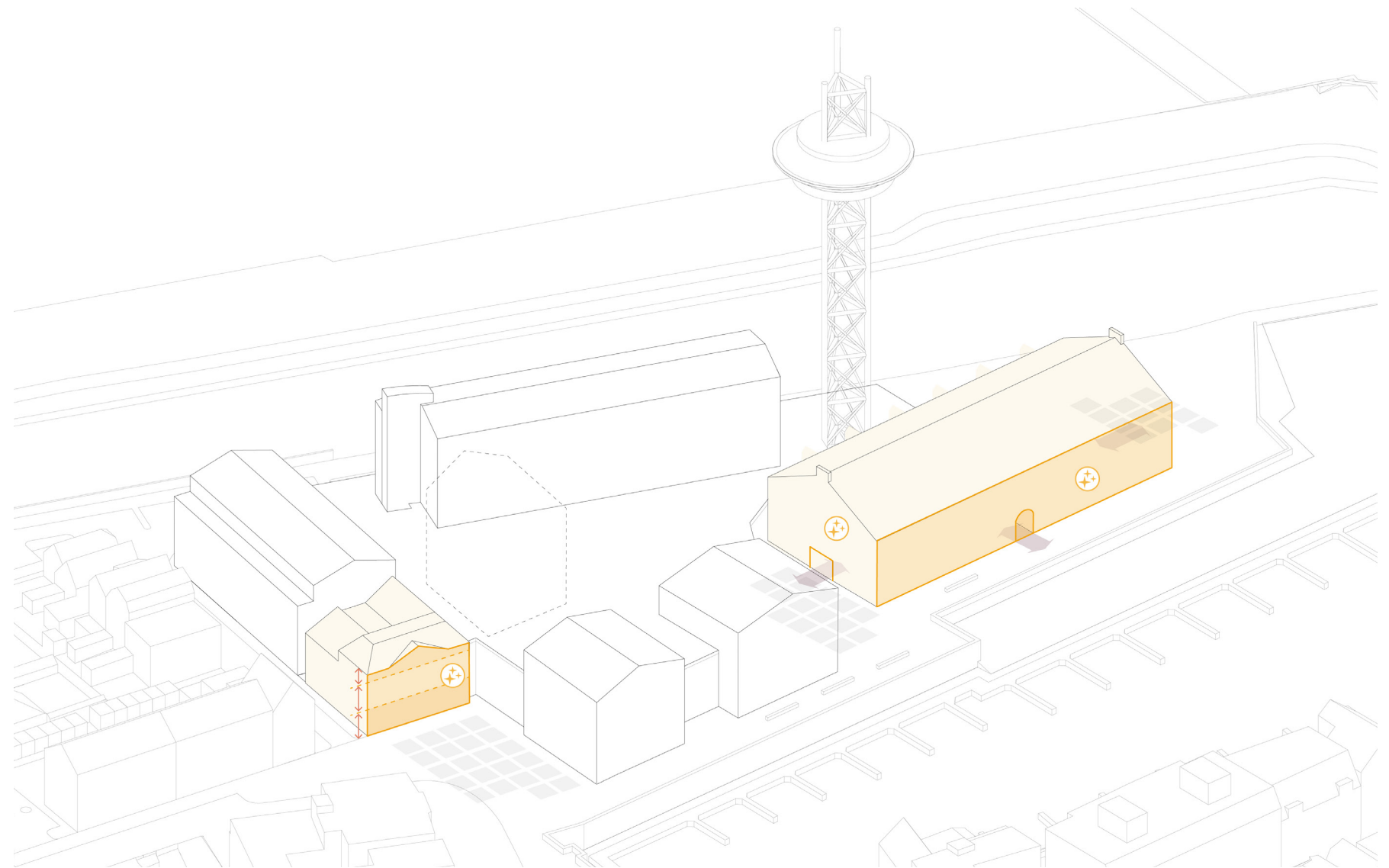
De visie voor het Arsenaalkwartier biedt mogelijkheden voor (her)ontwikkelingen van bestaande opstallen en nieuwe bouwmassa's. Per gebouwvolume worden op de volgende pagina's een aantal regels geformuleerd die de ambities uit de visie voor herontwikkeling concretiseren.

Aan het Arsenaalplein grenzen momenteel drie herkenbare gebouwen, Het Arsenaal, De Carrousel en Het Arsenaaltheater. Het Arsenaalgebouw - als rijksmonument - en Arsenaaltheater vormen de blikvangers van de locatie en bieden kansen voor een nieuwe invulling. Bij deze herbestemming wordt met respect omgegaan met zowel het monumentale gevelbeeld als de interne gebouwstructuur. Voor De Carrousel en het aangrenzende Arsenaalplein geeft de visie juist ruimte voor sloop-nieuwbouw. Per gebouw(deel) zijn de volgende ambities voor herontwikkeling opgesteld.



Het Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater

- Het bouwvlak en de bouwhoogte van de herontwikkeling passen binnen het huidige bestemmingsplan “Bestemmingsplan Binnenstad - Eiland”.
- Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig complementair programma. Mogelijk programma bij herontwikkeling is wonen, woon-zorg, horeca, hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur. Een combinatie van functies is eveneens mogelijk (hierbij ook mogelijk een centrale bedrijfsmatige exploitatie van toeristisch nachtverblijf). Deze functies zijn direct aan de openbare ruimte gepositioneerd en zijn zichtbaar en direct benaderbaar voor met name langzaam verkeer.
- De historische waarde van de gevel(indeling) en de bestaande bouwconstructie worden zorgvuldig meegenomen in het ontwerp en het nieuwe programma relateert aan de bestaande schaal, maat en structuur van het gebouw.
- De representatieve en historische uitstraling van de gevels wordt versterkt door deze te ontdoen van de bestaande uit- en aanbouwen. Bij handhaving van de bestaande uitbouw van het Arsenaalgebouw, dient de architectonische kwaliteit hoogwaardig te zijn, met de uitstraling van een vrijstaand paviljoen (onderdeel van de familie van paviljoens langs het rondje jachthaven op de Zeilmarkt en het De Ruyterplein).



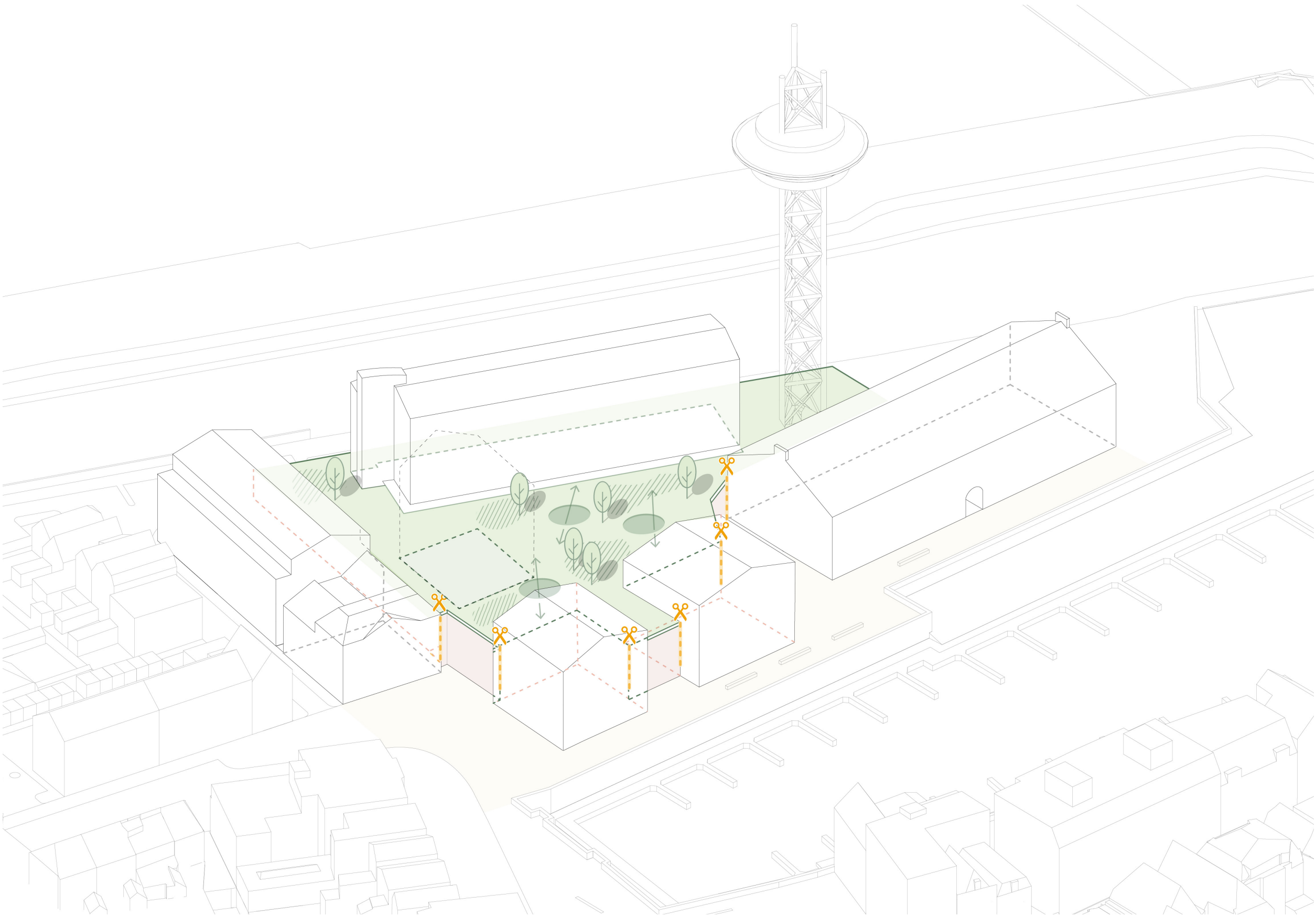
- Deze gebouwen hebben een herkenbare horizontale geleding met een plint, middenlid en dakopbouw.
- Het Arsenaalgebouw krijgt naar alle zijden een representatieve uitstraling in samenhang met de omliggende openbare ruimte. De lange gevelzijden bieden een mogelijkheid om de centraal gelegen

zijtoegangen als entrees naar de openbare ruimte te activeren.

- Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.

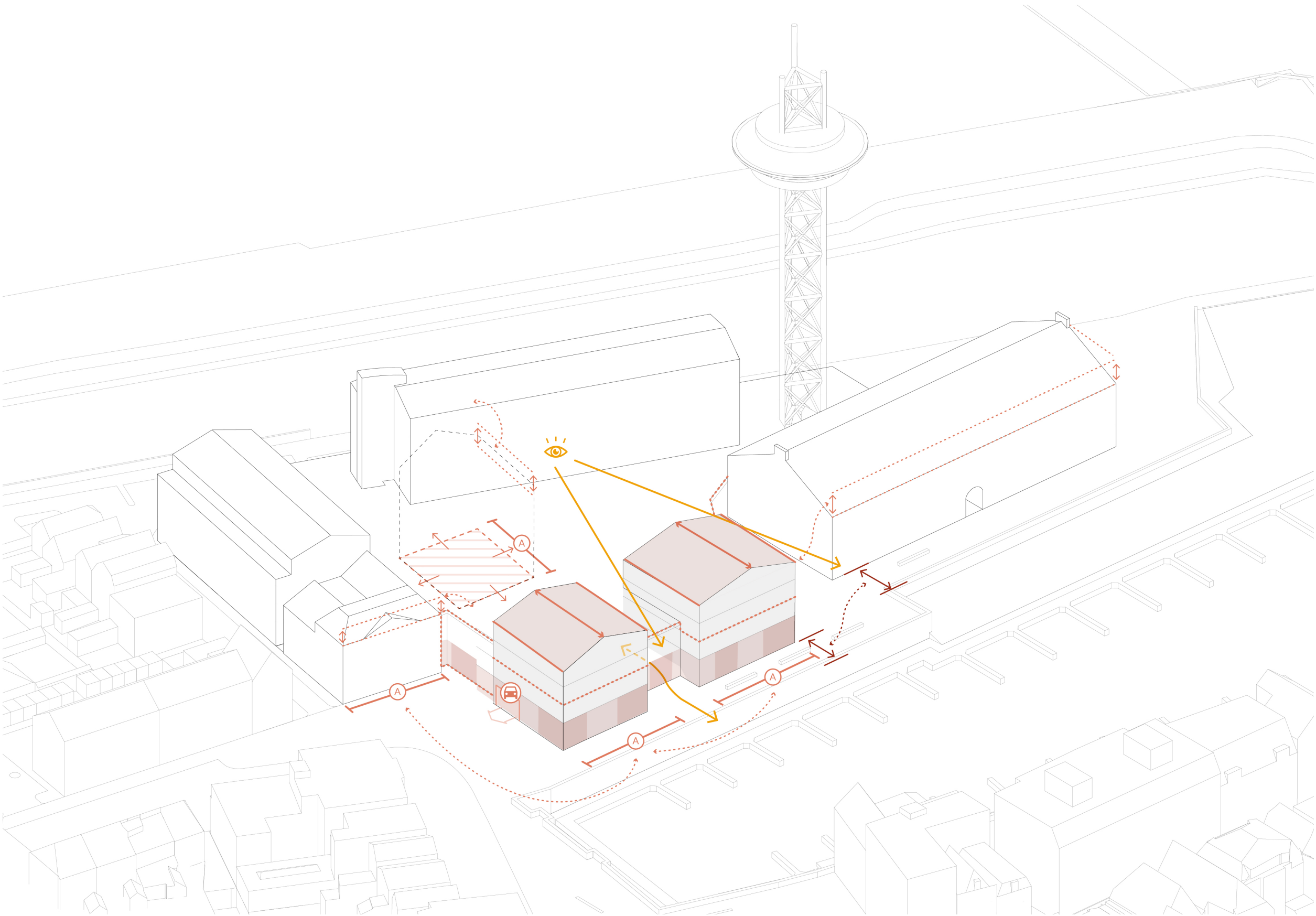
Arsenaal plintgebouw - havenzijde

- Bij herontwikkeling ontstaat er ruimte voor één nieuw plintgebouw, welke de verschillende bestaande en nieuwe gebouwen van het Arsenaalkwartier met elkaar verbindt.
- Het plintgebouw is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, door gebruik van een terugliggende rooilijn. Middels zorgvuldig gedetailleerde dilatatie dienen de bouwmassa's op de kade afleesbaar te blijven.
- Het plintgebouw heeft een open, transparante en hoogwaardige architectonische uitstraling met bijpassende representatieve en veelal openbare functies.
- De bouwhoogte van het plintgebouw is zodanig dat het groene dak toegankelijk is voor bewoners/bezoekers van de direct aangrenzende bebouwing.
- Als onderdeel van het programma in dit plintgebouw is ruimte voor parkeren. Het is mogelijk om één of meer lagen parkeren te realiseren (maximaal aantal parkeerplaatsen i.v.m. het gelimiteerd aantal autobewegingen door de Baljuwstraat, onderzoek naar de verkeerscapaciteit van de Baljuwstraat is voorwaardelijk). Het parkeren is op een zorgvuldige manier ingepast en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Het dak van het plintgebouw vormt een tweede maaiveld met een groene landschappelijke kwaliteit, zoals een daktuin met verblijfskwaliteit. Openingen in het dak dragen bij aan de relatie tussen het plintprogramma en de daktuin.
- Er kan een mogelijke verbinding naar de dijk worden gecreëerd met een hoogwaardige architectonische uitstraling.
- Het plintgebouw heeft een duidelijk herkenbare terugliggende dilatatie met het historisch erfgoed.
- Het volume heeft een herkenbare dakrand en/of overgang naar het tweede maaiveld.
- De plint kent een horizontale opbouw, deze wordt over de lengte verticaal geleed, diepte gegeven, en heeft een kwalitatieve dakrand.
- Het plintgebouw is onderdeel van een integrale ontwikkeling van de bouwmassa van het Arsenaalkwartier, maar onderscheidend in detaillering en materiaalgebruik en kleurt mee met de architectuur van de verschillende gebouwen in het ensemble.
- Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.



Arsenaalplein bebouwing

- Bij herontwikkeling van de Carrousel locatie biedt een nieuwe bouwvelop ruimte voor:
 - zelfstandige bouwvolumes, die een herkenbare facade en ensemble vormen, zorgvuldig aansluiten op de twee naastgelegen monumenten en die in schaal en maat refereren aan bebouwing in de directe omgeving;
 - of, wanneer de bestaande Carrousel wordt gehandhaafd, is er ruimte voor een paviljoen binnen het aangegeven zoekgebied met de uitstraling van een vrijstaand paviljoen (onderdeel van de familie van paviljoens langs het rondje jachthaven op de Zeilmarkt en het De Ruyterplein).
- Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig complementair programma. Mogelijk programma bij herontwikkeling is (een combinatie van) wonen, woon-zorg, horeca, hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur (hierbij ook mogelijk een centrale bedrijfsmatige exploitatie van toeristisch nachtverblijf). Deze functies zijn direct aan de openbare ruimte gepositioneerd en zijn zichtbaar en direct benaderbaar voor met name langzaam verkeer.
- De gebouwentrees hebben een actieve, open en transparante plint met bijbehorend programma aan de kade.
- De gevelrooilijn ligt op gelijke of grotere afstand van de kademuur als het Arsenaalgebouw.
- De nieuwe bebouwing mag het zicht op de langsgevel van het Arsenaalgebouw vanaf de Zeilmarkt/Walstraat niet afdekken.
- Vanaf de Emmastraat wordt een ruimtelijke relatie met het Arsenaalkwartier gecreëerd, door een aantrekkelijk vormgegeven ontvangstgebied met bijbehorend openbaar programma.
- De voorste bebouwing staat te allen tijde op de kade en is daarmee onderdeel van het gebouwensemble dat het Arsenaalkwartier vormt. Eventuele plintbebouwing of een verhoogd maaiveld is daarbij ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.
- De zelfstandige volumes zijn zo gepositioneerd dat de woningen vanuit de Residence Maritiem een zichtrelatie met de binnenstad behouden.
- De architectonische kwaliteit van de plint kent een gedifferentieerd aanzicht en sluit aan bij de schaal en maat van de naastgelegen monumenten.
- De gebouwen (of gebouwdelen) hebben een eigen herkenbare kaprichting en/of vorm.
- De gebouwen (of gebouwdelen) hebben een alzijdig en representatief architectonisch karakter en programma, ze kennen geen achterzijde.
- De gebouwen hebben een herkenbare geleding van plint, midden en kapvorm en een overwegend verticaal georiënteerde gevelverdeling en raamopeningen.
- De bebouwing wordt gekenmerkt door traditioneel materiaalgebruik met een hedendaagse detaillering. De volumes volgen een klassieke opbouw van plint-midden-top, maar hebben zoals het Arsenaaltheater en het Arsenaalgebouw een veelal eenduidige materialisering.
- Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.



— RUIMTELIJKE SPELREGELS

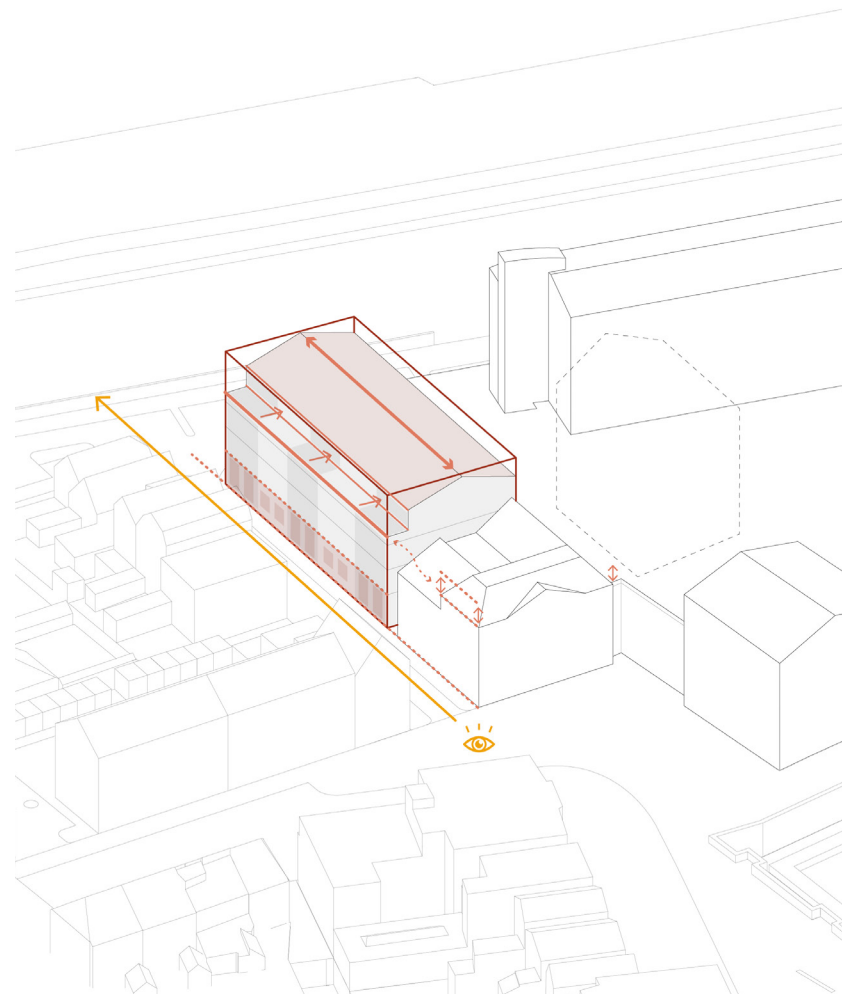
Locatiepaspoorten Arsenaalkwartier - dijkzijde

Aan de Oranjedijk oriënteren in de huidige situatie de Residence Maritiem en de Arsenaaltoren zich op de Westerschelde. Ter hoogte van het Dijktheater - een brede trappartij op de dijk - presenteert ook het Arsenaalgebouw zich aan deze dijkzijde. Op straatniveau achter de dijk - van Baljuwstraat tot Zeehondenwerf hebben de gebouwen echter een weinig aantrekkelijk karakter, de gevels zijn vooral op plintniveau gesloten. Met uitzondering van de entree van het appartementengebouw, dienen de aanwezige laaddeuren (van het Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater) alleen voor bevoorrading van de voormalige functies, dit creëert de uitstraling van een achterkant. Herontwikkeling van het Arsenaaltheater, de Arsenaaltoren en gebouwplint van de Carrousel onder de Residence bieden kansen om het Arsenaalkwartier een alzijdige representatieve uitstraling te geven waarmee bezoekers, zowel vanaf de binnenstad als komende vanaf de boulevard, in het Arsenaalgebied worden ontvangen.



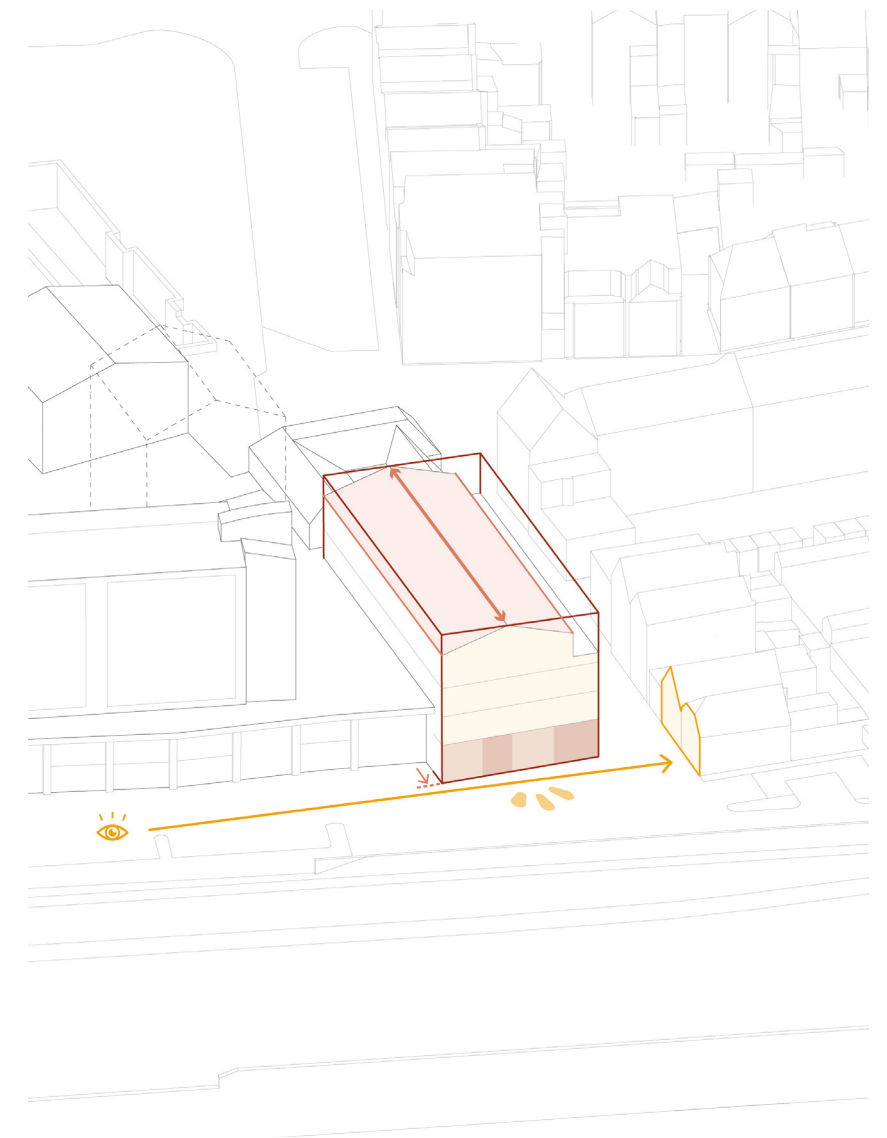
Bebouwing Baljuwstraat, hoek Oranjedijk

- Een nieuwe bouwvelop biedt ruimte voor één bouwvolume dat aansluit bij de schaal en maat van het gebouwensemble Arsenaalkwartier en een nieuw, representatief accent vormt aan de Oranjedijk.
- Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig complementair programma. Mogelijk programma bij herontwikkeling is (een combinatie van) wonen, woon-zorg, horeca, hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur. Deze functies zijn direct aan de openbare ruimte gepositioneerd en zijn zichtbaar en direct benaderbaar voor met name langzaam verkeer.
- De rooilijn ligt gelijk aan of terug ten opzichte van de zijgevel van het Arsenaaltheater. Hiermee wordt de zichtrelatie tussen de Groene Boulevard en de Zeilmarkt in stand gehouden. De gevel begeleidt de wandelroute door de Baljuwstraat, deze route is vrij van obstakels.
- Entrees hebben een directe aansluiting met het openbaar gebied zonder hoogteverschil.
- Ten opzichte van de plintbebouwing onder de Residence Maritiem ligt de rooilijn van de bebouwing naar voren, waarmee het representatieve karakter van een nieuwe kopgevel wordt versterkt. Vanaf de Oranjedijk blijven de laatste woningen zichtbaar.
- Het gebouw heeft een herkenbare geleding van plint, midden en kapvorm. Een overwegend verticaal georiënteerde gevelverdeling en raamopeningen



refereren aan de schaal en maat van de Baljuwstraat.

- De gebouwmassa staat op de straat, met een duidelijk vormgegeven adres.
- De bouwhoogte kent een maximum aantal van vier bouwlagen inclusief kap. De vierde bouwlaag met kap dient terugliggend te worden gerealiseerd.

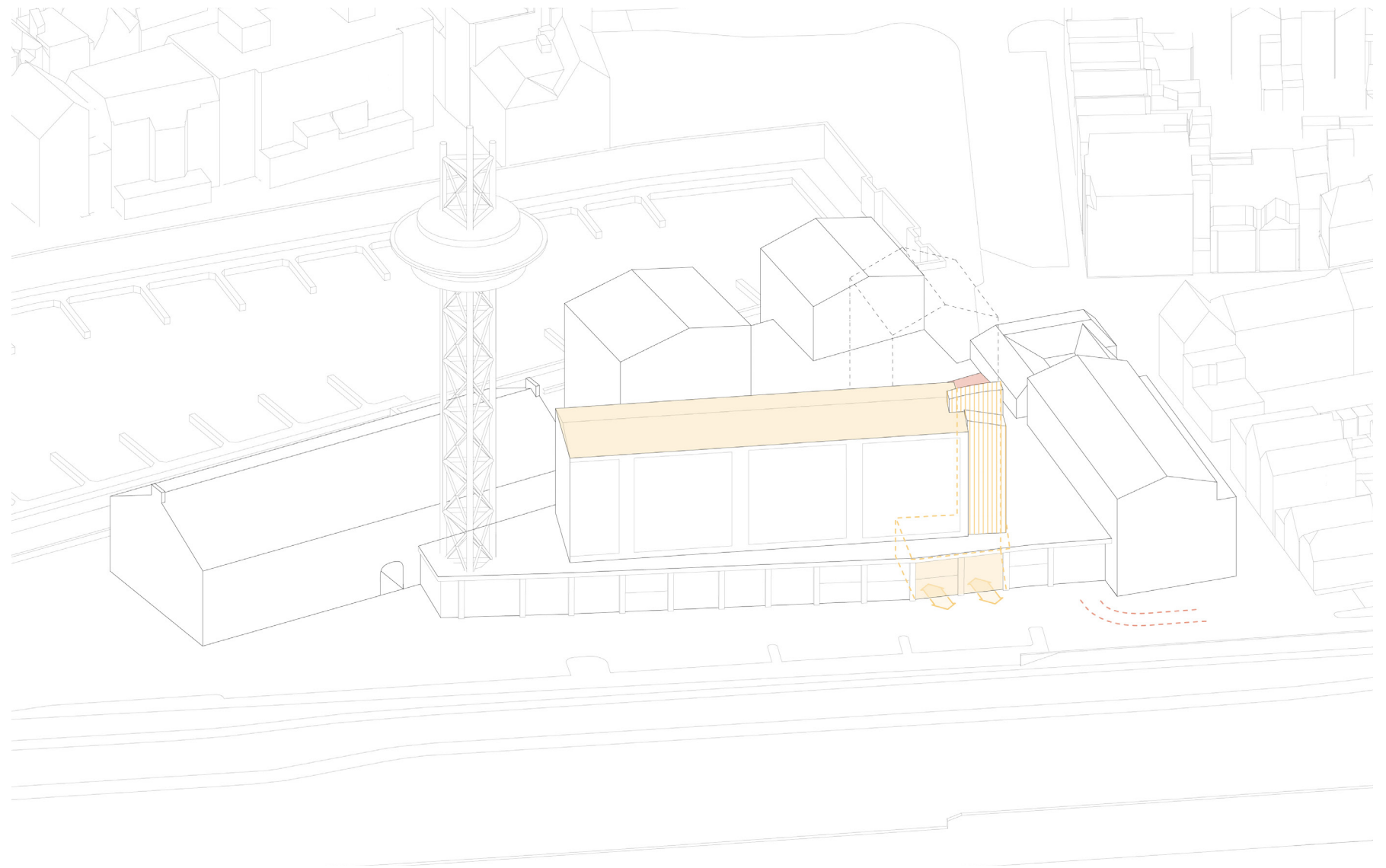


- De bovenkant van de borstwering op de derde bouwlaag aan de Baljuwstraatzijde bevindt zich tussen nok- en goothoogte van de bestaande omgeving.
- Het gebouw krijgt een open en actieve plint. Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.

Residence Maritiem

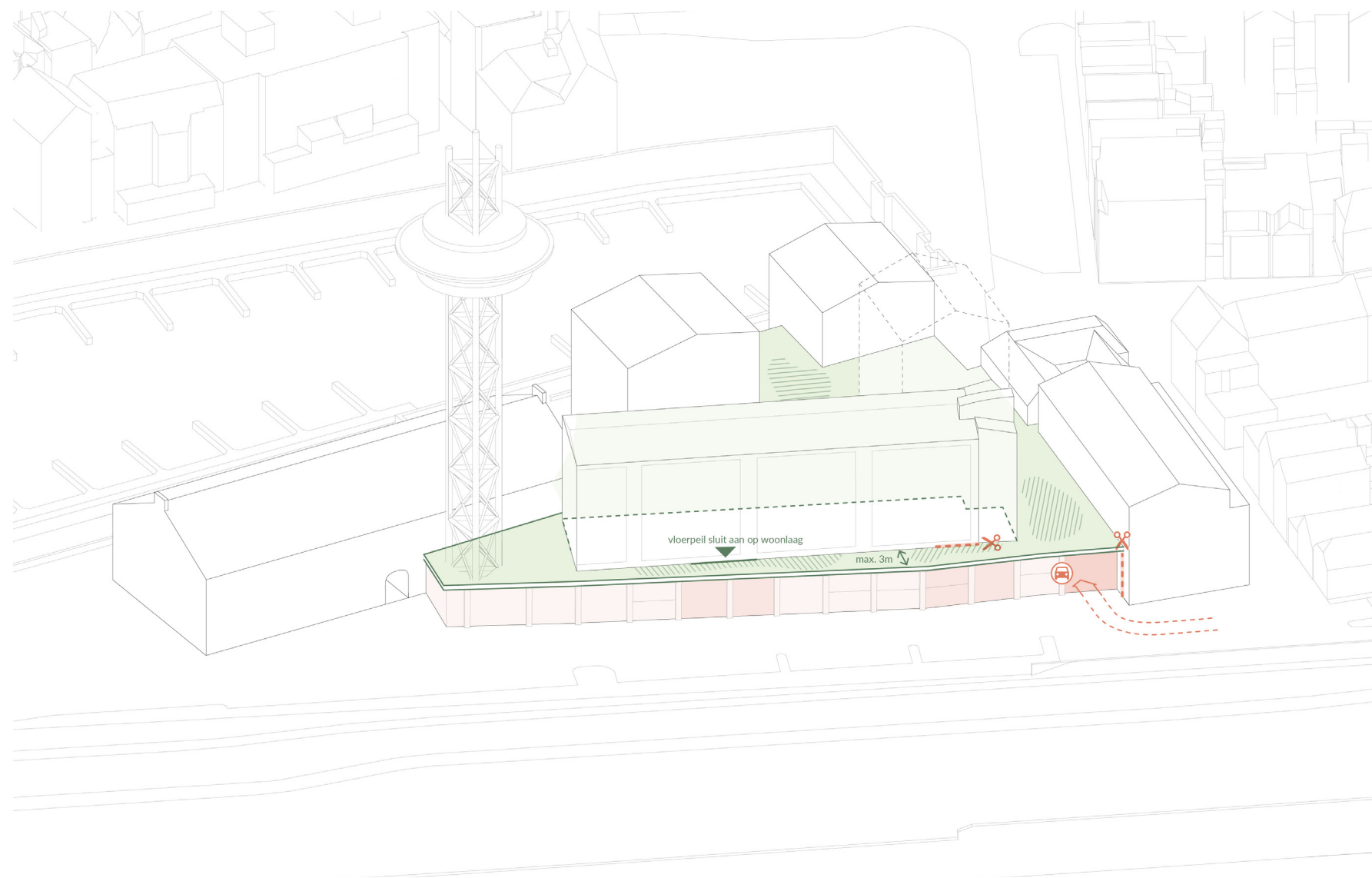
Voor de Residence Maritiem als woongebouw wordt geen herontwikkeling voorzien. Wel is er de wens om de uitstraling van het gebouw, met name de galerijen aan de stadszijde, het trappenhuis en de plint aan de dijkzijde architectonisch te verbeteren, zodat er sprake is van een representatieve voorkant naar de stad én de dijk. De volgende ambities worden daarbij aangemoedigd:

- Het toevoegen van een kenmerkende dakvorm, waarmee het gebouw meer nadrukkelijk onderdeel wordt van het gebouwensemble. Al dan niet in combinatie met de verduurzamingsmaatregelen op installatieniveau van het gebouw.
- Bij een mogelijke uitbreiding van het Arsenaalplintgebouw naar de dijkzijde, dient de entreefunctie van de Residence zorgvuldig te worden ingepast.
- Een en ander wordt ten alle tijde beoordeeld in architectonische en stedenbouwkundige samenhang met de Arsenaaltoren. Het Arsenaalkwartier gebouwensemble vormt daarbij de context.
- Bij renovatie moet er samenhang in kleur en materiaal ontstaan met de naastgelegen bebouwing.
- Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.



Arsenaalplint - dijkzijde

- Het plintgebouw verbindt de verschillende gebouwen op het Arsenaalkwartier met elkaar. Het vormt hierbij een representatieve zijde aan de Oranjedijk. Het plintgebouw geeft het geheel architectonisch een meer nadrukkelijk eigen uitstraling met een voorkant naar de straat en bijpassende functies.
- De rooilijn van de plint mag tot 3 meter richting de Oranjedijk worden verlegd. Hierbij worden de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte integraal opgelost in een nieuwe parkeeroplossing. De plint vormt een eenduidig gevelbeeld met een ritmisch karakter, dat refereert aan de gevel aan de havenzijde.
- Het plintvolume heeft een duidelijk herkenbare verticale en horizontale dilatatie met de Residence Maritiem en de naastgelegen hoekbebouwing aan de Baljuwstraat.
- Het volume heeft een herkenbare dakbeëindiging, in de vorm van een daktuin.
- De bouwhoogte van het plintgebouw is zodanig dat het groene dak toegankelijk is voor aangrenzende bewoners.
- In dit plintvolume is ruimte voor parkeren. De entree van de parkeeroplossing vormt een integraal onderdeel van het plintontwerp.



- De plint vormt tevens het basisvolume van de Arsenaaltoren, zodat de Residence en de toren weer een architectonische eenheid vormen.
- De entreefunctie van de Residence Maritiem en de trafievoorziening vormen een integraal onderdeel van de plint.
- Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.



Bijlage 2

Historische tijdlijn

VISIE-ONTWIKKELING ARSENAALGEBIED VLISSINGEN

HISTORISCHE ANALYSE & BESTAANDE SITUATIE

NOVEMBER 2020

1. Historische tijdlijn

ontwikkelingen Vlissingen en het gebied rondom het Arsenaalgebied

2. Huidige situatie, observatie, wandeling

kenmerken, kwaliteiten, verbeteringen, wat denkt u?

1. Historische tijdlijn

1500

1555

1580

1615

bouw Lampsinshuis



Halverwege de 15e eeuw wordt de haven gegraven die nu bekend staat als de Vissershaven.
Het gebied aan de Scheldezijde was nog tot en met de 16e eeuw onbebouwd.

De bouw van een citadel aan de oostzijde van de stad vormt na bevrijding van de Spanjaarden de basis voor een nieuwe woonwijk, ook ten zuiden van de Visserhaven wordt het buitengebied ingepolderd.



kaartbeeld: Jacob van Deventer



kaartbeeld: Lodovico Guicciardini

1. Historische tijdlijn

1649

In de Gouden Eeuw stond de omgeving rondom het huidige Arsenaalgebied bekend als 'De Oude Timmerwerf'.
Er werd gewoond en gewerkt.



kaartbeeld: Joan Blaeu

1675

bouw concertgebouw

1669

De Oude Timmerwerf en Vissershaven
als entree van de stad.



Vlissingen vanaf de Westerschelde
beeld: Petrus Segaers

1. Historische tijdlijn

1809

Na Engelse bombardement en stadsbrand wordt de Oude Timmerwerf gesloopt voor de bouw van een 'bomvrij' hospitaal door Napoleon. Dit gebouw was anderhalf keer zo groot als het huidige Arsenaalgebouw. De bouw gaat later niet door.



1824

bouw Arsenaal



Op de fundamenteën van het hospitaal wordt het Arsenaal gebouwd.

1829

Naast het Arsenaal ligt de oude Zeehondenwerf. Achter het gebouw komt een militair exercitieterrein.



Vissershaven vanaf het Keizersbolwerk
beeld: H. Speeleveldt (1829)

1. Historische tijdlijn

1874 -1880

Afschaffen Vestingwet biedt nieuwe kansen voor Vlissingen:
ontwikkeling van station, Binnenhavens en Buitenhaven.



1. Historische tijdlijn

1900

Ten westen van het Arsenaal ligt het concertgebouw aan de Rommelkade, deze kade is verbonden met de statige Pottenkaai.



bron: Zeeuws Archief, HTA Vlissingen, nr 406

1902

bouw marechausseegebouwtje



1904

Het marechausseegebouwtje vormt een beëindiging van de kade en een afscheiding met het achterliggende exercitieterrein.



bron: Zeeuws Archief, Fotocollectie Vlissingen, nr 21455

bron afbeelding midden: Marechausseespoen

1. Historische tijdlijn

1907-1909



Met de uitbreiding van de haven en uit hygienisch oogpunt worden de Pottenkaai en de Koopmanshaven in de stad gedempt. Met nieuwe bebouwing aan de Zeilmarkt verdwijnt ook de functionele en visuele relatie met de Pottenkaai.

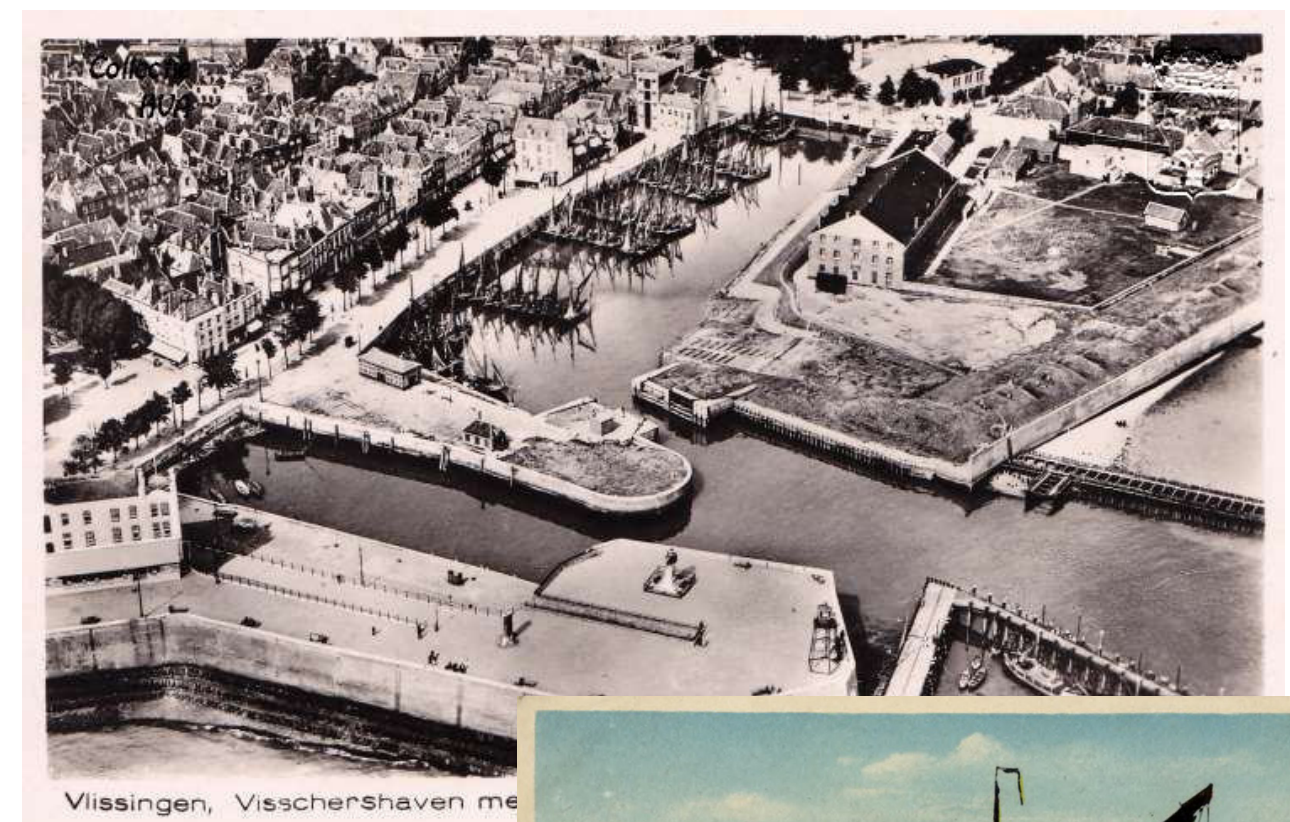


bron: Nederlands Instituut voor Militaire Historie (NIMH)

1. Historische tijdlijn

1900-1940

De functies van de Vissershaven, het Arsenaal-exercitieterrein en de Zeehondenwerf blijven onveranderd. Aan de Oranjedijk zijn de resten van de traverses (ten behoeve van de vestingkanons) nog zichtbaar.



bron linksboven: onbekend, oude ansichtkaart Vlissingen
bron linksonder: onbekend
bron midden: Zeeuws Archief, Fotocollectie Vlissingen, nr 2248

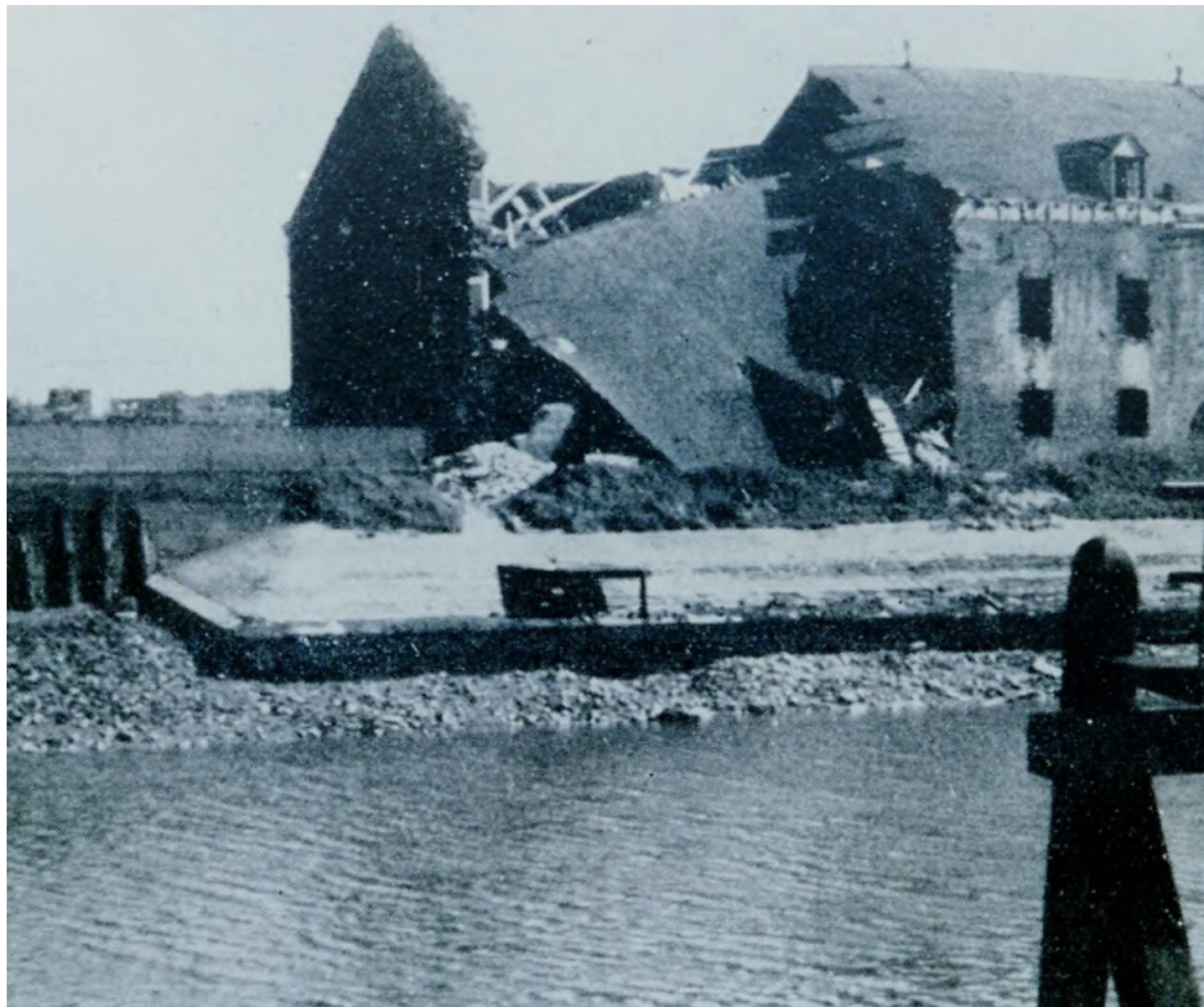
bron rechtsboven: K.L.M., Fototechnische Dienst, Rotterdam
bron rechtsonder: onbekend, oude ansichtkaart Vlissingen

1. Historische tijdlijn

1944-45



Verwoesting van het Arsenaal
ten tijde van WOII.



bron: onbekend

1953



Verwoesting van de Zeehondenwerf
na de watersnoodramp van 1953.



bron: onbekend

1. Historische tijdlijn

+1960



Na de oorlog bleef het Arsenaalterrein militair terrein voor o.a. de Marechaussee en depot voor legervoertuigen
De Vissershaven werd opnieuw in bedrijf genomen, maar verhuisde later (door schaalvergroting vloot) naar de Binnenhavens
De Oranjedijk werd vanaf de Oranjemolen tot en met het Eiland zeewaarts verhoogd en verbreed



bron: onbekend

1975



bron: onbekend, oude prentbriefkaart Vlissingen

1. Historische tijdlijn

1980-1981



Sloop deel Oranjekwartier (17 huizen) ten behoeve van op hoogte brengen Oranjedijk op deltahoogte aan landzijde, met behoud van de Muur van Altena van De Ruyterplein tot Oranjemolen.



bron: Zeeuws Archief
bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

bron: Zeeuws Archief
bron: Zeeuws Archief

bron: Zeeuws Archief

1. Historische tijdlijn

1981-1986



Toeristische visie voor Zeeland met het Arsenaal als toeristische trekker .
Kadeherstel Vissershaven bij Arsenaal (als werkgelegenheidsproject ten behoeve van komst jachthaven).



bron: onbekend

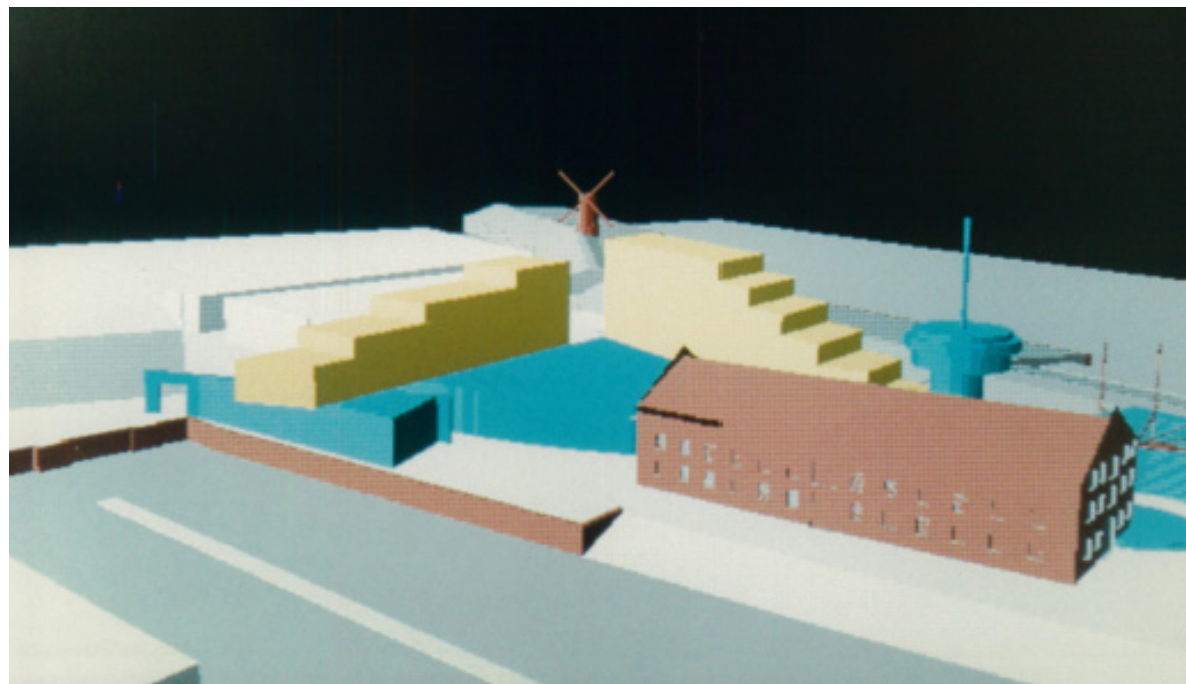


bron: onbekend

1. Historische tijdlijn

1986-1991

Bewogen planontwikkeling Arsenaalgebied: van een toeristisch speerpunt, naar een 'massaal' plan met woningbouw.
Na kroonuitspraak (1989) naar een aangepast plan.

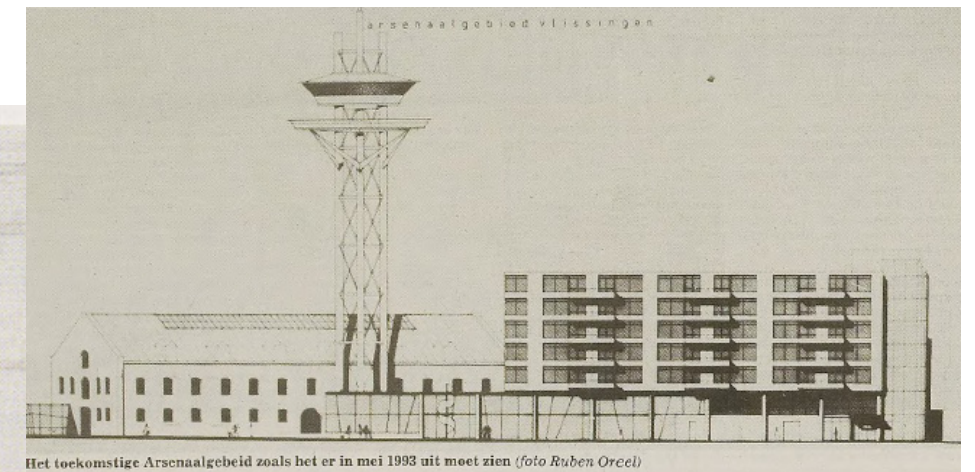


Plan 1988

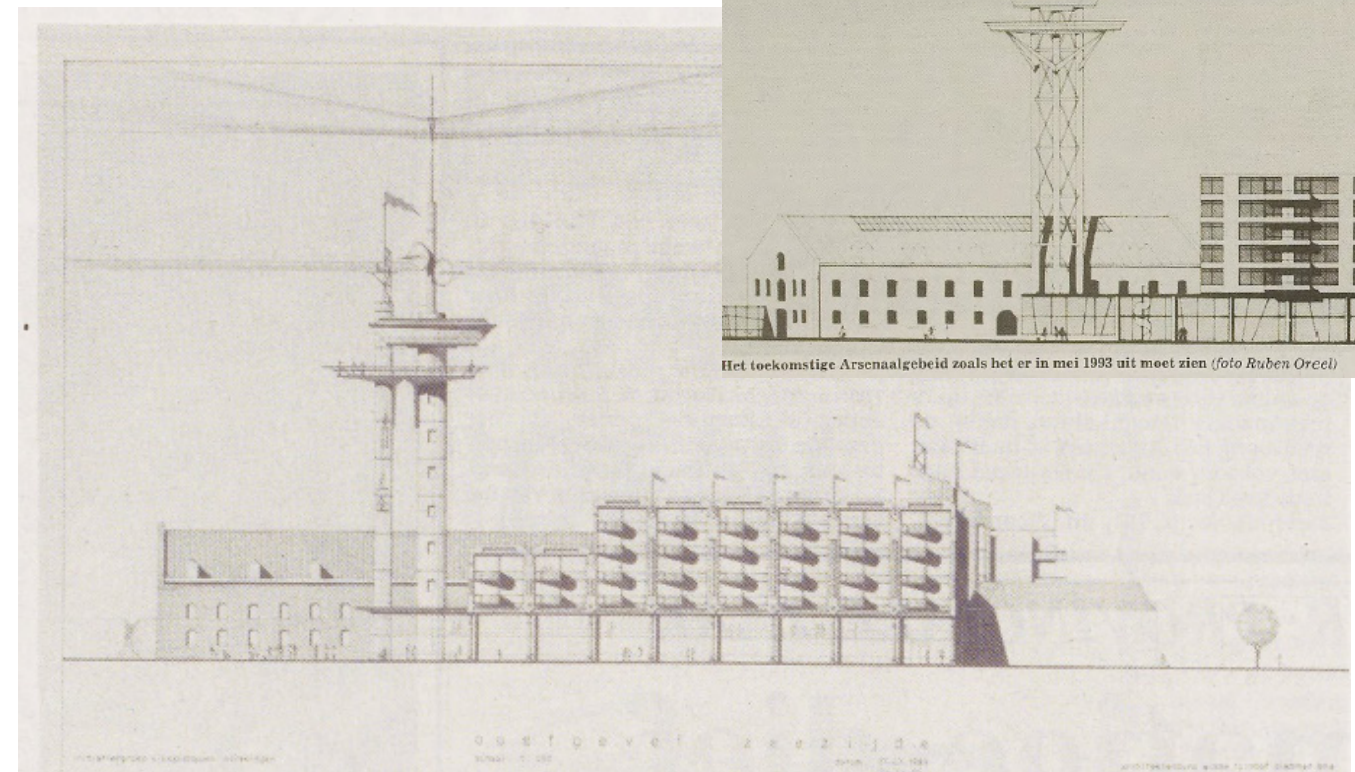


Investering van ruim dertig miljoen

Arsenaalgebied in '93 heringericht



Het toekomstige Arsenaalgebied zoals het er in mei 1993 uit moet zien (foto Ruben Oree)



Het nieuwe zicht vanaf de zeezijde op het Arsenaalgebied, met in het midden de 45 meter hoge uitkijktoren.

DERDE SCHETS VLISSINGS PLAN

Bebouwing bij Arsenaal los en minder massaal

(3^e) Plan 1989

Plan 1991

1. Historische tijdlijn

1989



De Vissershaven getransformeerd tot jachthaven.



bron: onbekend

1991



Sloop van het marechausseegebouwtje voor de herontwikkeling van het Arsenaal tot militair attractie museum.



bron: onbekend

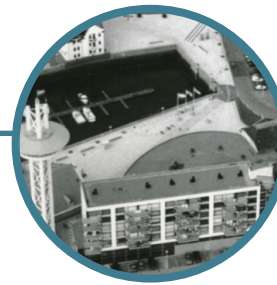
1. Historische tijdlijn

1992

Herontwikkeling rondom het Arsenaal en (ver)nieuwbouw rondom het handelshuis van Polak (Zeilmarkt).

1992

bouw uitkijktoren, Residence Maritime, De Carrousel



1993

Complete herinrichting van het gebied rondom het Arsenaal tot en met de Zeilmarkt.



bron: onbekend



bron: onbekend

1. Historische tijdlijn

1993



1. Historische tijdlijn

1993

Het Arsenaalplein, ontwikkeld als regionaal toeristisch speerpunt, met 220.000 te verwachten bezoekers per jaar.



Arsenaal opent vrijdag zonder vlagvertoon
de deuren
**Vlissingen nu echt een
bruisende stad** Scheldeboek
26-5
door Ad Roos



1. Historische tijdlijn

jaarlijkse evenementen

Piekdrukte in het Arsenaalgebied bij evenementen en op zonnige dagen op het terras, **maar** bezoekersaantal van het Arsenaalplein komt niet boven de 80.000.



1. Historische tijdlijn

2007

Herinrichting Nieuwendijk



2012

Herinrichting jachthaven



Herinrichting Bellamypark



bron: onbekend

bron: onbekend

bron: OKRA

bron: onbekend

1. Historische tijdlijn

2010

2013

2014

Recreatieve route / Gedenkroute over de Groene Boulevard wint aan betekenis.



bron: onbekend

bron: buro MA.AN

bron: buro MA.AN

bron: gemeente Vlissingen

1. Historische tijdlijn

2019

Het oorspronkelijke inrichtingsconcept is door de jaren heen aangetast:
het terras op de kop is afgesloten, aan de Zeilmarkt zijn parkeerplaatsen toegevoegd,
inrichtingselementen zijn vervangen en de Zeehondenwerf is 'afgesneden' door de jachthaven.

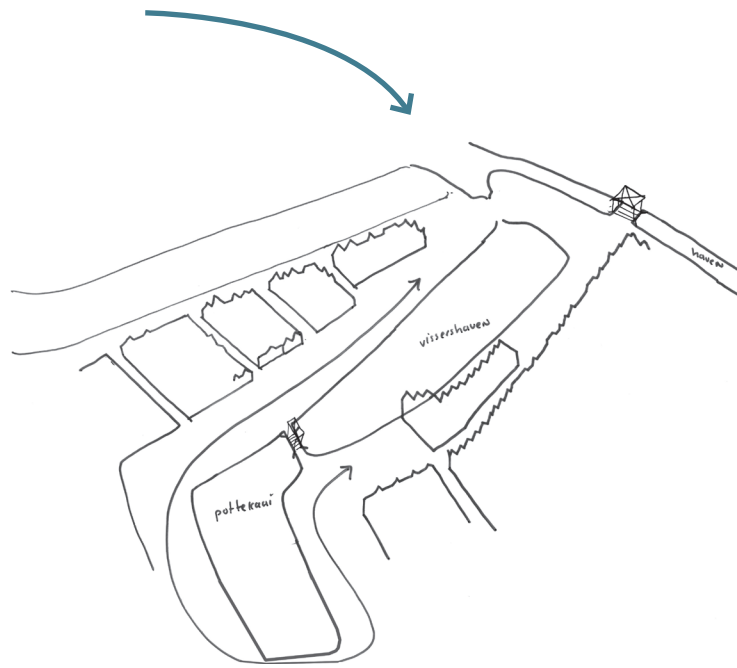


bron: onbekend

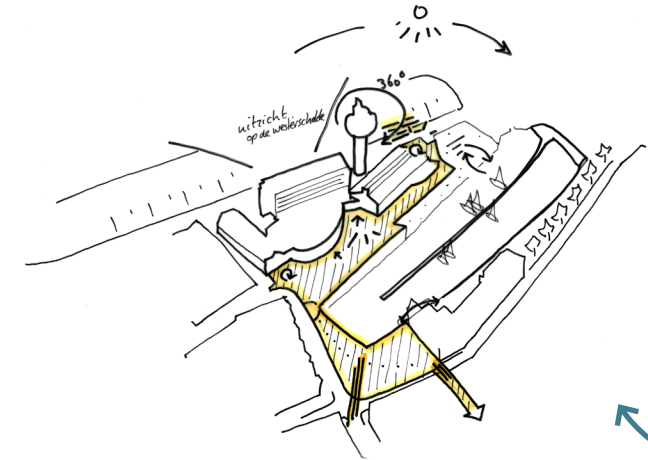
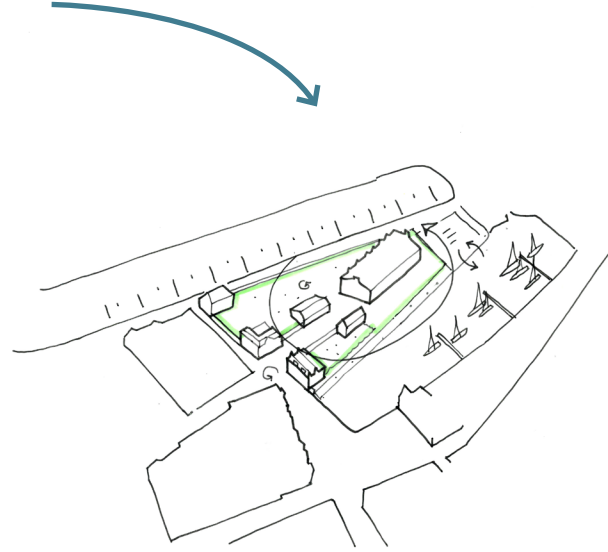
1. Historische tijdlijn

Reflectie: momenten in tijd

Aankomst vanuit zee



Aankomst vanuit zee



Aankomst
vanuit land

Binnendijks
gebied

17e eeuw

18e eeuw

19e eeuw

20e eeuw

21e eeuw

Visserij

Militaire- en
industriële ontwikkeling

Invloed Napoleon

Schaalvergroting
industrialisatie

Vrijetijdseconomie

Bouw
Arsenaal

Dempen
havens binnenstad

Herontwikkeling
Arsenaalplein

Atlantikwall

Veerdienst Engeland

WOII

Watersnoodramp

Oliecrisis

Crisis '08

Betekenis van de Zeilmarkt tussen het Arsenaalplein en de binnenstad

Ruimtelijk gescheiden

Geprogrammeerd

Ruimtelijk verbonden



bron: Gemeentearchief

Herkent u een foto of beeld van uw hand, neem dan contact op.

Bijlage 3

Wandeling gebied

VISIE-ONTWIKKELING ARSENAALGEBIED VLISSINGEN

BESTAANDE SITUATIE

NOVEMBER 2020

1. Historische tijdlijn

ontwikkelingen Vlissingen en het gebied rondom het Arsenaalgebied

2. Huidige situatie, observatie, wandeling

kenmerken, kwaliteiten, verbeteringen, wat denkt u?

2. Huidige situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied



2. Huidige situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Walstraat - zicht op Residence Maritiem



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Zeilmarkt - 'loper' naar Arsenaalgebied



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied

Michiel De Ruyterhaven - zicht op jachthaven en Arsenaalcomplex



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Ballastkade en De Ruyterplein - zicht op sluis en Brasserie Evertsen



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Sluis - zicht op Zeehondenwerf en Arsenaalcomplex



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Dijktheater - zicht op uitspanning en stadssilhouet



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied

Kade - zicht op Arsenaalplein



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Dijktheater - zicht op Arsenaal, Arsenaaltoren en Residence Maritiem en Oranjedijk



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Groene Boulevard- zicht op Oranjedijk en Residence Maritiem



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied

Groene boulevard- zicht op Oranjedijk, Residence Maritiem en Arsenaaltheater



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Oranjedijk - zicht op Groene Boulevard



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Oranjedijk - zicht op molen



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Baljuwstraat - doorzicht op Zeilmarkt



2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Arsenaalplein - zicht op Zeilmarkt en stadssilhouet



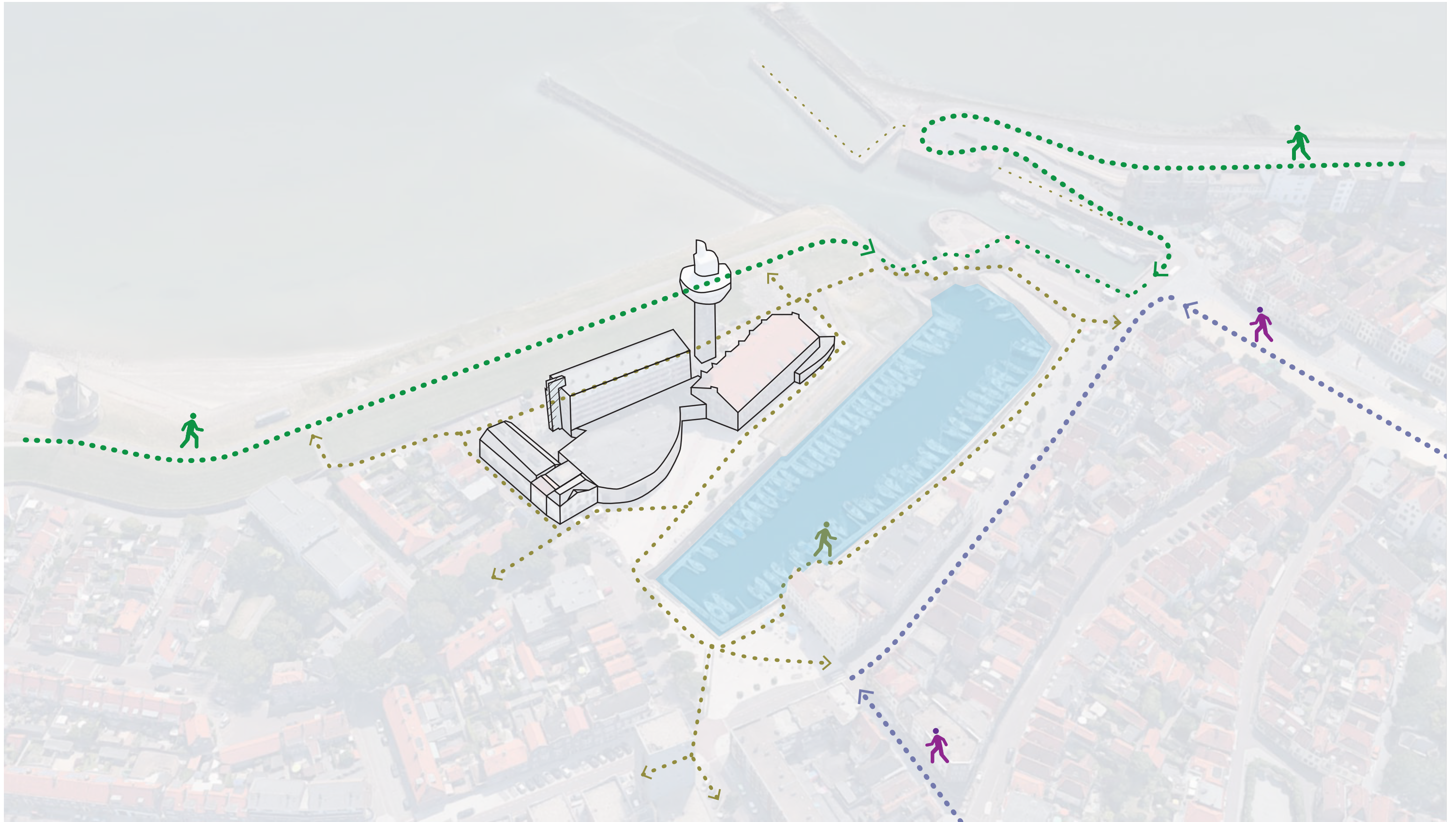
2. Huidige Situatie | Een wandeling in het Arsenaalgebied Arsenaalplein - zicht op Carrousel en Arsenaal



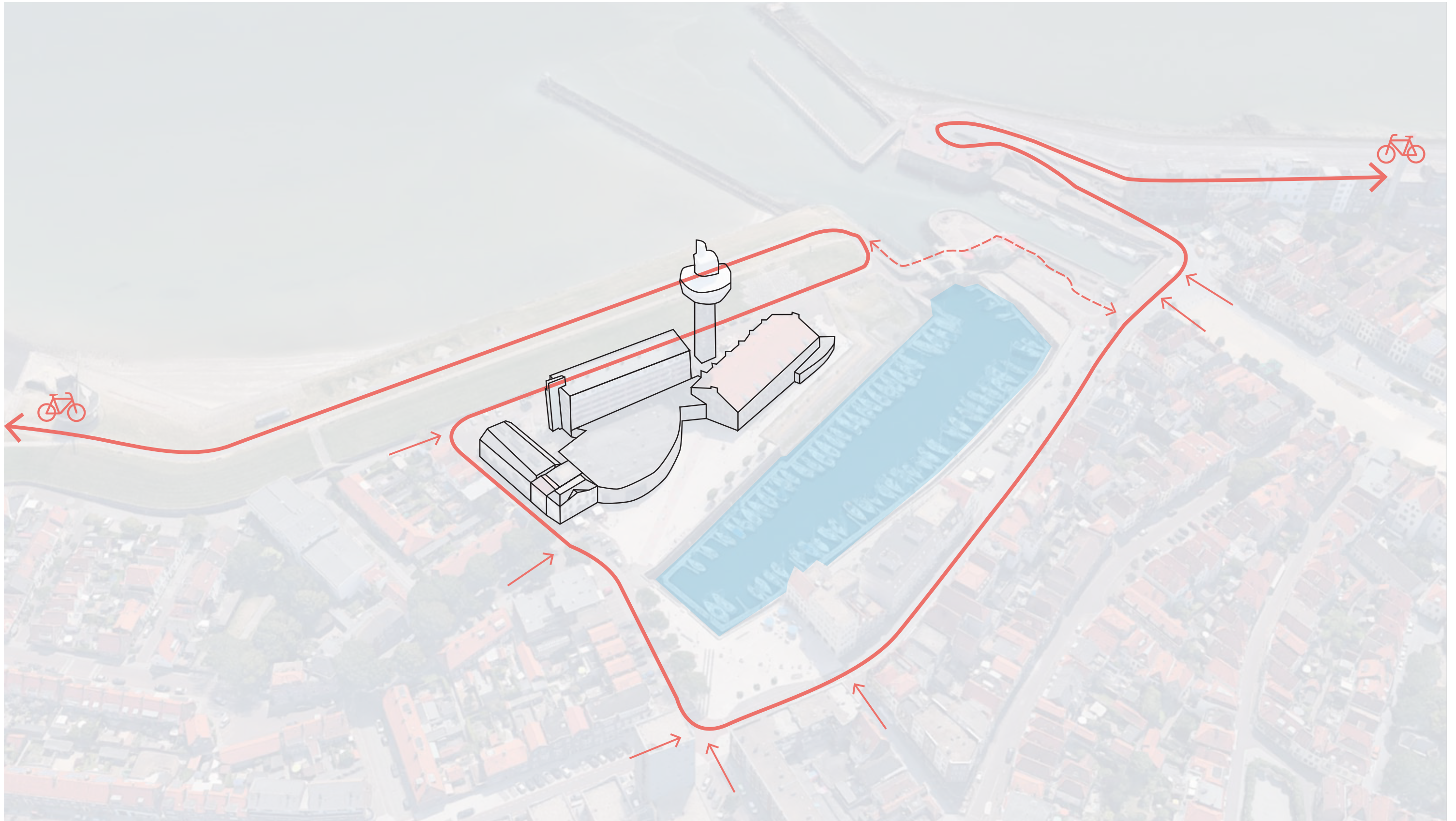
2. Huidige Situatie | Een wandeling om het Arsenaal Arsenaalplein -zicht op gebouwensemble Arsenaalcomplex



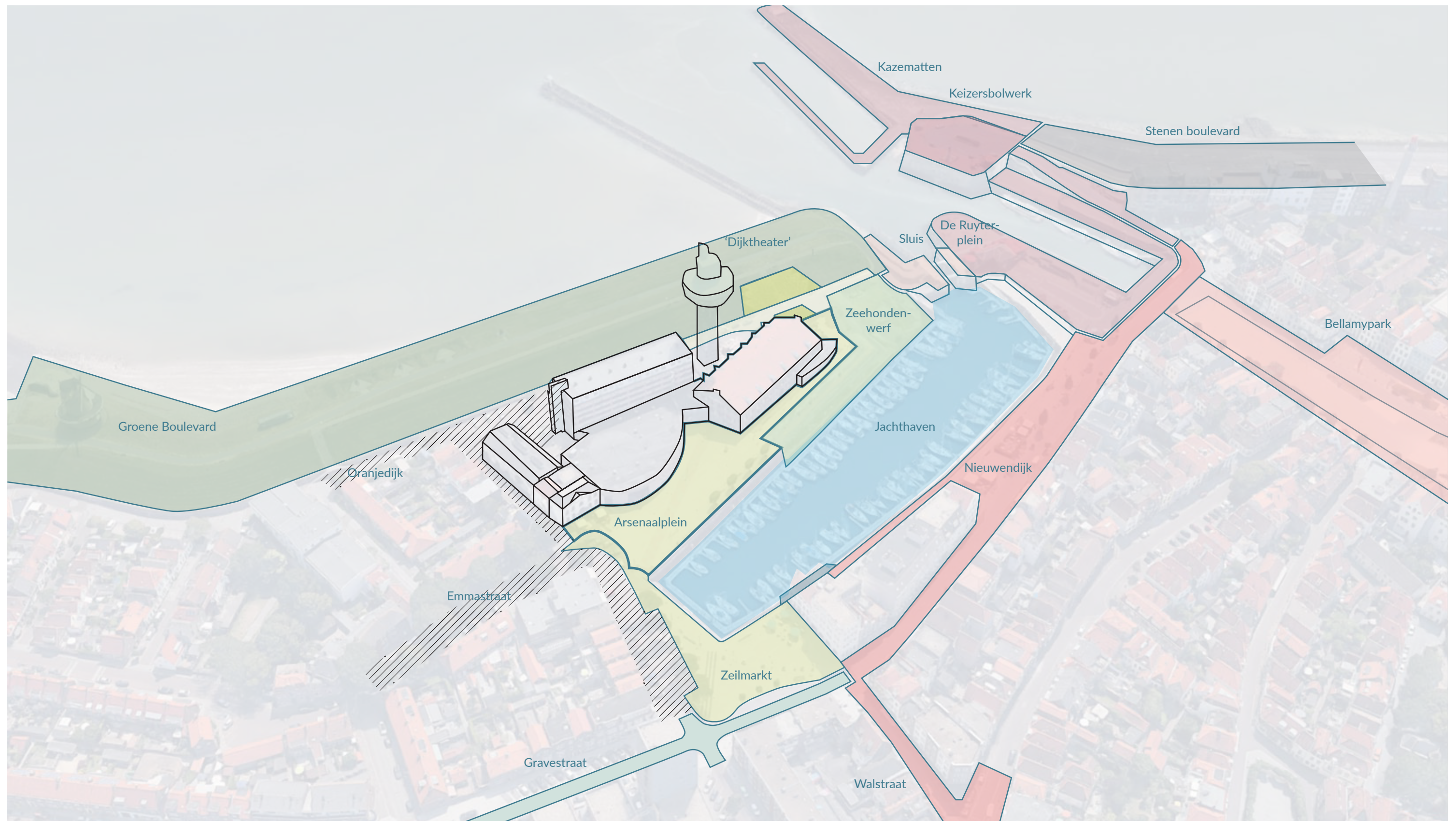
2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein wandelproutes



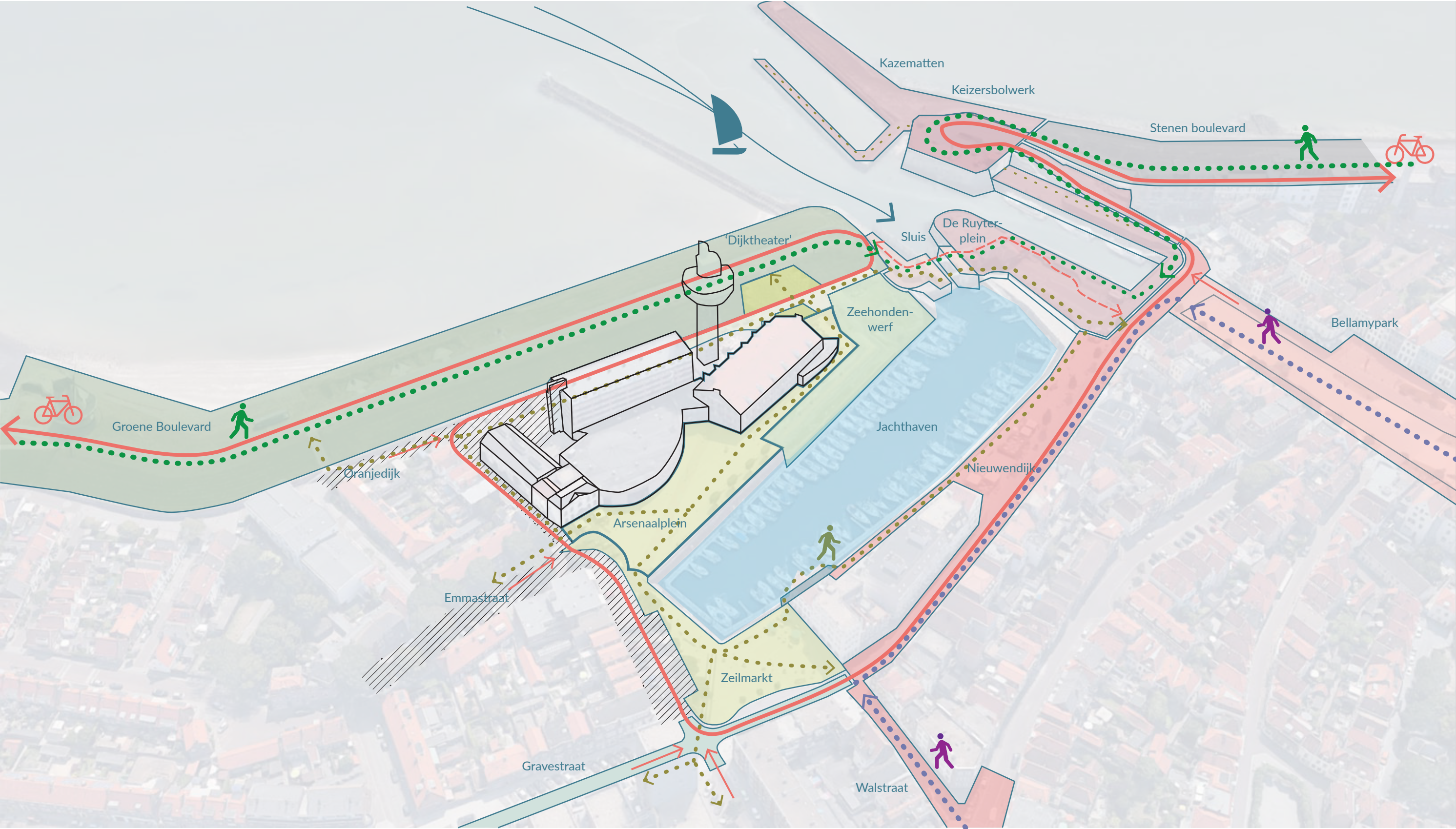
2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein fietsroutes



2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein sfeergebieden inrichting openbare ruimte



2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein totaalbeeld



2. Huidige Situatie | Selectie van opmerkingen en opgaven uit de digitale wandeling

7/8 Dijktheater en kade

'uitbouw Arsenaal ontnemt zich op de haven en zorgt dat er geen verbinding is'
'creëer **meer verblijfskwaliteit**'

9 Oranjedijk

'**verkennen varianten dijkversterking** - als alternatief voor dijkverbreding ook mogelijkheid van damwanden in de dijk verkennen'

Keizersbolwerk:

'Het torentje met beeld van Michiel de Ruyter zijn karakteristiek voor de beleving vanuit het Arsenaalgebied vanuit meerdere zichtlijnen'

4 Jachthaven & Brasserie:

'Jachthaven trekt veel bezoekers'
'ander type boten ook toelaten?'

3 Zicht op Arsenaal:

'Arsenaal kan zich meer openen richting het plein en de jachthaven'

2 Zeilmarkt

'kansen voor **vergroening én verduurzaming**'
'loper en zichtlijn worden onderbroken'
'toegang en verbinding met het gebied moet laagdrempeliger'

1 Walstraat:

'Walstraat betrekken bij de visie vorming als entree van gebied'
'verbeteren uitstraling Achtergevel (gallerij) Residence Maritiem'



2. Huidige Situatie | Voorbeeld verslag wandeling

Oranjedijk - zicht op molen:

opgave:

- *'Vanzelfsprekende en duidelijke routing voor langzaamverkeer, zowel bewoners, bezoekers en toeristen'*

o.b.v. concept verslag 25 nov 2020, Gemeente Vlissingen



2. Huidige situatie | Vervolg en Aanvulling op de wandeling in het Arsenaalgebied



2. Huidige Situatie | Een Wandeling in het Arsenaalgebied Arsenaalplein - zicht op Zeilmarkt en stadssilhouet



2. Huidige Situatie | Een Wandeling in het Arsenaalgebied (vervolg)

Arsenaalplein - zicht op Carrousel en Arsenaal



2. Huidige Situatie | Een Wandeling om het Arsenaal (aanvulling)

Zicht over Oranjedijk



2. Huidige Situatie | Een Wandeling om het Arsenaal (aanvulling)

Zicht over sluiscomplex



2. Huidige Situatie | Een Wandeling om het Arsenaal (aanvulling)

Zicht bij Brasserie Evertsen



2. Huidige Situatie | Een Wandeling om het Arsenaal (aanvulling)

Zicht vanaf Bellamypark

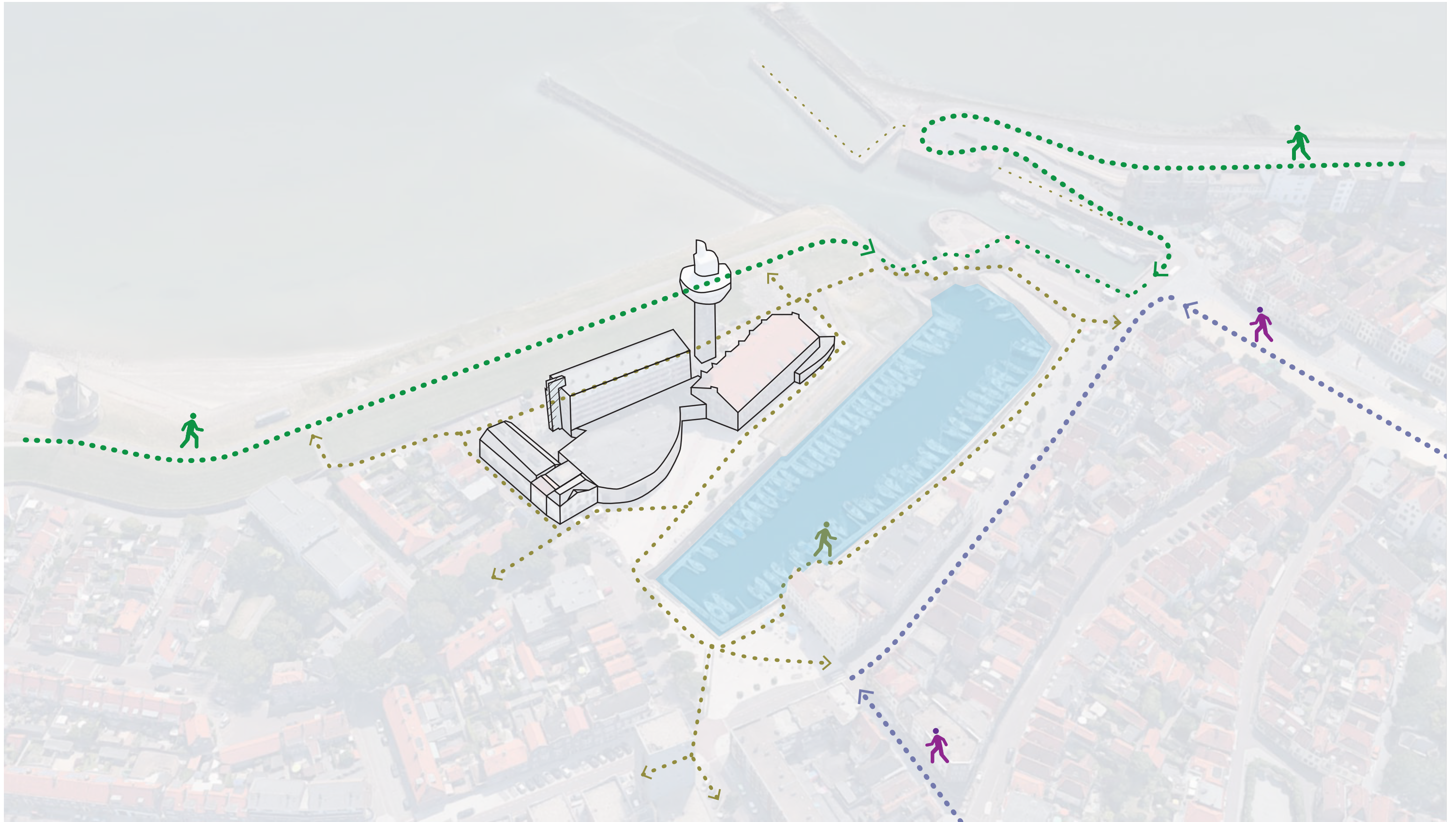


2. Huidige Situatie | Een Wandeling om het Arsenaal (aanvulling)

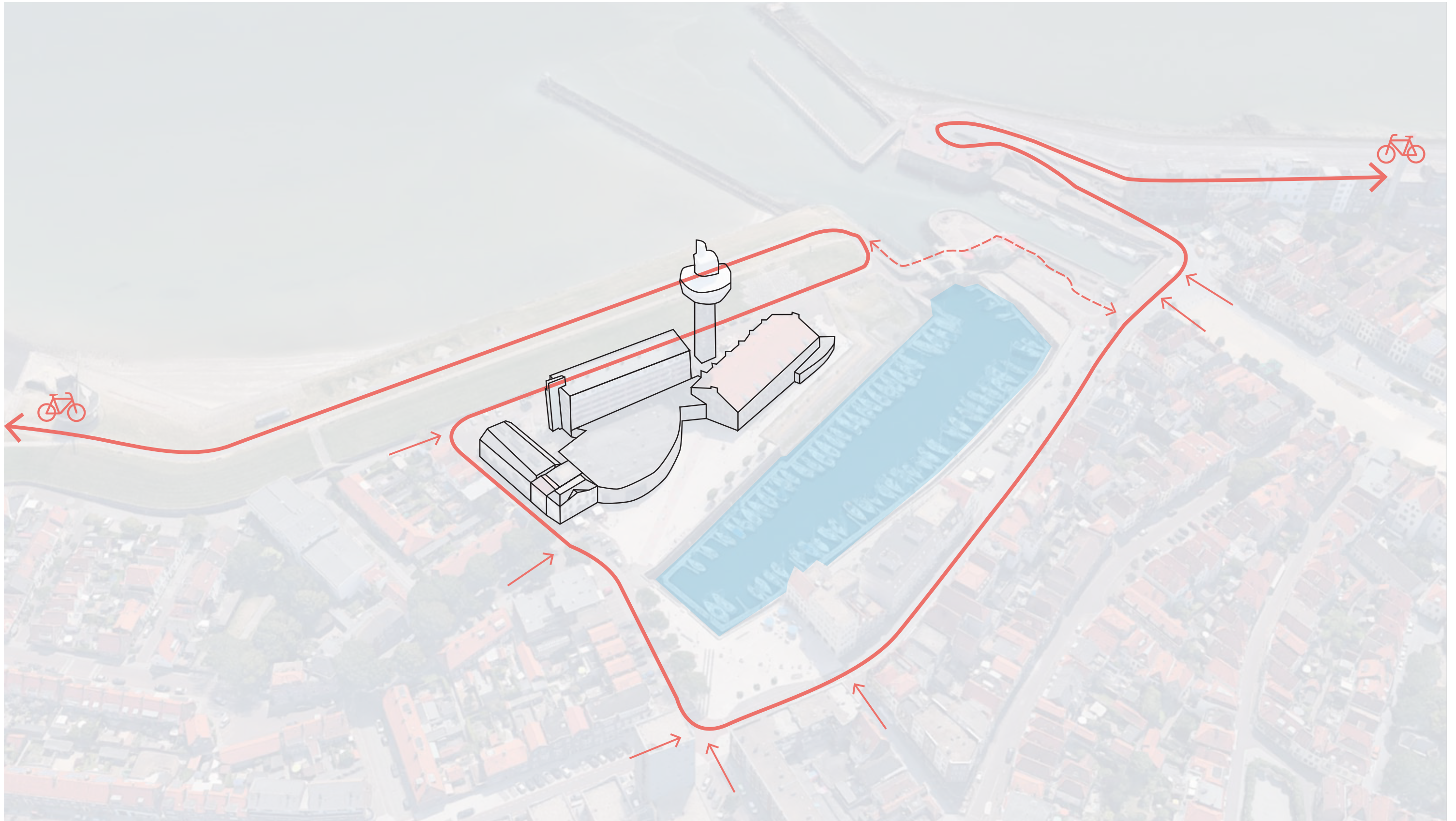
Zicht vanaf Michiel de Ruyter



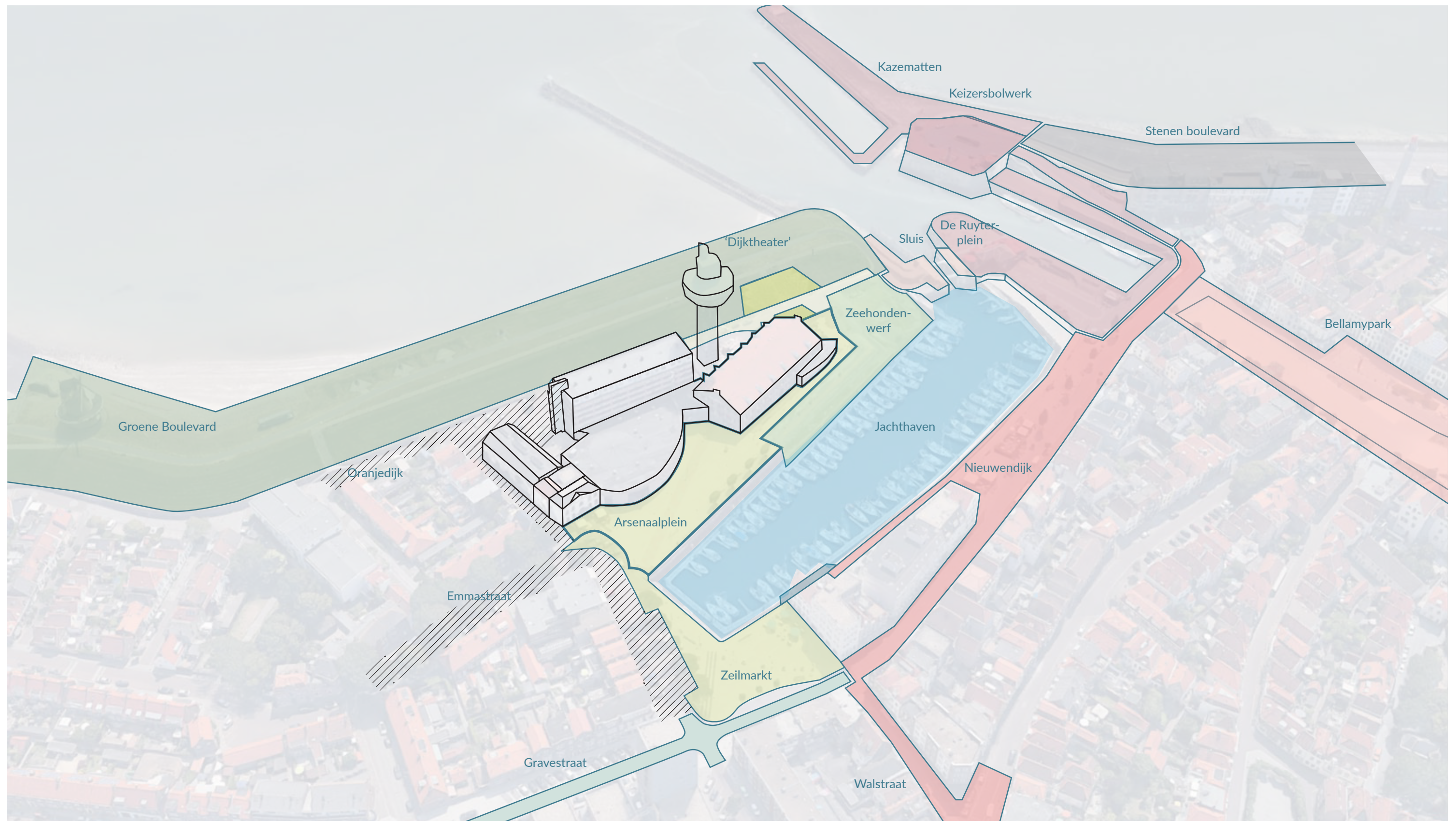
2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein wandelproutes



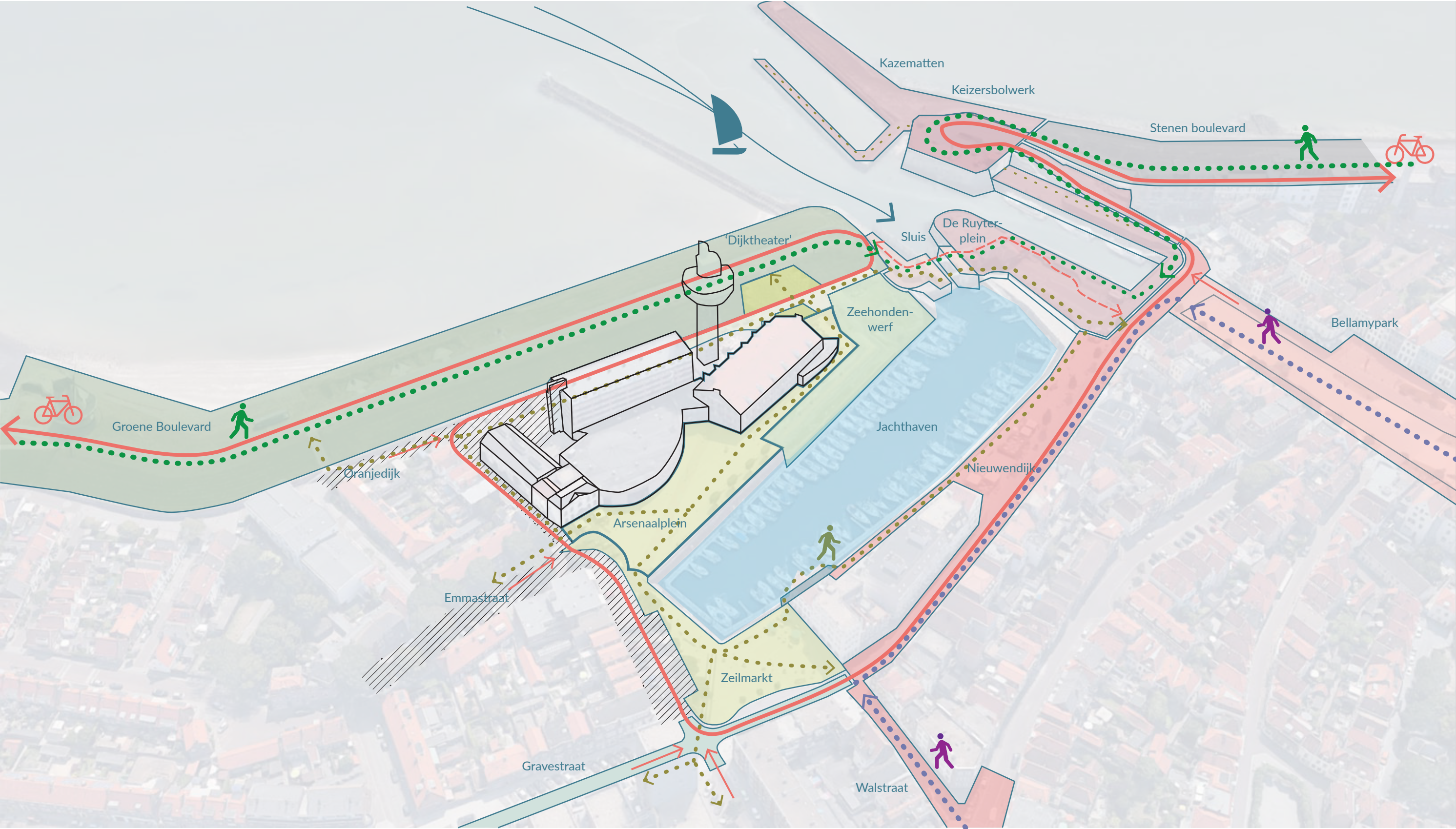
2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein fietsroutes



2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein sfeergebieden inrichting openbare ruimte

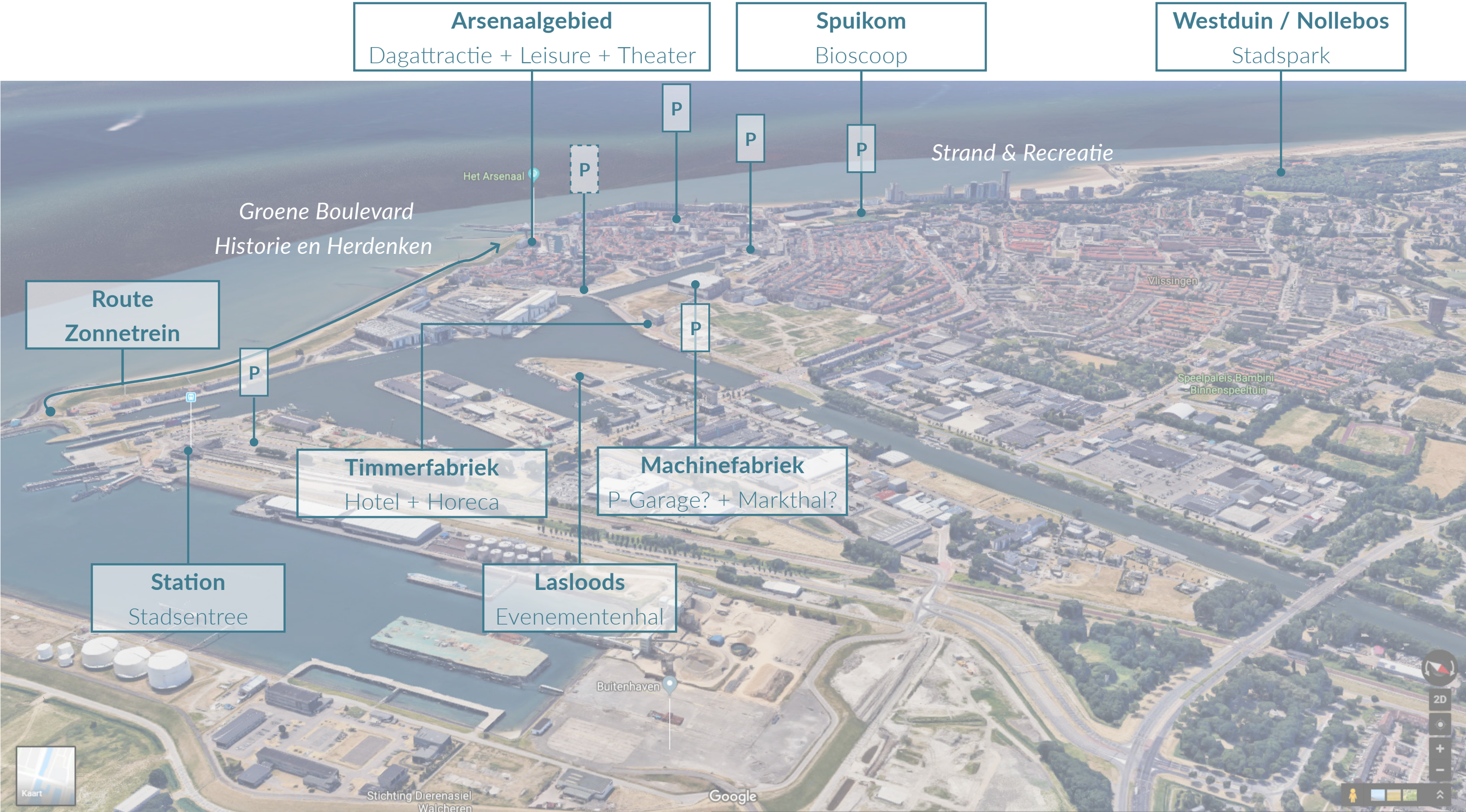


2. Huidige Situatie | Relaties omgeving Arsenaalplein totaalbeeld



2. Huidige situatie

Relaties stadsniveau Vlissingen breed en de betekenis van het Arsenaalgebied?





Bijlage 4

Input wensen belanghebbenden (A4'tje)

INHOUDSOPGAVE

- 01 Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht
- 02 VVE Residence Maritiem
- 03 Lovago
- 04 AVV Beheer

Alle materiaal pag. 3 t/m 10 aangeleverd door Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht

Voorlopige inbreng Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht in oefensessies Arsenaalgebied

In deze notitie geven wij onze voorlopige inbreng voor het gesprek over de toekomst van het Arsenaalgebied. Om inspiratie op te doen hebben wij onder meer een digitale reis gemaakt langs waterfrontgebieden over de hele wereld. Daaruit hebben we geleerd dat de keuze voor één duidelijk concept, waarbij groen en duurzaamheid centraal staan, in deze tijd cruciaal is voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de aantrekkingskracht. Een concept dat consequent wordt doorgevoerd in de openbare ruimte van dit hele gebied zal niet alleen het historische deel van de stad verbinden met de zee, maar het zal tevens de kwaliteit van het Arsenaalgebied en het hele omliggende gebied verhogen. Wij denken dat hiermee zeker ook de aantrekkingskracht van Vlissingen als stad wordt vergroot. Daarom plaatsen wij onze visie op het Arsenaalgebied in een breder kader.

Het Arsenaalgebied is meer dan een zone binnen het afgebakende stuk beschermd stadsgezicht (zie hieronder) die wij graag willen versterken. Het is ook de karakteristieke buurt achter de Oranjedijk die ontstond rond 1900 en waar mensen met plezier en vaak al tientallen jaren wonen. Bewoners willen dat graag zo houden. Elke verandering in het Arsenaalgebied en aan de dijk zal ook zijn weerslag hebben op deze wijk. Denk bijvoorbeeld aan de verkeersroutes van en naar het gebied die door deze wijk lopen, evenals de parkeerdruk op deze wijk. Tevens zal de voorgenomen dijkverzwaring een zware impact hebben op dit gebied.

Dat impact van de dijkverzwaring geldt ook voor het de groene zone tot aan de Punt. De binnenstad is grotendeels versteend en Vlissingen prijkt onderaan de groenindex van de Universiteit Wageningen die de hoeveelheid groen in gemeenten meet. Daarom is deze zone niet alleen van groot belang voor de leefbaarheid in de binnenstad, maar voor alle inwoners van Vlissingen en voor toeristen die graag in deze unieke groene omgeving wandelen, fietsen en ontspannen met zicht op zee. Daarom nemen we ook dit gebied mee in onze visie.



1 Begrenzing Beschermd Stadsgezicht

Binnen het beschermd stadgebied onderscheiden wij twee sferen. Enerzijds het drukke Bellamypark en Nieuwendijk met horeca en terrassen, anderzijds het woongebied grenzend aan het Bellamypark

en Nieuwendijk en het woongebied in de monumentale omgeving rond het Arsenaal. De kwaliteit van dit woongebied wordt in onze visie verhoogd door vergroening van de omgeving rondom de jachthaven, zodanig dat die als van nature overgaat in de Groene Boulevard. In zo'n omgeving kunnen de historische gebouwen beter tot hun recht komen en kan er een aantrekkelijke ontmoetingsplek ontstaan met respect voor de historie en aandacht voor een ontspannen leefklimaat. Bewoners en bezoekers kunnen daar de kwaliteit van het gebied met veel ruimte voor groen en water ervaren. Rondom de jachthaven en op de Groene Boulevard ontstaat er een mooie wandelroute die bezoekers komend vanuit de binnenstad of Keizersbolwerk als het ware het gebied inlokt. Daarnaast zijn ook aan aantrekkelijke, nieuwsgierigheid wekkende aanlooproutes vanuit Walstaat-zuid, Dokhaven/Wilhelminastraat en het nieuwe Scheldekwardier van belang.

Het gebied heeft de potentie om plekken te bieden waar enerzijds de scheepvaart kan worden beleefd en anderzijds de rust kan worden genoten van een groene omgeving met zicht op de jachthaven en monumentale gebouwen (Arsenaal, Concertgebouw, Muzeeum, Lampsinshuis, Willem 3, Nieuwstraat, Plein Vierwinden, Wilhelminastraat, Hendriksstraat). Dit als contrast ten opzichte van het nabije drukke stadscentrum.

In het gebied is er beperkt ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie en laag intensieve dagrecreatie. Dagrecreatie met grootschalige impact verhuist naar het gebied rond de Spuikom, conform de uitgangspunten van het toeristisch beleid. Grootschalige verblijfsrecreatie past niet in dit woongebied, maar wordt verder ontwikkeld in het nieuwe Scheldekwardier (bv. Zeelandtoren) of aan de Boulevard (bv. Brit).

De wens om "de stad te openen naar de zee" is begrijpelijk, maar gelet op de aanwezige zeewering die verzaagd zal worden, is het niet realistisch om vanuit het gebied zelf meer zicht op zee te creëren dan er nu is. *Het openen van dit gebied naar zee zal dus moeten gebeuren door de herinrichting van de openbare ruimte zodanig vorm te geven dat die het gebied op een aantrekkelijke (groene) manier verbindt met de Groene Boulevard en Keizersbolwerk/Boulevard de Ruijter.*

In onze visie heeft het Keizersbolwerk daarin een cruciale functie als attractief knooppunt in de route langs de Vlissingse Boulevards. Het bolwerk ligt immers op één visuele lijn met de andere uitzichtpunten - het Windorgel en de Punt - en vormt zo een begin- of een eindpunt van diverse wandel- of fietsroutes. Van hieruit overziet men de zee en aan de landzijde het historisch Beschermd Stadsgezicht. De ruimtelijke verbinding die vanuit het Keizersbolwerk wordt gelegd met de zee en met het omliggende gebied zal het 'merk' Vlissingen versterken. Dat 'merk' staat voor de ligging aan de monding van de Schelde met de Boulevards en de Groene Boulevard. Het staat voor de passage van zeeschepen die je bijna kunt aanraken en de belofte die je van dichtbij kunt aanschouwen. Het toeristisch beleid van de gemeente kan in onze visie enorm worden versterkt door juist dit aspect als onderscheidend element ten opzichte van andere badplaatsen als beleidsuitgangspunt centraal te stellen.

We gaan in deze notitie uitgebreid in op het versterken van het Keizersbolwerk in samenhang met het hele gebied. Daarnaast werken we voor de verschillende delen van het gebied een aantal concrete ideeën uit. Zij zijn qua aard en omvang verschillend. Sommige vergen grote investeringen, andere kunnen met eenvoudige aanpassingen en weinig middelen al een forse verbetering voor het gebied betekenen op korte termijn.

Hieronder geven we eerst een overzicht van onze uitgangspunten en een aantal randvoorwaarden waar nieuwe ontwikkelingen in onze optiek aan moeten worden getoetst. Vervolgens beschrijven wij puntsgewijs onze ideeën, voor zover mogelijk voorzien van illustraties. We hanteren bij de

beschrijving de volgorde van een virtuele wandeling vanaf het Keizersbolwerk over de Nieuwendijk via de Zeilmarkt en Arsenaalplein naar de Groene Boulevard. Voor elke locatie op die route sommen we verbeterpunten op.

Uitgangspunten

- Het Arsenaalgebied is primair een woongebied
- Versterken monumentale elementen in het gebied
- Respect voor beschermd stadsgezicht
- Kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied als tegenhanger van het drukke horeca- en evenementengebied op het Bellamypark
- Aansluiten bij het maritiem karakter van het 'merk' Vlissingen
- Het hele gebied autoluw
- Aantrekkelijke, uitdagende, nieuwsgierigheid wekkende aanlooproutes vanuit Walstraat-zuid, Dokhaven / Wilhelminastraat en het nieuwe Scheldekwardier naar het gebied.
- Kermis verplaatsen
- Gebruik van hoogwaardige, natuurlijke materialen in de openbare ruimte, ruw -maritiem - industrieel in overeenstemming met het 'merk' Vlissingen, als contrast met de Zeeuwse dorpjes in het achterland en de verstedelijkte gebieden in Nederland.
- Duurzame toepassingen in de openbare ruimte:
 - Vergroening van het gebied / Schaduwrijke plekken creëren/ Waterberging bij hevige regenval
 - Straatmeubilair voorzien van zonnecellen om energie op te wekken en accu's om deze energie op te slaan voor bijvoorbeeld verlichting 's avonds of het opladen van een mobiel middels een USB aansluiting.
 - Sensoren om bijvoorbeeld luchtkwaliteit te meten.

Randvoorwaarden

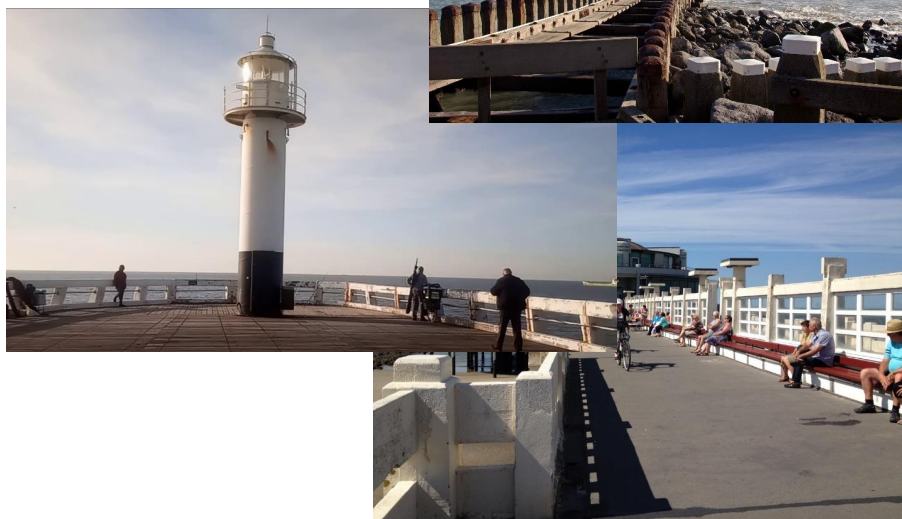
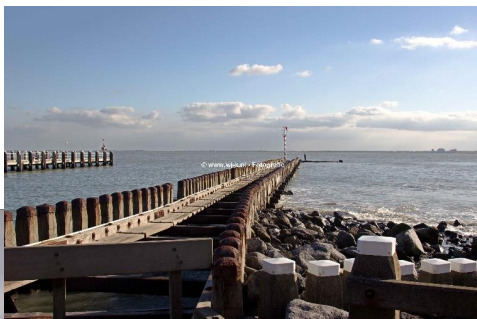
- Bebouwing rondom de jachthaven die het open karakter van dit gebied versterkt en niet aantast (dus geen hoogbouw).
- Niet bouwen voor leegstand (zie inspraakreactie Comité op toeristische visie)
- Leefbaarheid in het gebied wordt niet aangetast maar versterkt door nieuw ontwikkelingen
- Goede geluidsisolatie Arsenaaltheater, Carrousel en Arsenaalgebouw, zodat omgeving geen geluidshinder ondervindt.
- Parkeerplan en plan voor verkeersafwikkeling voor voertuigen en fietsers, zodanig dat gebied autoluw wordt.
- Parkeerdruk in het gebied wordt niet verder verhoogd:
 - investeren in parkeervoorzieningen voor dagjesmensen, gebruikers jachthaven, hotels etc. aan de rand van het centrum.
(Het uitgeven van parkeervergunningen aan jachthaven, hotels en andere niet permanente gebruikers heeft er toe geleid dat er voor bewoners te weinig parkeerruimte is).
 - In het gebied investeren in ondergronds parkeren voor bewoners, waardoor een rustiger straatbeeld ontstaat, het gebied aantrekkelijker wordt voor wandelaars en het historische karakter van het gebied beter tot uiting komt.
- Nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen gaan niet ten koste van het schaarse groen in de omgeving (veld bij Uncle Beach)

Keizersbolwerk

Het Keizersbolwerk de 'materialisering' van het 'merk' Vlissingen. De ideale locatie om de actuele betekenis van de Scheldehavens en de scheepvaart te duiden. Waar je kunt uitwaaien en een frisse neus halen. Drie radiale assen komen samen op het Keizersbolwerk. As 1: Groene Boulevard, As 2 vanuit het omliggende gebied, over Zeilmarkt, Jachthaven, Loodshaven, Kazematten met vizier op het monument van Michiel de Ruijter, As 3 Boulevard De Ruijter. As 2 is visueel de sterkst 'bevuilde' maar potentieel zeer sterk. De assen leiden naar wat potentieel de sterattractie zou kunnen worden van Vlissingen, die daarmee de aantrekkingskracht en de kwaliteit van het hele omliggende gebied vergroot. Na het schouwspel van golven, wind en scheepvaart 'daal' je letterlijk af naar de gezellige binnenstad met de levendige meer geanimeerde horeca van het Bellamypark en meer stijlvolle terrassen van de restaurants, ijssalons en cafés langs de Nieuwendijk en jachthaven. De wandeling voert naar het Arsenaalgebied en de Groene Boulevard.

Concrete ideeën om het Keizersbolwerk de centrale plaats te geven die het verdient:

- Doorgaand autoverkeer Boulevard de Ruijter weren en een alternatieve verkeersafwikkeling opzetten (alleen toegang voor bewoners). Dit komt ook de andere verblijfszones in het gebied ten goede.
- Een parkeergarage bouwen onder de Spuikom voor bezoekers van de binnenstad en de Boulevard / Keizersbolwerk.
- Rondom de vuurtoren en het standbeeld van Michiel de Ruijter ruime zitgelegenheid realiseren met kwalitatief hoogwaardig straatmeubilair passend in de inrichting van het totale gebied.
- Beweging 'rond' de jachthaven stimuleren, onder andere door vanaf het Keizersbolwerk een interessante samenhangende wandelroute realiseren door te investeren in (multimediale) weer- en vandalismebestendige informatiepanelen met meer duiding van het 'merk' Vlissingen (scheepvaart, beloodsing), de historische locatie (gedempte havens, wisselende bestemmingen, plek waar Michiel de Ruyter heeft rondgezworven en aan "het wiel" gedraaid heeft, tegenop geklommen is; waar Napoleon zijn sporen heeft nagelaten; waar hard gevochten is in 40-45; waar in '53 shade is opgelopen en waar nu gewerkt gaat worden aan versterking van de zeevering.
- Informatieborden met multimediale middelen (QR-codes gekoppeld aan app) toepassen om de voorbijgaande schepen realtime te identificeren, inclusief cumulatieve trafiek gegevens, werkgelegenheid havenconomie etc..).
- Multimediale toepassingen gebruiken langs de hele wandelroute vanaf Keizersbolwerk naar het Arsenaalgebied om de historische gebouwen te duiden en de geschiedenis van het gebied te beleven. (Dit consequent toepassen voor de hele historische binnenstad, bijvoorbeeld Beurstraat, Nieuwstraat en Plein Vierwinden.)
- Bouw op het Roeiershoofd een pier waar je kunt uitwaaien en een frisse neus halen, met zitmogelijkheden waar bezoekers beschermd zitten tegen heersende winden en kunnen genieten van de zon; waar vissers op het einde van de pier hun hengel kunnen uitgooien.
- Investeer in mogelijkheden voor het aanleggen van serieuze rondvaartboten, met onder andere rondvaarten door de haven, naar het windmolenpark.
- Investeer in fietsenstalling in dit gebied, zodat fietsers uitgenodigd worden om af te stappen.



De Ruijterplein

- Herinrichten:
 - Herinrichten als voetgangersgebied
 - Parkeerplaatsen weer weghalen
 - Vergroenen (qua sfeer aansluiten bij Zeilmarkt/Arsenaalplein / zie hierna)
 - Viskraam vervangen door permanent gebouwtje + terras, waarbij tegelijkertijd stankoverlast voor de omgeving wordt aangepakt;
 - Plein laten aansluiten bij haven (zie foto's ter inspiratie)



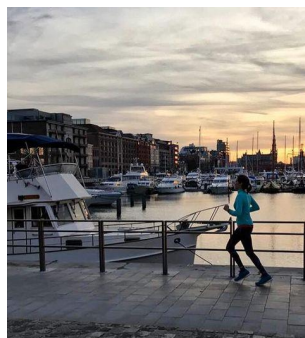
Nieuwendijk

- Terrassen langs de waterkant en qua opzet uniform zodat een rustig beeld ontstaat
- Bomen toevoegen (schaduw in de zomer)
- Veilige wandel- en fietsroute
- Auto's alleen bestemmingsverkeer
- In het zomerseizoen enkele malen een maritieme markt (geen kermis) of soortgelijke kleinschalige evenementen
- Zorg dat openbare ruimte zo wordt ingericht dat wandelroute vanaf Nieuwendijk langs de kade van de jachthaven naadloos aansluit op het De Ruijterplein en de Zeilmarkt.



Jachthaven

- Benut de unieke ligging aan open zee. Dus geen museumhaven, maar aantrekkelijke jachthaven (voor passanten) tegen historische achtergrond van Keizersbolwerk, Nieuwendijk en Arsenaal, met goede voorzieningen ingericht om optimaal aantal passanten te ontvangen (= klandizie voor middenstand)
- Haven verbinden met de stad door meerdere ingangen/uitgangen – ook aan de kant van de Zeilmarkt waardoor verbinding met gebied Walstraat-zuid en Dokhaven ontstaat.
- Inrichten looproute voor wandelaars en hardlopers rond de haven die voert door het Arsenaalgebied en dit verbindt met de Groene Boulevard en met de Boulevard en stadsstranden.
- Talud aan Arsenaalzijde bij Arsenaalplein bij het plein trekken zodat bredere wandelroute ontstaat.



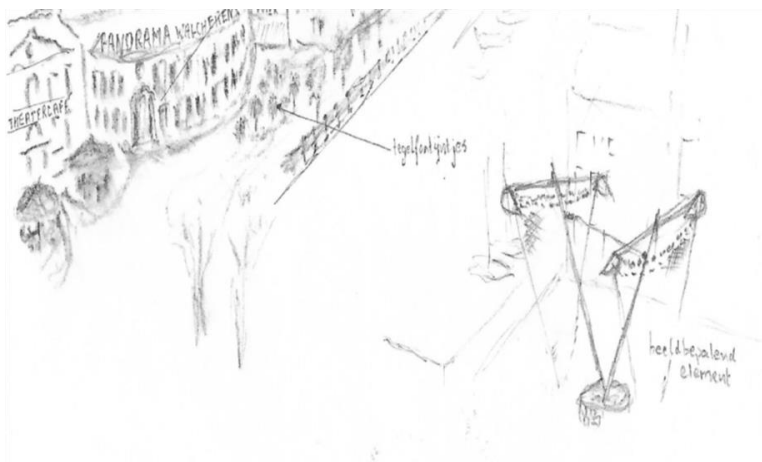
Zeilmarkt

- Zorg dat de Zeilmarkt qua inrichting van de openbare ruimte naadloos overloopt in de Groene Boulevard door vergroening en een logische wandelroute die uitkomt bij het huidige dijktheater.
- Plein vergroenen/verduurzamen (waterberging/hittestress) en inrichten als aantrekkelijk verblijfsgebied voor jong en oud (zie foto's pagina 8 en 9):
 - met zit- en verblijfplekken met zicht op de jachthaven en Arsenaal.
 - waterpartijen/speelplaatsen ('s winters schaatsbaantje?)
 - petanquebaan
 - kleine speeltoestellen
 - bankjes + tafeltjes (dammen/schaken/lunchen)
 - terrassen bij Griek en Arsenaal handhaven in de stijl van terrassengebied Nieuwendijk, maar verder niet uitbreiden (Bellamyplein en Nieuwendijk blijven horecaconcentratiegebied met terrassen).

Voorbeelden die inspireren zijn de ontwerpen van Piet Oudolf; de groene zones in de Leuvehaven en Westerkade in Rotterdam, the Battery New York. (zie foto's pagina 8 en 9)

- De 8 parkeerplaatsen aan de kant van de jachthaven teruggeven aan het plein, zodat de openheid van het plein wordt hersteld en er op de kop van de haven zitruimte gecreëerd kan worden met zicht op de haven, terwijl er voldoende ruimte blijft voor voetgangers.
- Een beeldbepalend (maritiem) element op de Zeilmarkt zodat publiek uit de Walstraat zuid / Dokhaven geprikkeld wordt erheen te gaan. Idee:
 - een kunstwerk waar je in kunt klimmen (zie tekening pagina 8). (Mensen klimmen nu ook op het beeld van Paddeltje voor het Arsenaal, op de kanonnen op de Oranjestad en fotograferen dat.)





Arsenaalplein

- Vergroenen/verduurzamen in aansluiting op vergroening Zeilmarkt in stijl Piet Oudolf (zie boven)
- Arsenaalplein is logisch onderdeel van (groene) wandelroute vanaf Zeilmarkt naar Groene Boulevard die aansluit op nieuwe trap ter hoogte van huidige Dijktheater (zie Groene Boulevard).
- Voor alle functies die (extra) bezoekers aantrekken in Arsenaal, Carroussel en Arsenaaltheater: oplossingen parkeerdruk.

Arsenaaltheater:

- Voorzijde restaureren / achterzijde afbreken en vervangen (zie onder Baljuwstraat/achterzijde Arsenaaltheater)

Carroussel:

- Bij sloop/nieuwbouw:
 - bouwhoogte sluit aan bij bestaande / goot- en dakhoogte binnen grenzen huidige bestemmingsplan Binnenstad-Eiland
 - Arsenaalgebouw komt weer vrij te staan.
- Gevels modern karakter geven dat monumentale karakter van het Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater versterkt:
 - Modern gebouw met groen sedumdak en groene gevel passend bij vergroening en verduurzaming omgeving.
- Kansen:
 - Vlissingen heeft een tekort aan ruimere (levensloopbestendige) nultredewoningen, zowel koop als huur in de vrije sector (bron: Stec Groep woningmarktonderzoek Vlissingen 2019)
 - Vlissingen heeft tekort aan grondgebonden koopwoningen voor jonge huishoudens.
 - Kwalitatieve upgrading naar bijvoorbeeld conferentie centrum i.s.m. Arsenaal en Arsenaaltheater (mits goed geïsoleerd).
 - Mogelijke vermaakfunctie: Panorama Walcheren eventueel in combi met Museum

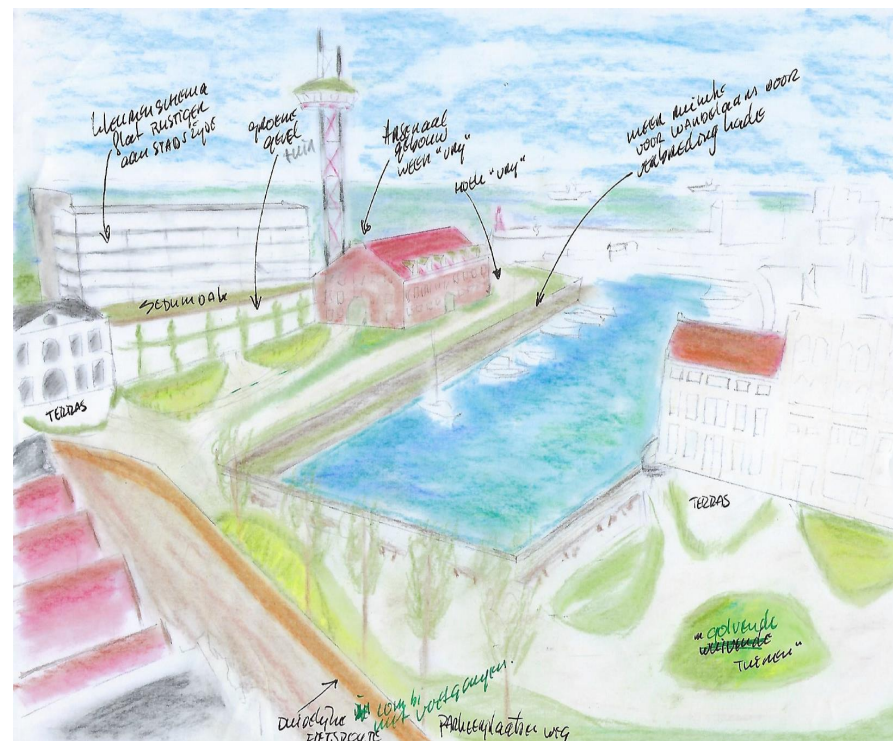


Residence Maritiem

- Kleurenschema Residence stadszijde aanpassen in neutrale, rustige kleurstelling passend bij Arsenaal en Concertgebouw.
- Verlichting Residence stadszijde ondergeschikt maken aan een fraaie gevel- of objectverlichting van het Arsenaalgebouw en eventueel Concertgebouw.
- Kleurenschema zeezijde Residence handhaven (vormt één geheel met uitkijktoren)
- Bakstenen geveldeel begane grond aan achterzijde (grotendeels eigendom Lovago) aanpassen aan de rest van de gevel (wit) zodat er een rustiger beeld ontstaat.
- Bij landinwaartse dijkverzwaring oplossing aandragen bestaande eigen parkeerplaatsen bewoners en toegang woongebouw.
- Zeezijde Residence uitstraling geven van een voorzijde, onder andere door:
 - Bakstenen geveldeel begane grond aan achterzijde (grotendeels eigendom Lovago) aanpassen aan de rest van de gevel (wit) zodat er een rustiger beeld ontstaat.
 - Gelijkvloerse en eerste verdieping die nu achterzijde is voor de uitbaters van de Carrousel de uitstraling te geven van een voorzijde.

Arsenaalgebouw en uitkijktoren:

- Ingang tussen Carrousel en Arsenaal slopen, zodat dit monumentale gebouw weer vrij komt te staan (zie tekening).
- Bij voorkeur uitbouw 'Vooronder' slopen, zodat monumentale gebouw weer vrij komt te staan en er meer ruimte ontstaat voor wandelroute.
- Bij andere functie: goede geluidsisolatie (dak is niet geïsoleerd!)
- Huidige functie uitkijktoren handhaven als iconische publiekstrekker in het gebied. Glasgevel aan onderkant van de toren vervangen door stijlvolle groene gevel.
- Rommelige achterzijde toren met roestige zeecontainer z.s.m. verwijderen zodat het monumentale gebouw 'bevrijd' wordt.
- Hoofdgebouw van een hotel/conferentiecentrum (identiteit!) met annex gebouwen (huidige Carrousel) om alle noodzakelijke functies in onder te brengen. Samenwerking met Carrousel, Arsenaaltheater en theatercafé. (Randvoorwaarden: geluidsisolatie en parkeermogelijkheden voor leveranciers en organisatoren)

**Zeehondenwerf.**

- Opofferen (?) voor de verbreding van de loop- en of fietsroute vanaf de Zeilmarkt langs het Arsenaalgebouw maar de Oranjedijk waar de route aansluit op een nieuwe brede trap met kunstwerken (zie Oranjedijk).
- Indien het werfje in stand kan/moet blijven:
 - symbolisch herinrichten met kunstwerk met maritiem karakter, waar kinderen in kunnen klimmen (geen varende viskraam!!)
 - zwemgelegenheid bij hoog water?
- Plek met informatiepanelen om geschiedenis van dit gebied te duiden (oude vissershaven, napoleontische Arsenaal, getijdeverschillen).

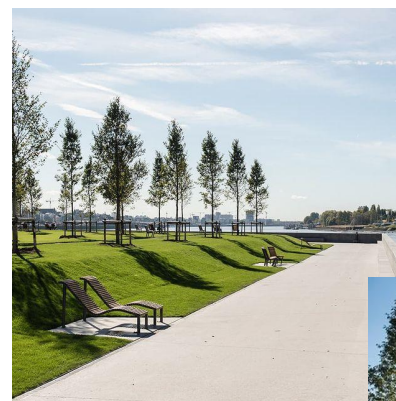
Dijktheater

- De wandelroute vanuit het Arsenaalgebied sluit hier aan op een nieuwe brede “beeldentrap” naar voorbeeld ‘Beelden aan Zee’ Scheveningen die leidt naar de Groen Boulevard.
- Open karakter van de openbare ruimte voor de trap (landzijde) en achterkant Arsenaalgebouw handhaven en qua inrichting laten aansluiten op Zeilmarkt/Arsenaalplein zodat consequent één sfeer ontstaat.



Oranjedijk / Groene Boulevard tussen sluizencomplex en de Oranjemolen (zie foto's pagina 14)

- De Groene Boulevard handhaven als gebied waar rust en groen de boventoon voeren.
- Het onbebouwde, groene karakter en de molen zijn bepalend voor dit gebied.
- De inrichting van de dijk rustig en onbebouwd houden zodat die de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde onderstreept.
- Op de kruin van de dijk vanaf de molen richting jachthaven dijkprofielen en beton zoals bij de Nollendijk met bankjes (deze zijn zeer populair en nagenoeg altijd bezet)
- Aanleg veilige gescheiden routes voor fiets- en voetgangersverkeer (Bredere/aparte brug over sluis? Fietsroute eerder afbuigen?)
- Bij dijkverzwaring: parkeergelegenheid in de dijk voor omwonenden (geen grootschalige garage die verkeer naar het gebied aanzuigt)
- Bij dijkverzwaring een methode kiezen die de woningen onder aan de dijk spaart.
- Doorgangszone fietsers onderlangs voetgangersgebied Oranjedijk (vanaf Residence langs toren naar de Sluizen) verleggen naar alternatief langs de zee.



Oranjedijk/Groene Boulevard vanaf de molen tot de punt

- De Groene Boulevard handhaven als gebied waar rust en groen de boventoon voeren.
- Het onbebouwde, groene karakter is bepalend voor dit gebied en onderstreept de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde.
- Aanleg veilige gescheiden routes voor fiets- en voetgangersverkeer
- Bewegwijzering aanpassen aan het natuurlijke karakter van dit gebied



Vlissingen, 8 februari 2021

Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht,

Baljuwstraat- achterzijde Arsenaaltheater

Eeuwig zonde dat het theater en concertgebouw als theatercafé verloren zouden gaan. Zijn er alternatieve gebruiksmogelijkheden te bedenken (bv 'conferenties-aan-zee'?)

- Bij voortzetting wel nodig:
 - renovatie binnen- en buitenkant,
 - verbetering geluidsisolatie dak en gevel,
 - oplossing voor parkeeroverlast tijdens voorstellingen
 - gevelfront passend bij de straat / wijk (achter de gevel kan best een groter gebouw schuil gaan).
 - hoekoplossing gevel hoek Baljuwstraat/Oranjedijk, die van achterkant een voorkant maakt.
- Bij sloop:
 - Oplossing binnen de bestaande contouren
 - Gevelfront passend bij de straat / wijk (achter de gevel kunnen eventueel meerdere woningen/appartementen schuil gaan)
 - Hoekoplossing gevel zijde Oranjedijk, die van achterkant een voorkant maakt.
 - **Kansen** (bron: Stec Groep woningmarktonderzoek Vlissingen 2019):
 - Vlissingen heeft een tekort aan ruimere (levensloopbestendige) nultredewoningen, zowel koop als huur in de vrije sector
 - Vlissingen heeft tekort aan grondgebonden koopwoningen voor jonge huishoudens.

Wensen VvE Residence Maritiem

Uiterlijk gebouwen

- Kleurenschema gevel stadszijde aanpassen in neutrale, rustige kleurstelling passend bij Arsenaal en Concertgebouw.
- Kleurenschema gevel zeezijde handhaven (vormt één geheel met kleuren uitkijktoren)
- Gevel zeezijde geeft rommelig beeld doordat de eerste twee lagen de achterzijde vormen van de Carrousel. Vooral het deel naast de entree van de Residence, het bakstenen geveldeel met achteringang Carrousel, zorgt voor een rommelig uiterlijk. Voorstel om dit geveldeel te verfraaien in een stijl die goed past bij de rest van de gevel en die deze kant van het gebouw de uitstraling geeft van een voorzijde.
- Het bestuur van de VvE Residence Maritiem overweegt in de toekomst de entree aan de zeezijde te renoveren. Dit is echter één van de prioriteiten voor de VvE. Er wordt ook een renovatie van galerijen en renovatie trappenhuis overwogen. Dit kan niet allemaal tegelijk.
- Verwijderen roestige zeecontainer aan achterzijde Arsenaalgebouw.
- Behoud huidige functie uitkijktoren (geen activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken, geen aanpassingen die uitzicht en/of privacy bewoners Residence belemmeren).
- Renoveren glazen pui rondom uitkijktoren (glazen tegels gebroken)
- Achterzijde Arsenaalgebouw en rond uitkijktoren: herinrichten met groen passend in voorstel Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht voor het hele Arsenaalgebied.
- Dijkverzwaring volgens methode waarbij de dijk niet landinwaarts komt.
- Bij landinwaartse dijkverzwaring oplossing voor parkeren bewoners Residence bij het woongebouw en voor toegang tot woongebouw (woningen zijn gekocht met parkeerplaats).
- Behoud uitzicht landzijde: bouwvolumes en/of oppervlakte omliggende bebouwing binnen huidige contouren bestemmingsplan
- Behoud uitzicht zeezijde: de Groene Boulevard handhaven als gebied waar rust en groen de boventoon voeren. Het onbebouwde, groene karakter en de molen zijn bepalend voor dit gebied. De inrichting van de dijk rustig en onbebouwd houden zodat die de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde onderstreept.
- Behoud uitzicht westgevel (die uitkijkt op Keizersbolwerk)
- Nieuwe bestemmingen onder- en omliggende bebouwing veroorzaken geen geluidsoverlast
- Nieuwe bestemmingen onder- en omliggende bebouwing veroorzaken geen windhinder en/of stankoverlast
- Nieuwe bestemmingen onder- en omliggende bebouwing tasten constructie gebouw niet aan
- Geluidsoverlast van huidige activiteiten in om- en onderliggende commerciële ruimtes aanpakken (feesten in Arsenaaltheater, Salsa Dansschool boven Snookerruimte, motor lift uitkijktoren, krijsend geluid uit Arsenaalgebouw)
- Parkeeroverlast huidige commerciële ruimtes wordt aangepakt (feesten Arsenaaltheater en Vooronder)
- Wijzigen fietsroute via parking Residence en voetgangersgebied bij Arsenaalgebouw onderlangs de dijk: zorgt nu voor gevaarlijke situaties.
- Baljuwstraat veiliger maken: wijzigen route zonnetrein (niet tegen de rijrichting in door Baljuwstraat) / laden lossen Arsenaaltheater niet in Baljuwstraat waardoor verkeer wordt geblokkeerd)
- Aanvragen omgevingsvergunning worden voor het indienen besproken met bestuur VvE.
- Vanuit gemeente rechtstreeks melding van omgevingsvergunning aan bewoners.

VISIOEN* ARSENAALGEBIED VLISSINGEN 2030

(alleen voor discussiedoeleinden)

Motto: laten we een aantrekkelijk stadsdeel maken voor toeristen en bewoners.

0. Imago Vlissingen als toeristisch product: “levende havenstad” met vier kernattracties

- Boulevard
- Visserij
- Haven
- Botenbouw

De toerist verwacht in Vlissingen te kunnen “varen en vis eten”.

Evenementen kunnen een extra dimensie toevoegen, mits met thema's, passend bij Vlissingen (Film by the Sea, Bevrijdingsfestival, Havendagen, Sail Vlissingen, e.d.)

Nee, niet primair strandlocatie (dat doet de rest van Zeeland al), niet primair winkellocatie (dat doet Middelburg al), niet primair monumentenstad (die heeft Vlissingen te weinig).

1. Vissershaven: toegankelijker en terug in de tijd

- wordt met minimaal twee royale stenen trappen toegankelijk gemaakt voor wandelaars
- balustrades (sierlijke metalen hekken) komen in plaats van lage muurtjes, zodat wandelaars het water gemakkelijker kunnen zien
- reserveert een deel van de capaciteit voor houten schepen (mogelijk historische)
- creëert een wandelsteiger met visverkooppunten (aangelegde boten)
- heeft een opstappunt voor toeristen voor een boottochtje
- krijgt borden die wandelaars uitleggen wat een getijdehaven is, hoe groot het getijverschil is, dat dit vroeger vol lag met vissersboten, dat dit een van drie historische stadshavens is maar de enige die niet is gedempt, wat de Zeehondenwerf is, enzovoorts
- (moet de Vissershaven 24 uur per dag een getijdenhaven zijn of zou dit beperkt kunnen of moeten worden tot bepaalde uren van de dag?)

2. Rondom Vissershaven - noord en oost: een plek waar je wilt zitten of staan

- openbare ruimte biedt meer kleinschaligheid en intimiteit (verblijfskwaliteit)
- bestrating rondom haven wordt kinderkopjes
- er komen veel bomen bij
- er komt een monument ter herdenking van het slavernij- en piraterijverleden in omgeving Muzeeum

- een aantrekkelijk en royaal horecaterras op het zuiden (verkeersluw, uitzicht op de haven)
- geasfalteerde weg Nieuwendijk- Gravestraat wordt qua aanzicht/beleving weer een “straat met klinkers” en versmald
- Walstraat-zuid lift “vanzelf” mee op de ontwikkeling
- (heeft Zeilmarkt wellicht potentieel voor horeca?)

3. Rondom Vissershaven – west: uitkijkplek en doorgangsroute

- er komt een brede verbingsbrug over het sluiscomplex (zodat fietsers en wandelaars naar/van de Groene Boulevard kunnen)
- Brasserie Evertsen krijgt meer ruimte of schuift wat op om terraspotentieel te benutten (zonder fietsen- en voetgangersstroom in de weg te zitten)
- (kan Henks viskraam eventueel worden verplaatst naar onderin de eigenlijke Vissershaven?)

4. Rondom Vissershaven – zuid: Arsenaal en Zeehondenwerf springen er weer uit

- Arsenaal komt als gebouw weer “op zichzelf te staan”, los van de andere bebouwing
- moderne horeca-aanbouw tje aan westzijde verdwijnt
- gebouw krijgt extra entree in hart lange zijde richting haven
- bestrating wordt kinderkopjes
- er komen bomen bij
- Zeehondenwerf krijgt een authentiek aanzien (herkenbaar als historische scheepsreparatieplek) en met “vrije uitvaart” naar het water
- (wordt Arsenaal misschien een verzamelgebouw voor visrestaurant(s) en visverkoop à la Neeltje Jans?)

5. Groene boulevard en Muur van Altena: attractief voor wandelaars

- De Muur van Altena wordt “ontsloten” voor wandelaars door het maken van trappen en een of meer plateaus aan zeezijde vanwaar de muur en de Oranjemolen in volle glorie te bekijken zijn
- Tussen Oranjedijk en Residence Maritiem wordt straatniveau een verdieping “opgetild” zodanig dat een parkeergarage ontstaat met grote capaciteit voor huidige en toekomstige bewoners (appartementenontwikkelingen) - dit wordt vooruitlopend op dijkversterking gerealiseerd
- Oranjedijk krijgt een brede, uitnodigende trap (landzijde) aan het einde van de Baljuwstraat
- Oranjedijk is nu “fantasieloos groen” (gras) maar wordt een boulevard met veel meer groenvariatie
- Er moet een beter plan voor het dijktheater komen om er nieuw leven in te blazen – anders afbreken
- (kan de Baljuwstraat worden verbreed om een goede zichtlijn te krijgen vanaf de Walstraat/Zeilmarkt naar de trap?)

6. Oranjedijk bebouwing: nieuwe allure

- Residence : presenteert zich minder massief en laat meer “doorzicht” toe (van stad naar dijk en vice versa) doordat entree wordt verplaatsen naar stadszijde van het complex
- theaterzaal Arsenaaltheater (achterbouw) wordt vervangen door woongebouw (precieze bestemming en volume nader te bepalen)
- aanzicht Arsenaal wordt verbeterd (nu nog teveel “rommelige achterzijde”) – misschien terrasfunctie op die plek (?)
- er komen bomen bij

7. Carrousel en voorplein: nieuwe woongebouwen

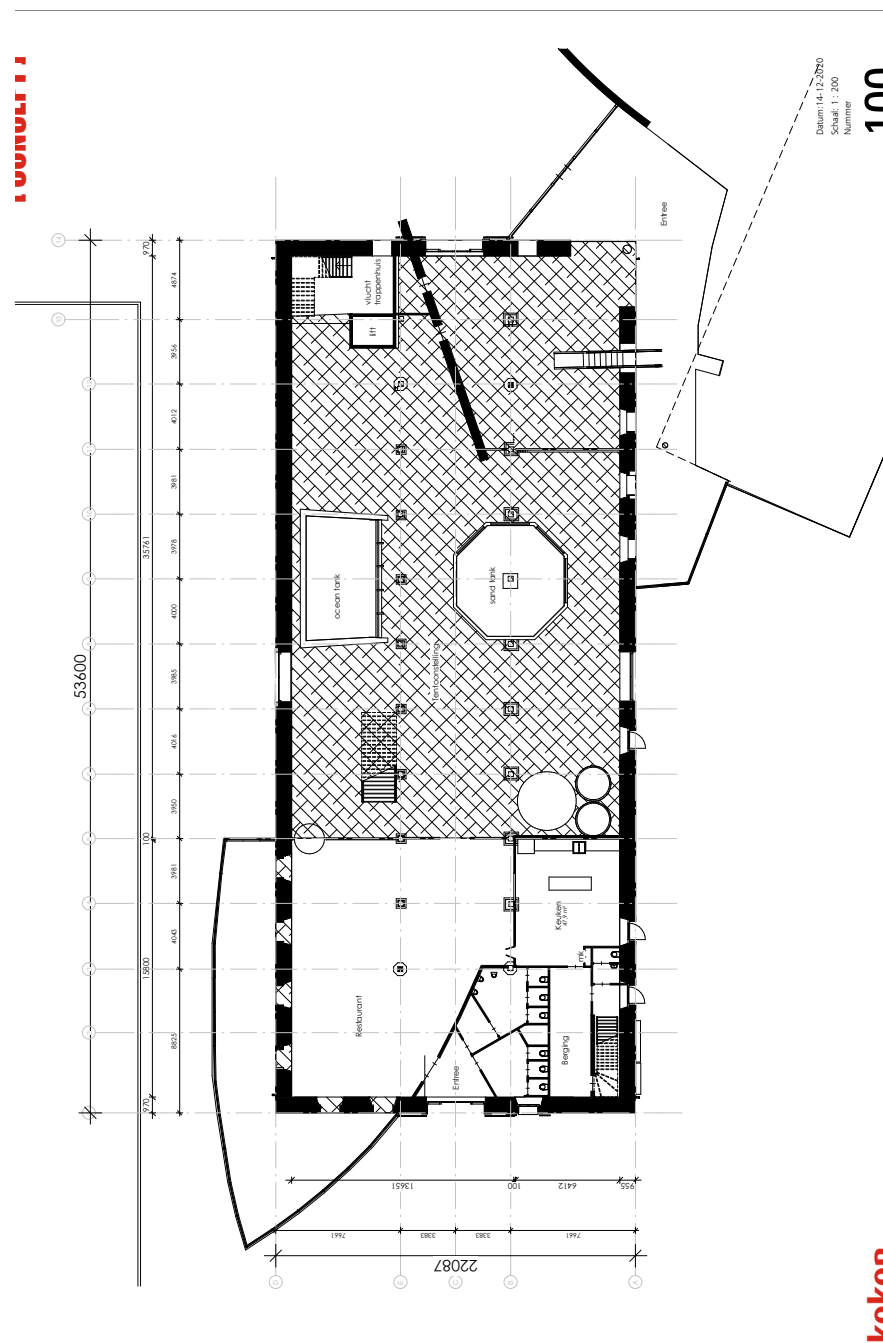
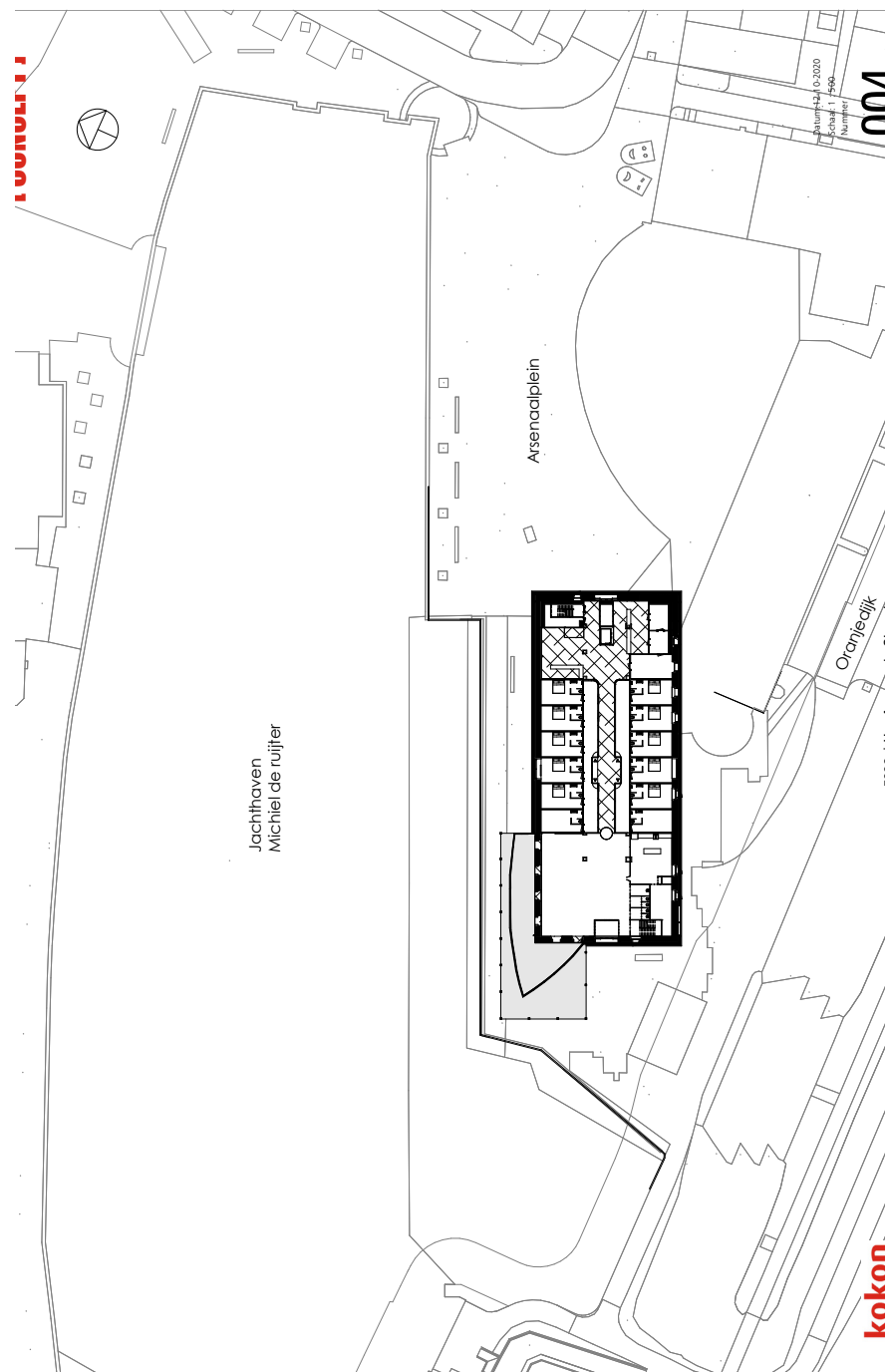
- Arsenaaltheater (voorzijde): blijft een goede, aantrekkelijke horecazaak
- Residence stadszijde mag grotendeels aan oog worden onttrokken en/of worden opgewaardeerd – is nu een ontsiering in het historische stadsbeeld
- Residence eerste verdieping (eigendom Lovago - nu een onbenutte bovenzaal biljartcentrum): invulling nader te bepalen
- Carrousel: indien tot afbraak wordt overgegaan, komen nieuwe woongebouwen op nader te bepalen plekken tussen haven en Residence, deze moeten esthetisch harmoniëren met omgeving (Arsenaaltheater, Arsenaal)
- bouwvolume en ruimtelijke inpassing nader te bepalen, voorkomen moet worden dat het “aan elkaar gebreide” gebouwen worden en een leeg, kaal plein blijft bestaan
- historische (nu verdwenen) rooilijnen kunnen inspiratie bieden voor plaatsing gebouwen; het is niet alleen “steen” – er moeten ook open ruimten en groen komen
- bestemming woongebouwen: combinatie van permanent wonen, tweede woningen, vakantie-appartementen en hotelappartementen ligt voor de hand; gestreefd wordt naar een hoog afwerkings- en kwaliteitsniveau voor het hogere segment

RANDVOORWAARDE INVESTEERDER LOVAGO MIDDELBURG

- Dit project (afbreken Carrousel, vervangende nieuwbouw woongebouwen) vereist een grote investering, grondruil en bestemmingsaanpassing. Dit scenario wordt alleen werkelijkheid als er een correct, marktconform investeringsrendement op het project kan worden behaald.
- Afwerkingsniveau, doelgroepkeuze en bouwvolume vereisen marktanalyse en kosten-/batenanalyse.

* Naschrift: een visioen is niet hetzelfde als een visie. Een visioen wordt niet beperkt door “wetten en praktische bezwaren” en is dus niet noodzakelijkerwijs realistisch uitvoerbaar. Maar het is een belangrijk beginpunt voor een meer realistische planvorming.

Alle materiaal pag. 14 & 15 aangeleverd door Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht





Bijlage 5

Schets sessies belanghebbenden

INHOUDSOPGAVE

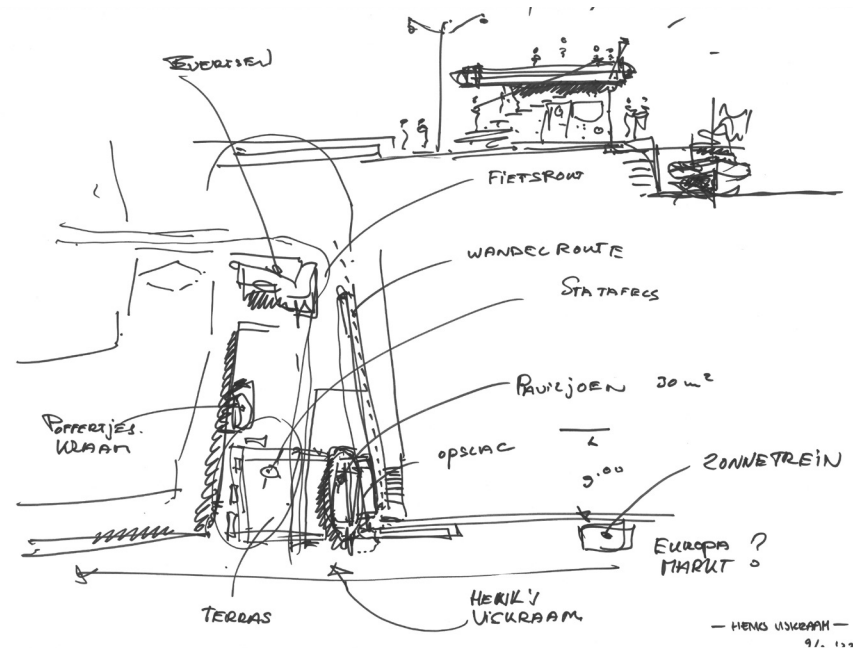
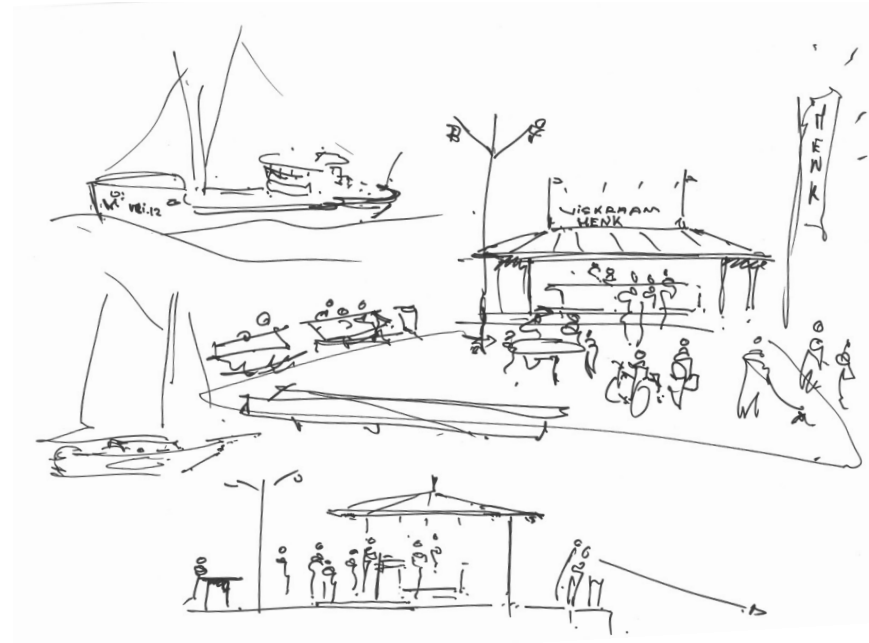
- 01 Viskraam Henk
- 02 Brasserie Evertsen
- 03 VVE Residence Maritiem
- 04 Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht
- 05 Lovago
- 06 AVV Beheer
- 07 Gemeente Vlissingen

Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Locatie is perfect: op kruispunt van routes, zicht op de jachthaven, stand van de zon
- Plek voor viskraam en routes op plein samen laten komen
- Plek voor opslag en schoonmaak
- Niet combineren met halte zonnetrein (is geen toeristenpunt)

Mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze locatie:

- Traditionele kiosk met terras: vaste plek, maar verplaatsbaar in combinatie met locatie waterkering
- Geïntegreerd terras op de kiosk: moderne uitstraling
- Kiosk aan de achterkant geïntegreerd met een nieuw waterkering systeem voor het Bellamypark (oprolbaar scherm o.i.d.)

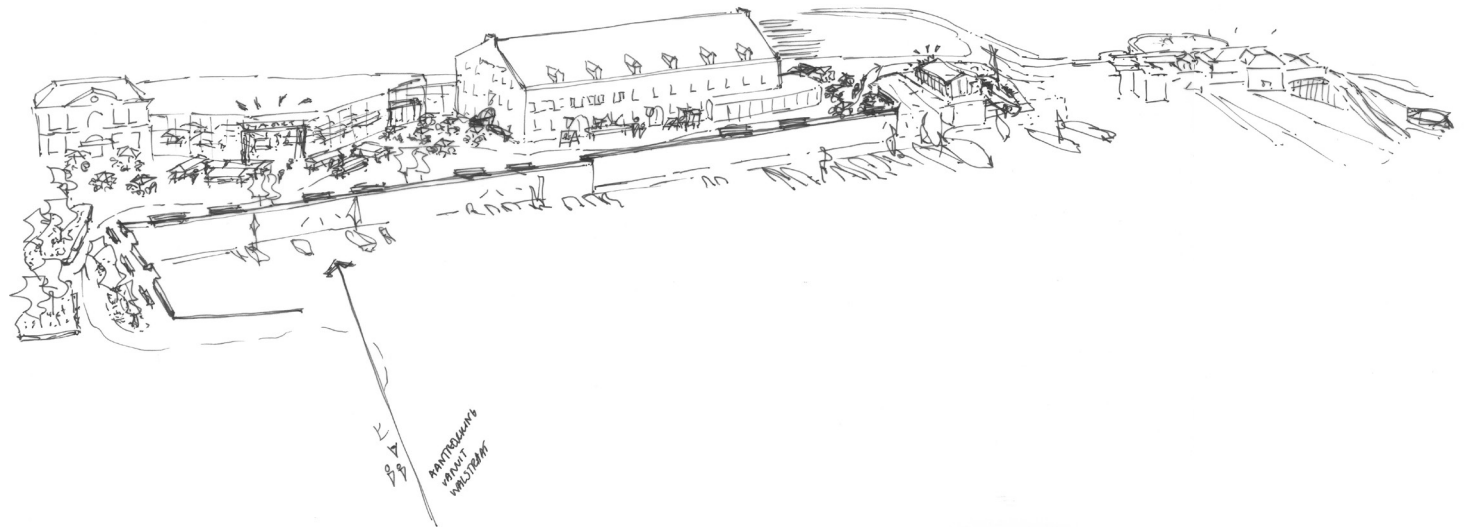


Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Locatie is perfect, wil niet ergens anders
- Ruimte voor fatsoenlijk fietspad langs het terras
- Routing over het De Ruyterplein verduidelijken en veiliger
- Route langs Arsenaal verbeteren: Arsenaalplein, de helling en route over de sluisdeuren

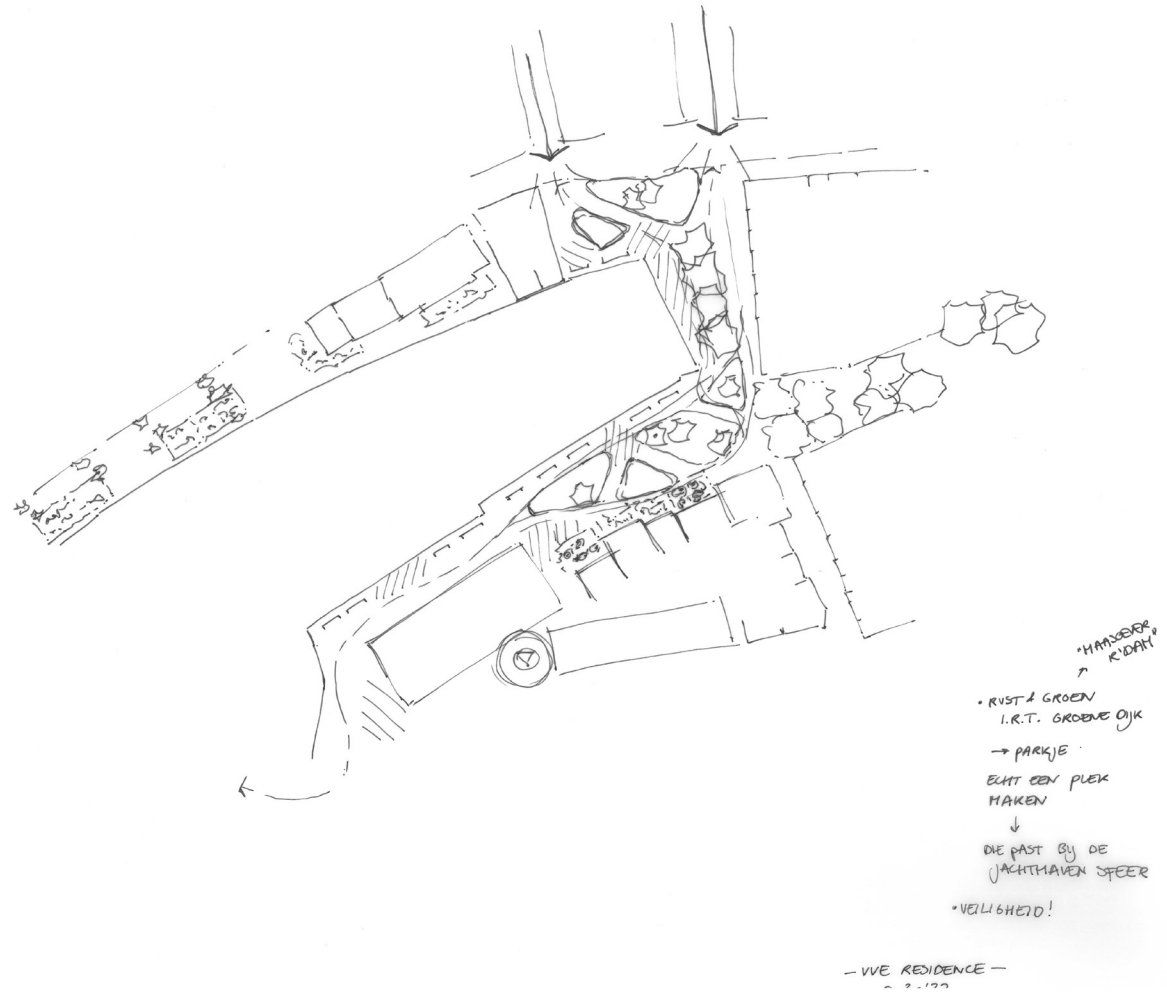
Mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze locatie:

- Geen ingreep van het waterschap aan de sluisdeuren: dekjes op sluisdeuren verbreden, fietspad optimaliseren - mogelijkheid groter terras
- Wel ingreep van het waterschap aan de sluisdeuren: nieuwe paviljoen op het havenhoofd met fietsroute achterlangs of meer naar achteren met meer ruimte voor het fietspad voorlangs



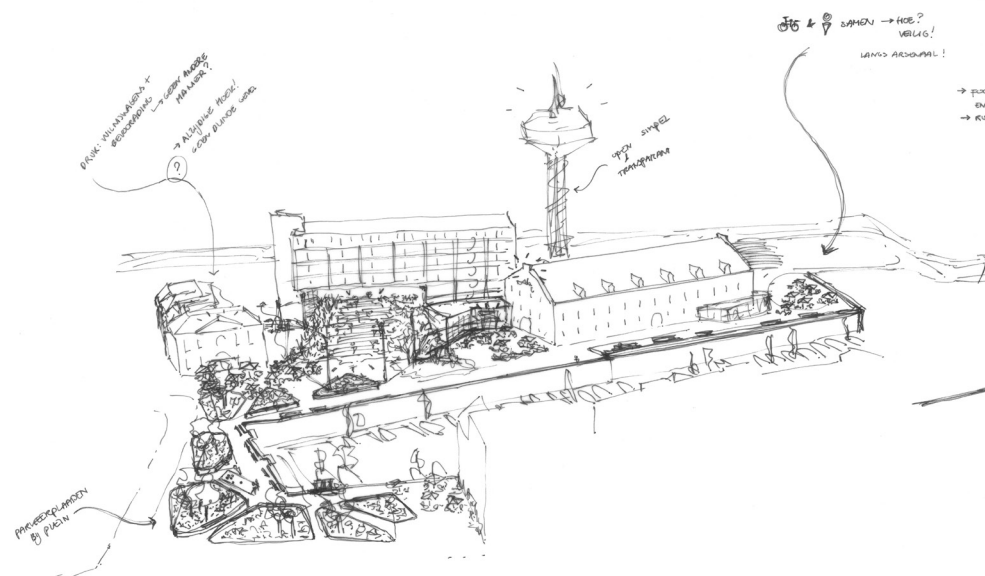
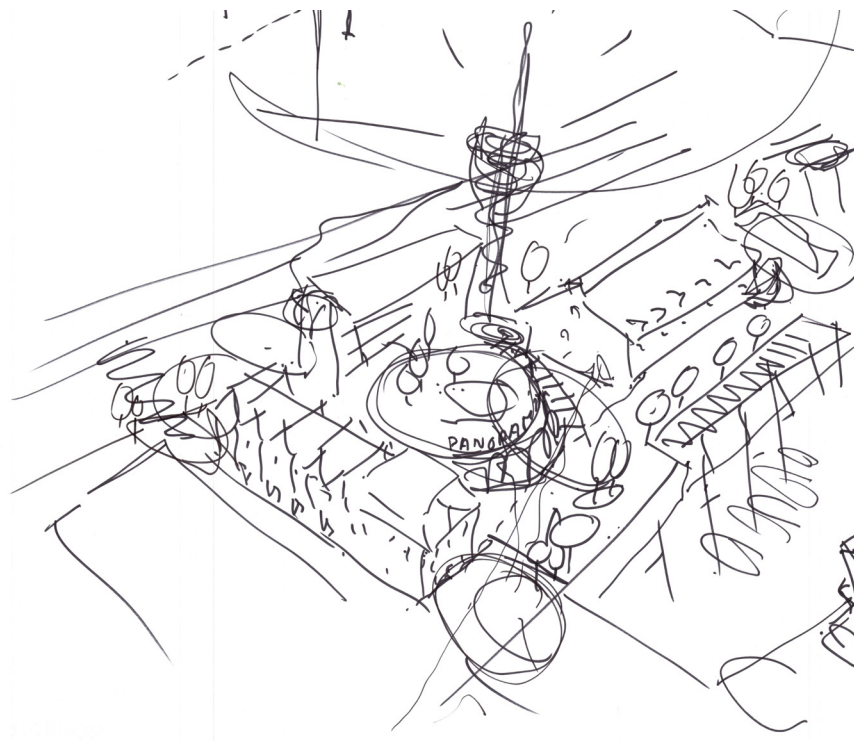
Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Alzijdig beeld van het Arsenaalgebied is belangrijk
- Zicht vanuit de flat aan twee zijden behouden
- Jachthaven sfeer doorzetten langs het Arsenaalplein, kleinschalige en gezellige pandjes die passen bij de historische jachthaven
- Vergroening van Arsenaalplein en Zeilmarkt
- Rust en groen in relatie tot groene dijk, een park dat past bij de jachthaven sfeer



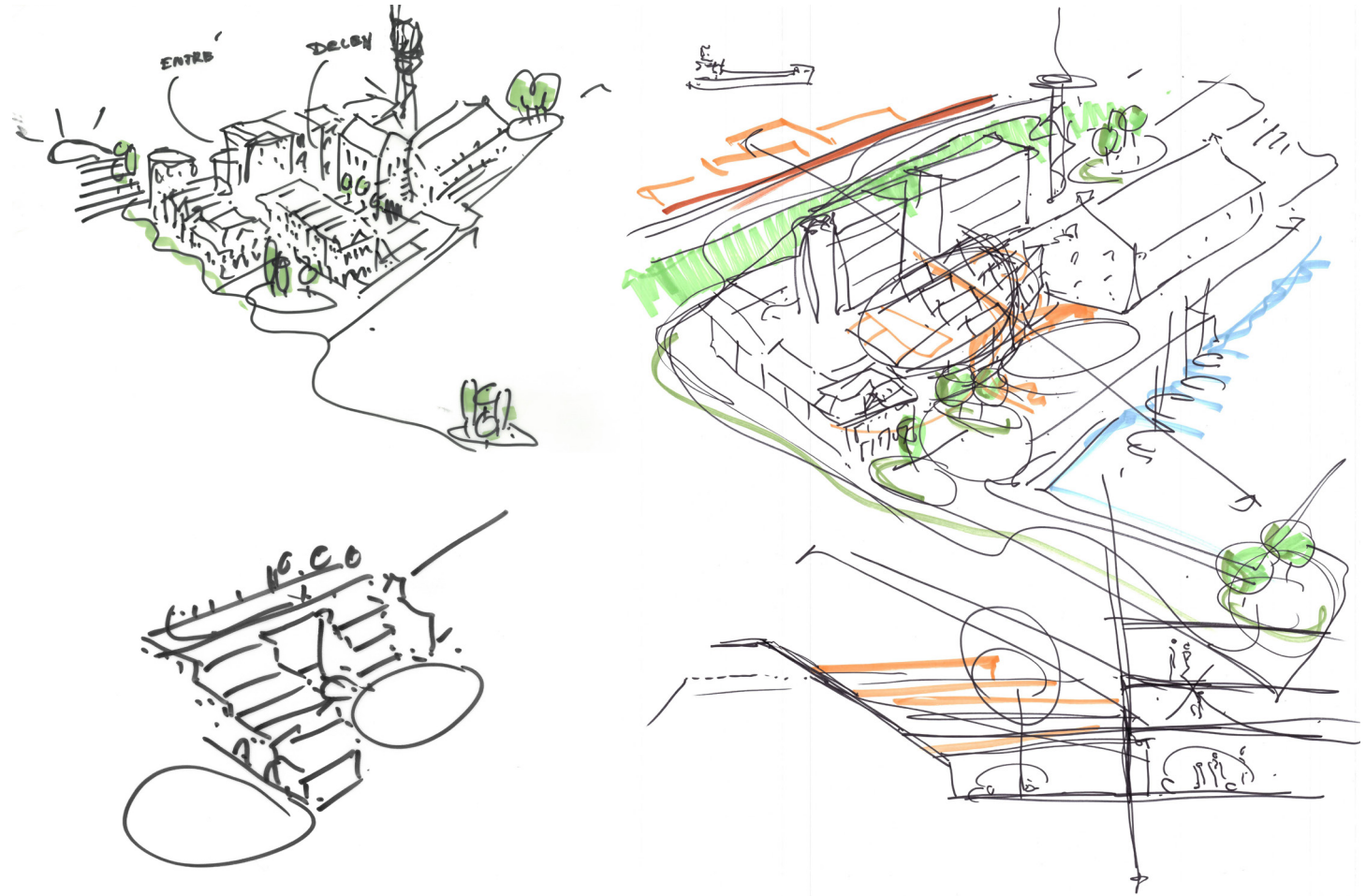
Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Baljuwstraat en Oranjedijk zijn/worden erg druk (vuilniswagen, zonnetrein, bevoorrading, etc.)
- Alzijdige hoek achterkant Arsenaaltheater
- Uitkijktoren open, simpel en transparant houden
- Combinatie van fietser en voetganger veilig
- Parkeerplaatsen bij Zeilmarkt (deels) behouden
- Carrousel behouden, nieuwe functie in combinatie met een daktuin



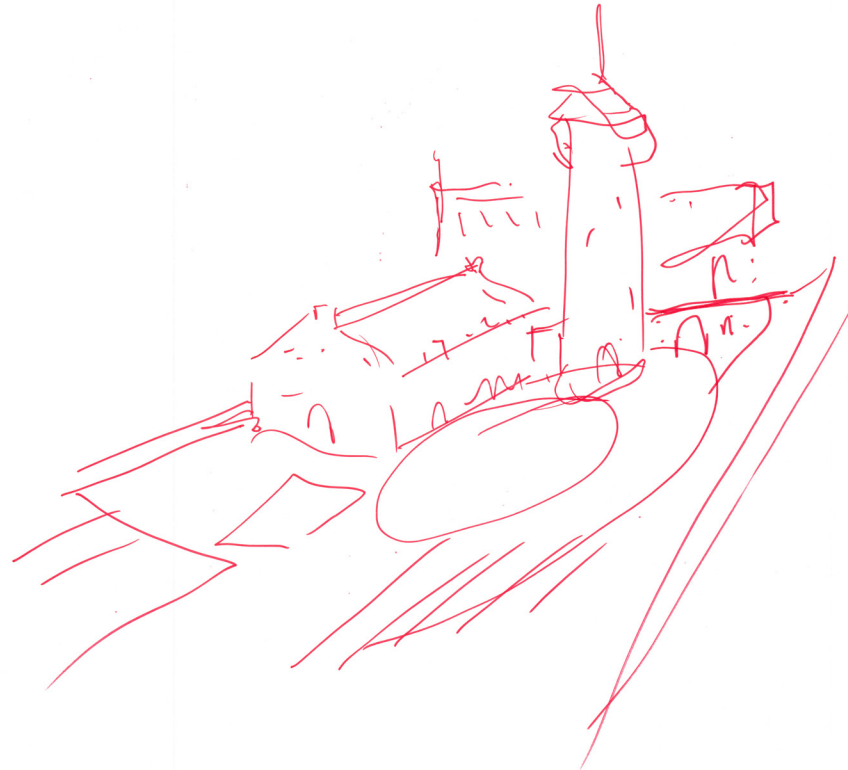
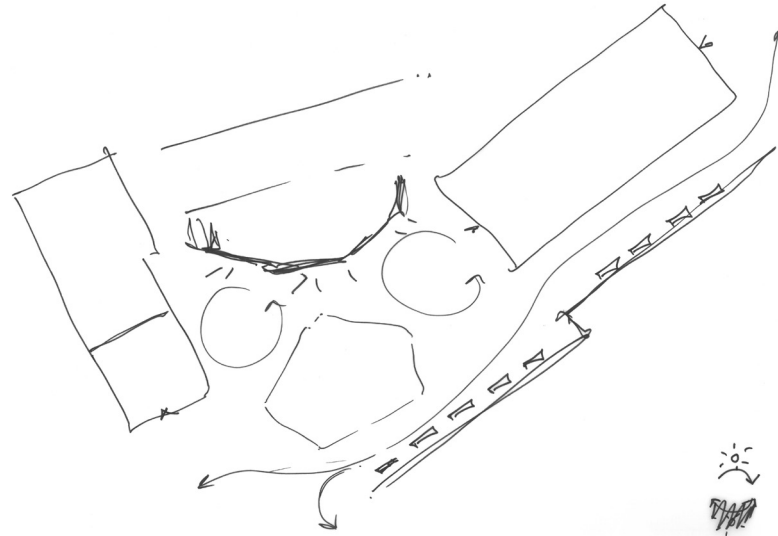
Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Verbinding tussen de stad en de boulevard en het water versterken
- Mogelijkheden zoeken om de flat te renoveren/ herbouwen als integraal onderdeel van de nieuwe massa
- Terrasvorming van bebouwing richting stad
- Maximaal vergroenen: bij, in, op en tegen de bebouwing
- Baljuwstraat gebruiken als groene connectie van stad naar boulevard



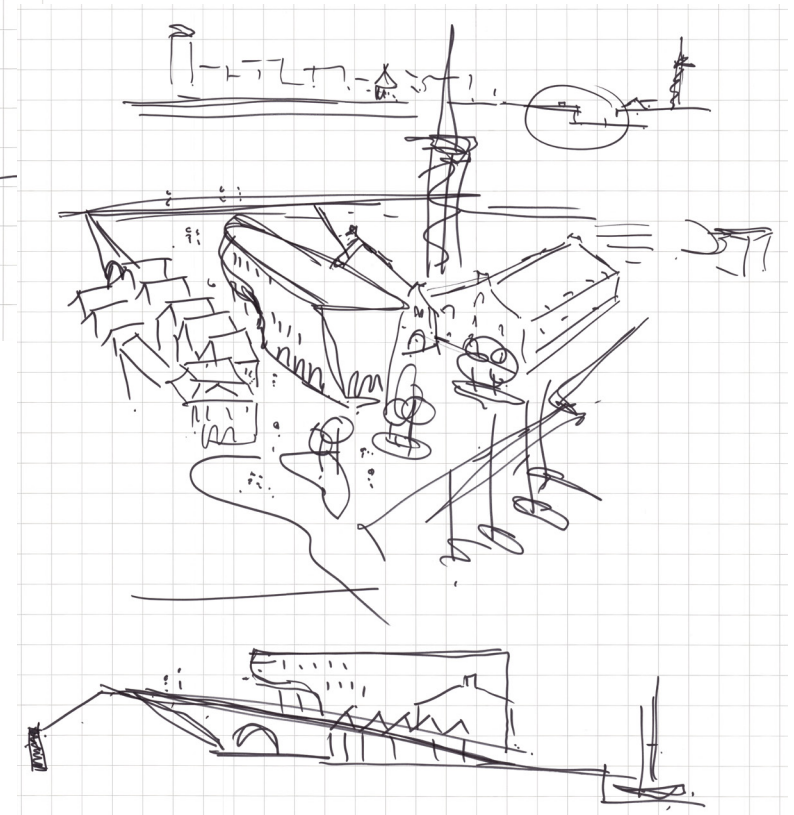
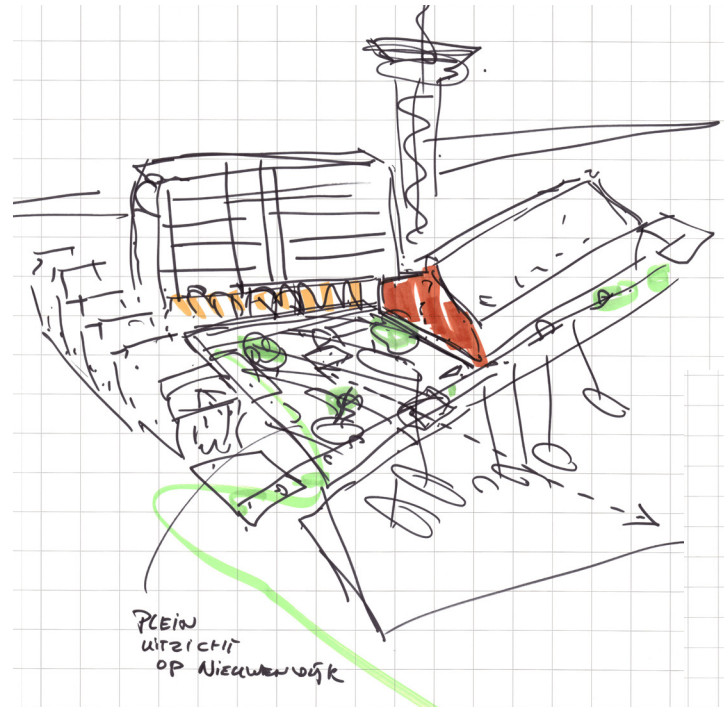
Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Verbinding tussen Arsenaal en (nieuwbouw) Arsenaaltheater is gewenst: functies aan elkaar verbinden
- Verbinding kan over het plein of door een massa
- Routes door het Arsenaalgebied zijn belangrijk (boulevard naar jachthaven (door Arsenaal), van Arsenaal naar Arsenaaltheater, verbinding zee/boulevard en Arsenaalplein)
- Mogelijkheid om een plek te creëren tussen de dijk, het Arsenaal en de (nieuwe) toren



Belangrijkste uitkomsten schetssessie:

- Met een andere blik naar de plek kijken: verschillende opties
- Groot, groen stadsplein creëren op het Arsenaalplein (carrousel weg, in plint van de flat kleinschalige plint creëren)
- Inspiratie uit verbinding naar zee: richting van de bebouwing draaien en een nieuwe bestemmingsplek in Vlissingen creëren (dijk beweegt de stad in)



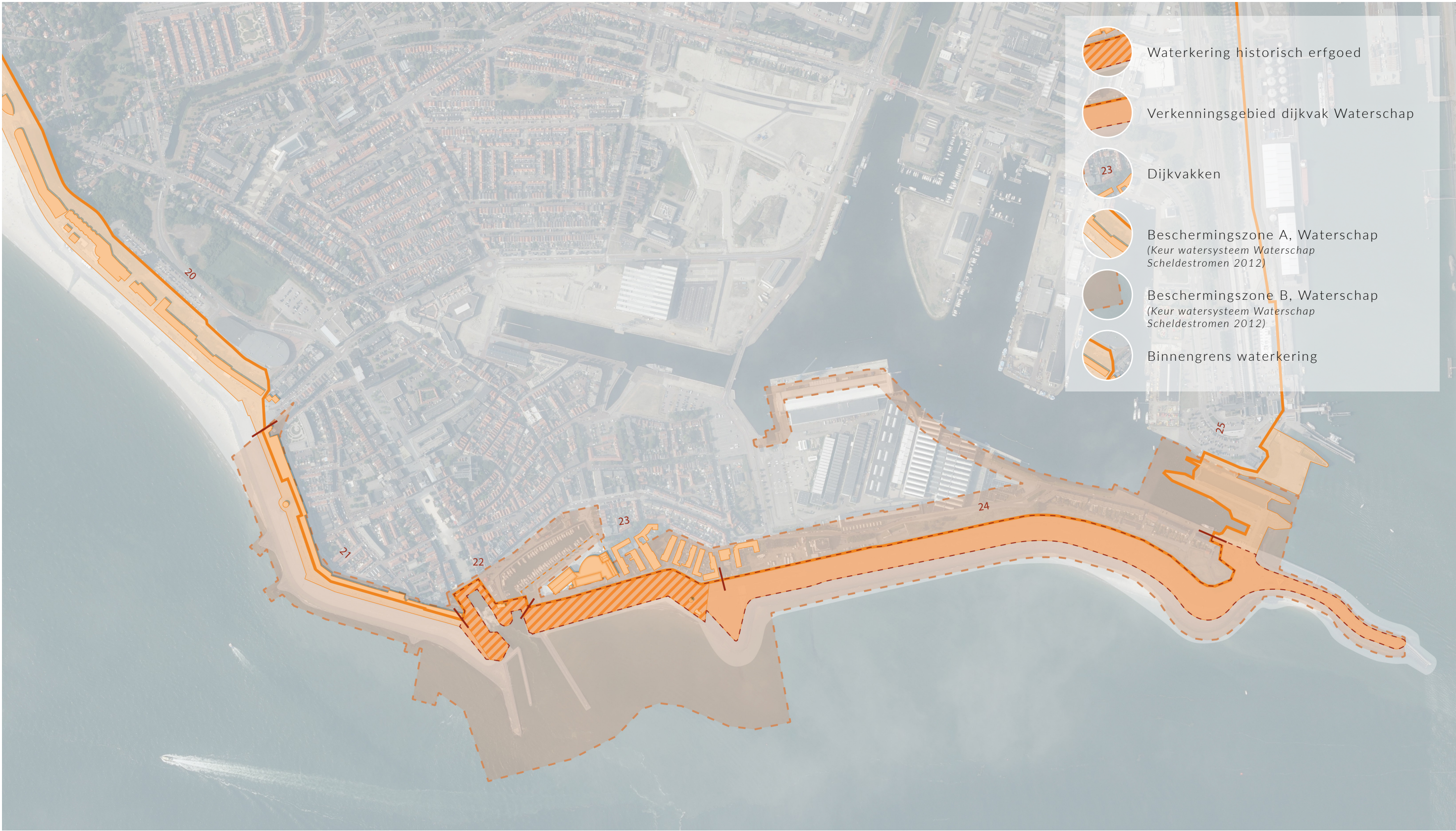
Beelden: schets bureau MA.AN n.a.v. uitspraken in de sessie

Bijlage 6

Waterkering Arsenaalgebied

WATERSCHAP EN WATERKERING

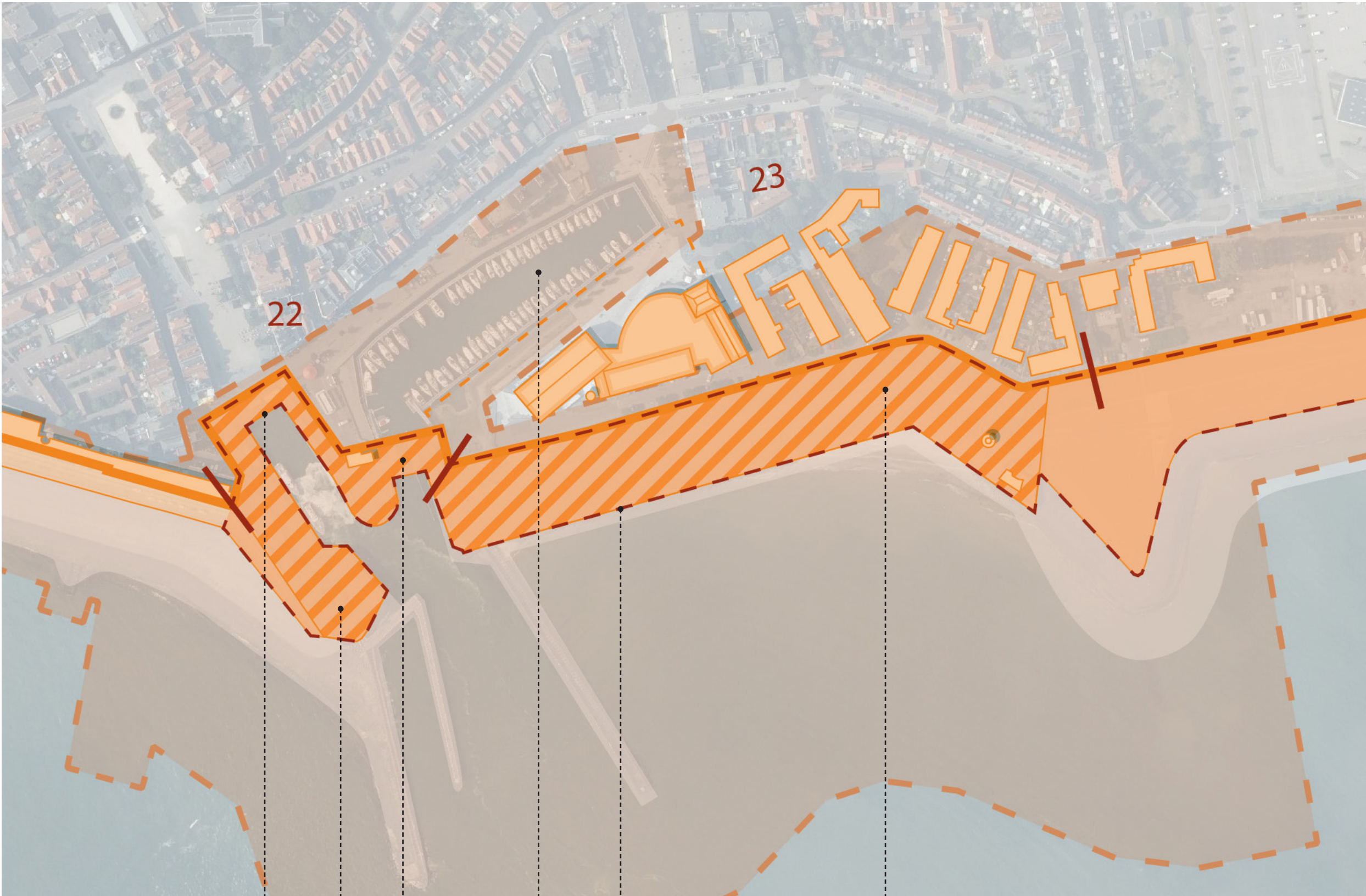
Dijkverzwaringsopgave



Elementen waterkering van Vlissingen op grote schaal

WATERSCHAP

Opgaven nabij het Arsenaalkwartier



Hoogwater schermen loodshaven

Kazematten &
Keizersbolwerk

Sluisdeuren

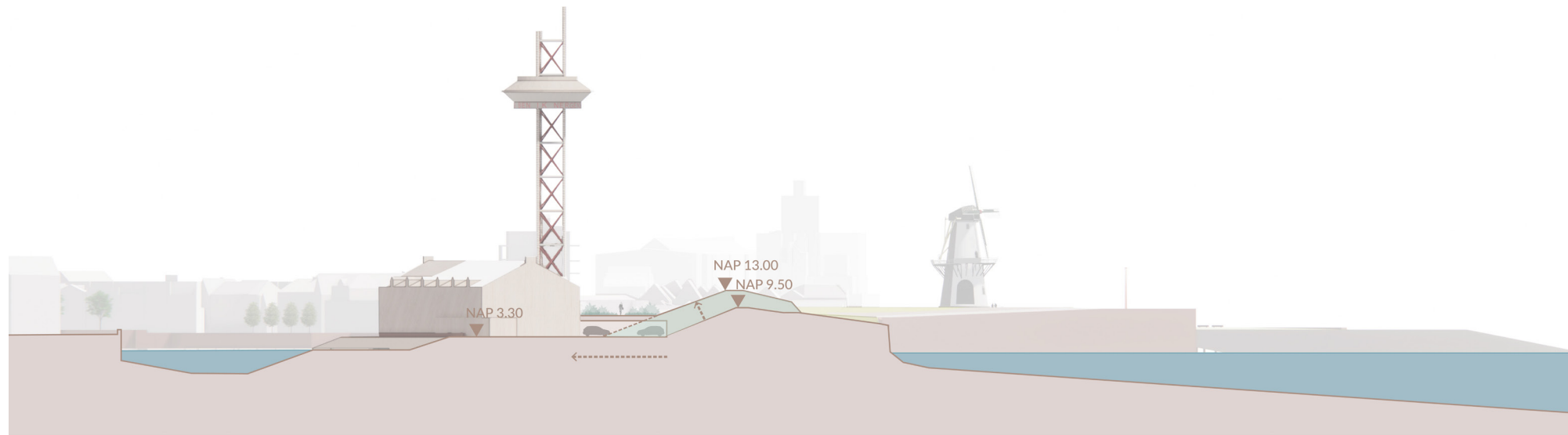
Dichtslibben haven

Muur van Altena

Toekomstige dijkversterking

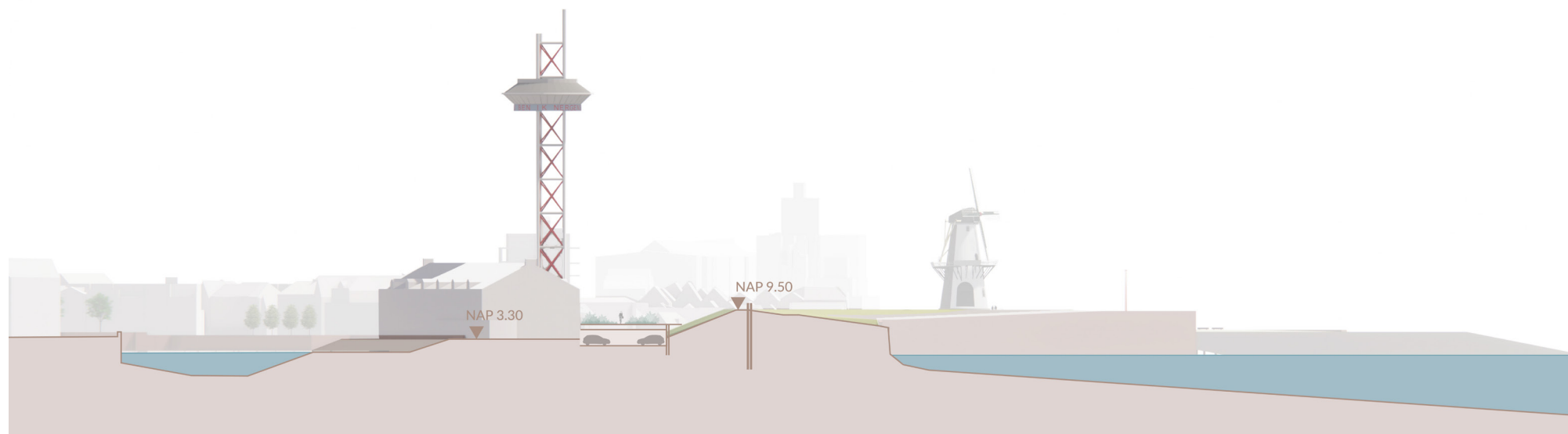
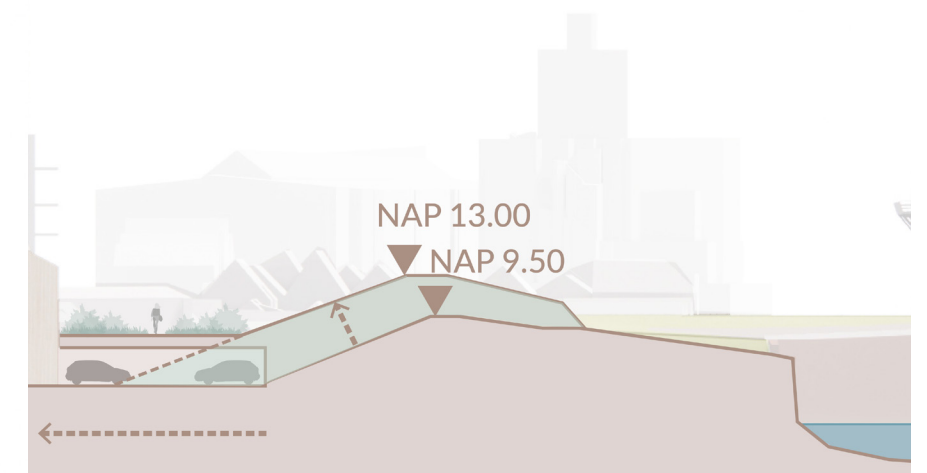
WATERSCHAP

Onderzoeksrichtingen adaptief bouwen aan de Vlissingse kust

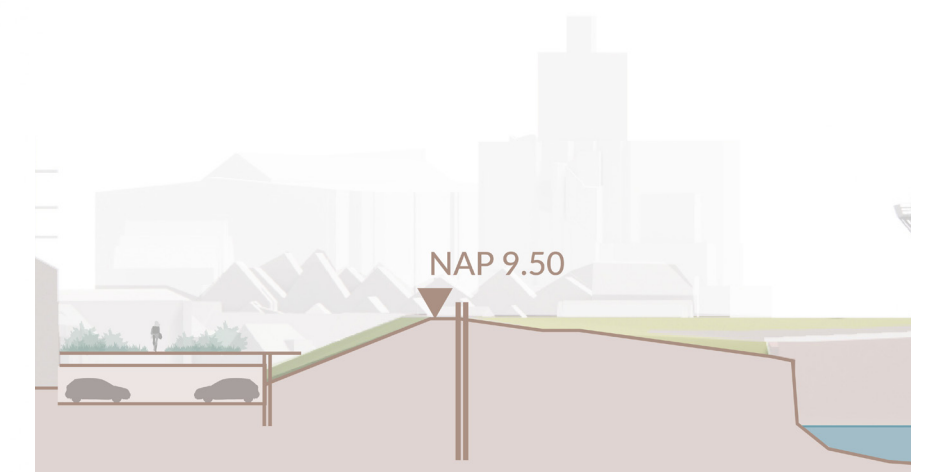


Traditionele dijkversterking middels dijkverhoging

In het proces is door de VVE Residence Maritiem uitgesproken dat dit voor hen een ongewenste ontwikkeling is, mede door het beperken van het uitzicht van de bewoners, gronddruk op de bestaande fundering van de flat en de impact op de Oranjewijk verderop in het dijkvak. Maatregelen van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) zouden zoveel mogelijk rekening moeten houden met deze aspecten en deze proberen zoveel mogelijk te reduceren.

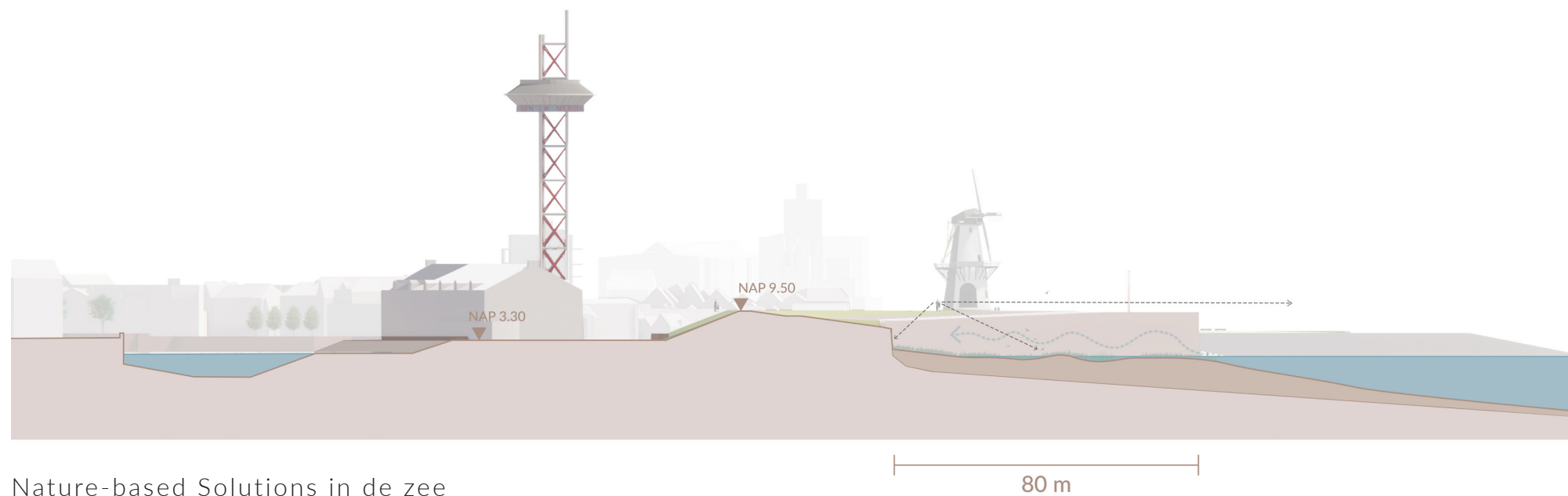


Dijkversterking middels damwand



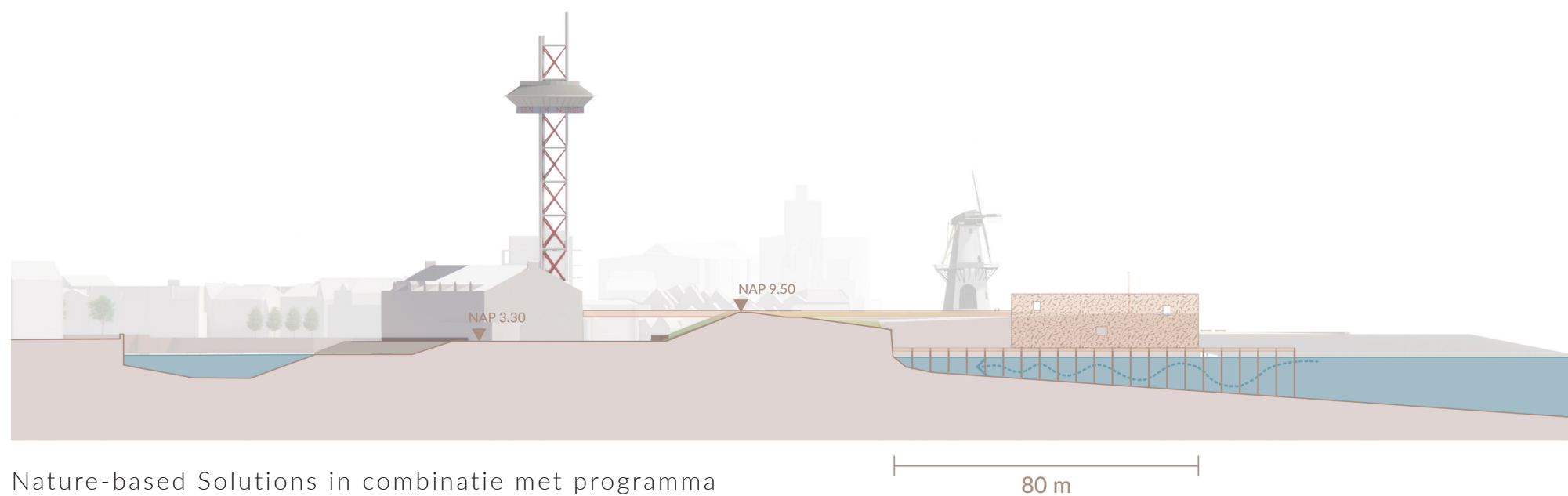
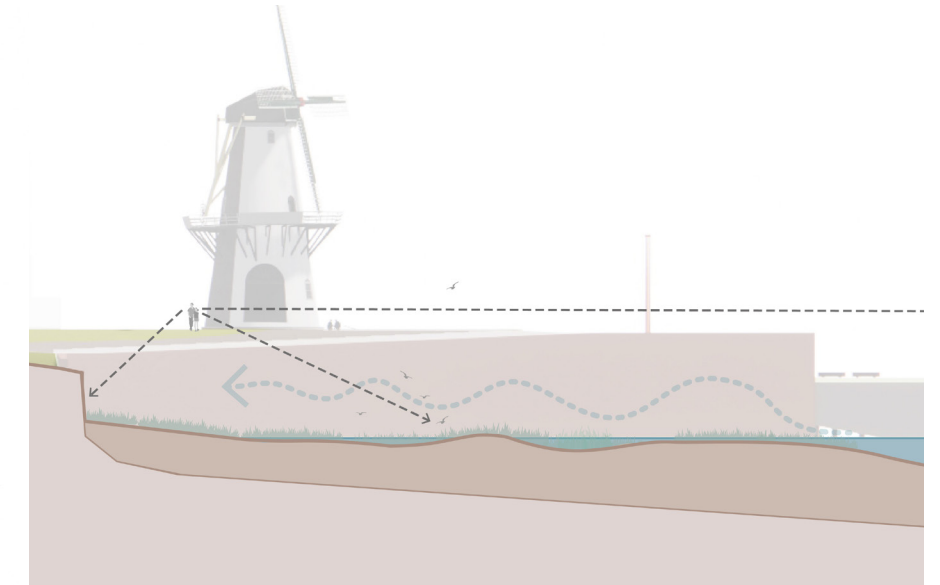
WATERSCHAP

Onderzoeksrichtingen adaptief bouwen aan de Vlissingse kust



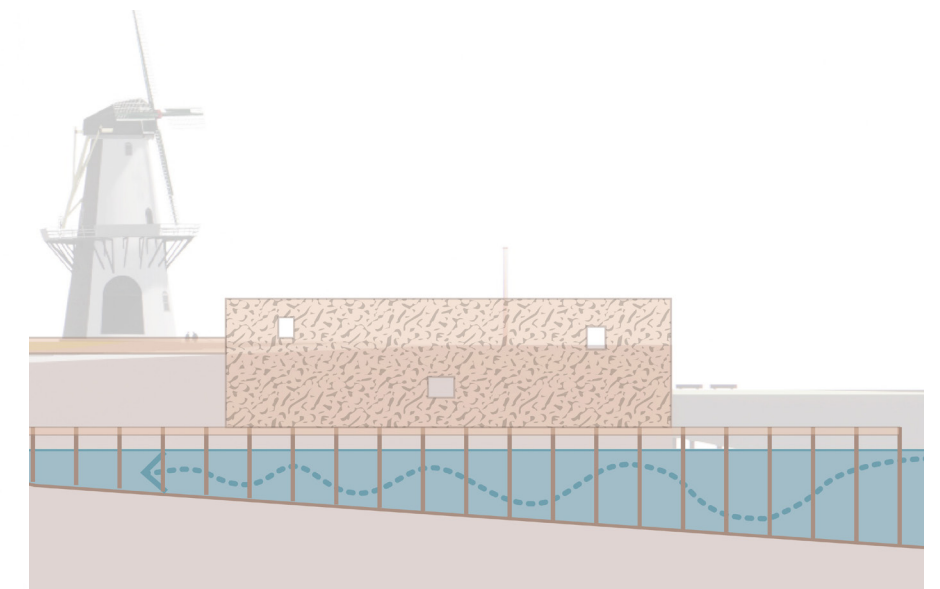
Nature-based Solutions in de zee

De HZ University of Applied Sciences in Vlissingen doet onder andere onderzoek naar de mogelijkheden van het toepassen van NBS op deze locatie. Hiermee zou een deel van de waterkering buitendijks kunnen worden opgelost en hoeven er minder ingrijpbare maatregelen aan de bestaande dijk te worden gedaan. Deze oplossing vergt nog verder onderzoek.

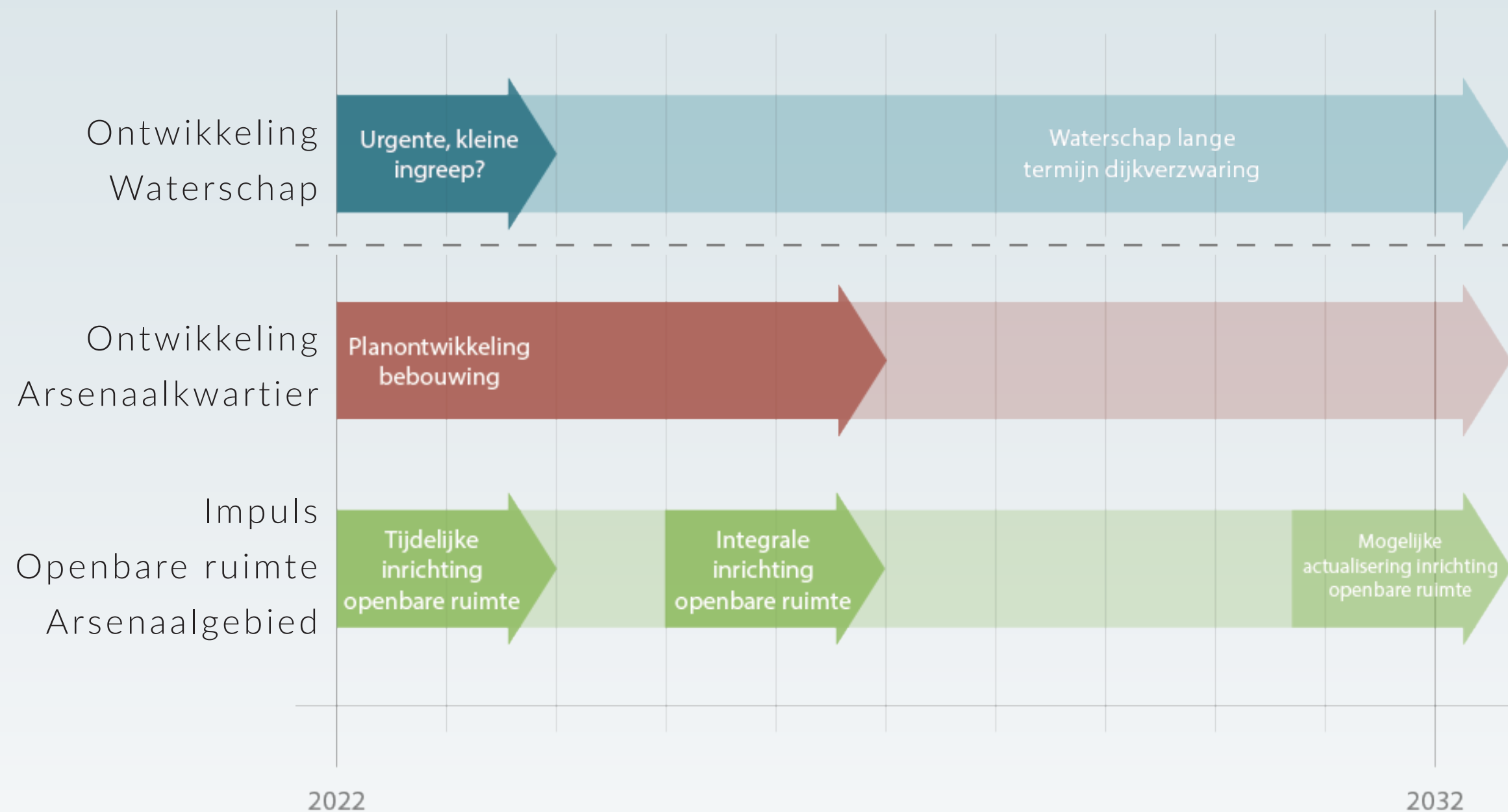


Nature-based Solutions in combinatie met programma

Het principe van een buitendijkse waterkering kan ook worden gecombineerd met programma en een bebouwde oplossing. Deze oplossing biedt kansen om het water en de dijk beleefbaarder te maken, door het programma en de waterkering toegankelijk te maken.



TIJDLIJN VERVOLGSTAPPEN PROCES



Dit schema toont een mogelijke integrale ontwikkeling waarbij het waterschap (hoogwaterbeschermingsprogramma) leidend was. In het proces is de keuze gemaakt om de ontwikkeling voor het Arsenaalgebied meer onafhankelijk te beschouwen van het waterschap, als eerste fase van de totale ontwikkeling.

