

# VISIE BINNENHAVENS

Vlissingen, stad aan zee

april 2011



---

# Visie Binnenhavens

## Vlissingen, stad aan zee

april 2011

---



**ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW**

---

**Colofon**

Dit is een uitgave van de Gemeente Vlissingen.

Deze uitgave is gemaakt door Enno Zuidema Stedebouw

© 2011 Gemeente Vlissingen

---

---

# Inhoud

1.0	Inleiding	7
2.0	Context Binnenhavens	9
3.0	Visie Binnenhavens	13
4.0	Van nu naar straks	25



stadshavens

Binnenhavens

---

## Inleiding

De gemeente Vlissingen werkt aan de ontwikkeling van de Stadshaven, een van oudsher dynamisch gebied, in het hart van de stad. De Binnenhavens, gelegen in het oostelijk deel van Vlissingen, zijn daar onderdeel van. De strategische ligging van dit gebied, tussen zee en binnenwater, biedt kansen voor de ontwikkeling van een Maritiem Centrum, waar ruimte is voor een mix van bedrijvigheid, onderwijs en recreatieve voorzieningen. Met dit document laat de gemeente Vlissingen haar visie zien op de ruimtelijke en programmatische kansen en mogelijkheden die de Binnenhavens bieden voor Vlissingen en de Stadshaven. Deze visie is een uitwerking van de structuurvisie en kan dienen als ruimtelijk onderbouwing

voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan(nen). Daarnaast biedt deze visie het ruimtelijk en programmatisch kader voor de ontwikkeling van de Binnenhavens door verschillende (markt)partijen.

### Leeswijzer

In deze visie wordt in hoofdstuk 2 eerst kort ingegaan op de beleidskaders die ten grondslag liggen aan deze visie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de visie kaart gepresenteerd en in tekst en beeld toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de wijze waarop de visie stapsgewijs kan worden gerealiseerd.



Stadshavens (Structuurvisie Vlissingen 2020, januari 2010)



---

## Context Binnenhavens

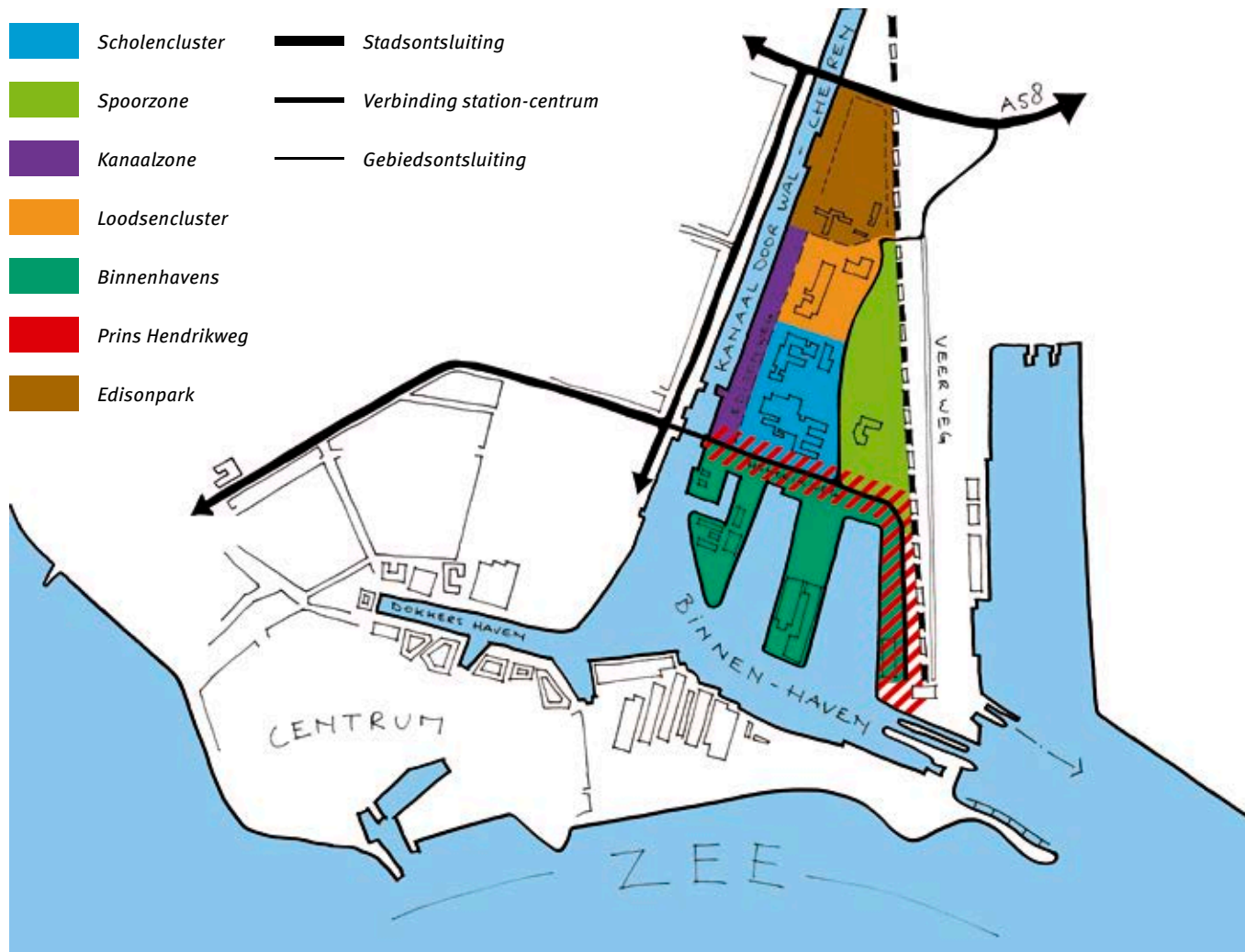
### Structuurvisie

De voorziene ontwikkelingen in Vlissingen zijn verankerd in de Structuurvisie Vlissingen stad aan zee – een zee aan ruimte. De doelstelling van de gemeente is om Vlissingen zo goed mogelijk voor te bereiden op de toekomst. Ze doet dit door te kiezen voor een strategie waarbij gebruik gemaakt wordt van de eigen kracht en karakteristiek van de stad en zwakke punten en bedreigingen worden omgezet in kwaliteiten en kansen. Voor Kenniswerf, inclusief de Binnenhavens, is een gefaseerde ontwikkeling onderdeel van deze strategie. Oude terreinen worden stapsgewijs geherstructureerd en/of getransformeerd.

### Stadshaven

Kenniswerf maakt samen met het Scheldekwartier en de Buitenhaven deel uit van de Stadshaven Vlissingen. Dit is één samenhangend gebied met de binnenhaven en buitenhaven waarbij de integrale gebiedsontwikkeling ook onlosmakelijk is verbonden met de omgeving. De Stadshaven moet in de toekomst ruimte bieden aan wonen, onderwijs, recreatie en werken met het water als structurerend en verbindend element.

Kenniswerf heeft een sterke relatie met het Scheldekwartier. Dit geldt met name voor de ontwikkeling van de Binnenhavens, waarbij de (jacht)havenontwikkeling en daar omheen voorziene maritieme bedrijvigheid aansluit bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier. Het water vormt hierbij een verbindende factor. Ook bestaat er een samenhang met de Buitenhaven en omgeving, waar industriële en zeehavenactiviteiten plaatsvinden. Het grensgebied tussen beide plannen, de zogenaamde spoorzone, vormt hierbij een overgangsgebied. Deze onderlinge relaties kunnen er toe leiden dat ontwikkelingen en veranderingen in het Scheldekwartier en/of de buitenhaven van invloed zijn op de ontwikkelingen in de Binnenhavens, zowel vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt als vanuit het oogpunt van milieu en verkeer.



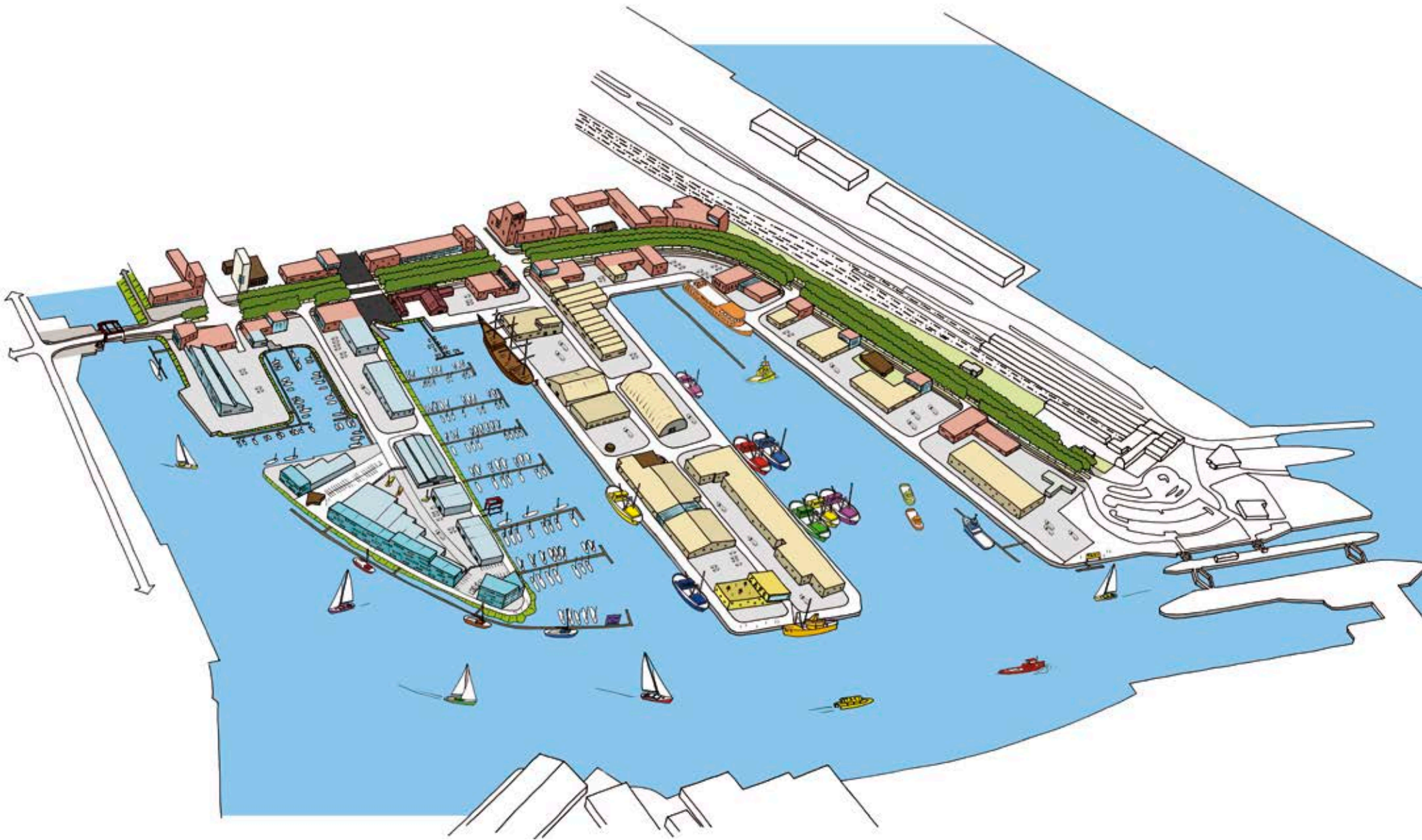
Deelgebieden Kenniswerf

### **Maritiem Centrum**

Door de strategische ligging van de Binnenhavens, tussen zee- en binnenwater kan het gebied uitgroeien tot een Maritiem Centrum, met uiteenlopende nautische bedrijvigheid, onderwijs en recreatieve voorzieningen. Er zijn goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van een innovatief en duurzaam watersportservicecentrum en voor de versterking van de aanwezige bedrijvigheid op het gebied van scheepvaart en visserij. Het Maritiem Centrum levert een belangrijke bijdrage aan de invulling van het concept van Kenniswerf en de versterking van de (kennis)economie van Vlissingen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de samenwerking tussen overheid, onderwijs en ondernemers.

### **Kenniswerf**

De Binnenhavens zijn onderdeel van Kenniswerf. Kenniswerf betreft de ontwikkeling van het gebied tussen het spoor en het kanaal, met daarin centraal gelegen de onderwijsinstellingen HZ en ROC. Aan de zuidzijde bevinden zich de Binnenhavens met landtongen. Aan de noordzijde, nabij de afrit van A58, ligt het Edisonpark, waar wonen en bedrijvigheid zijn gecombineerd.



# 3.0

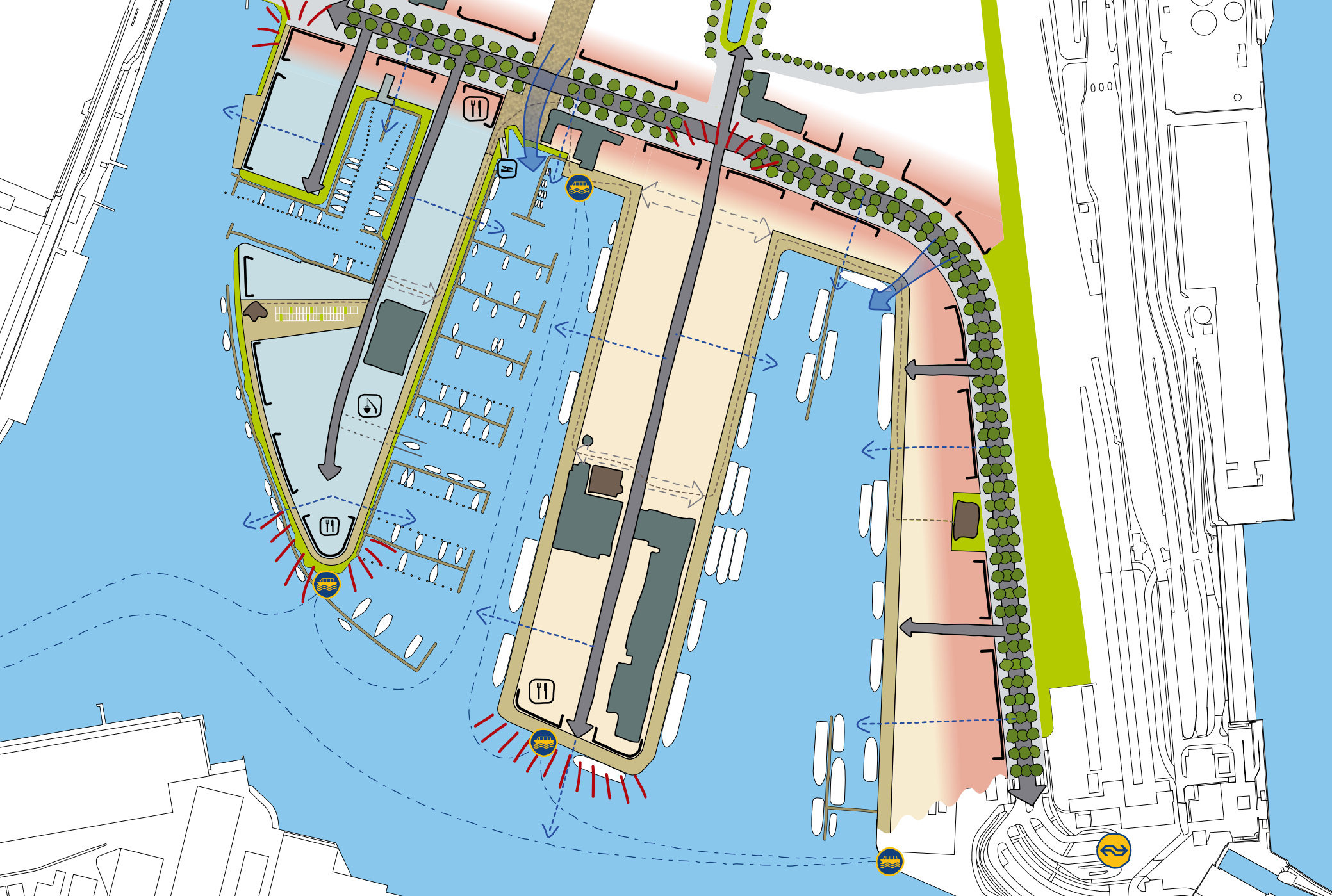
---

## Visie Binnenhavens




















De gemeente heeft de ambitie om van de Binnenhavens een Maritiem Centrum te maken. Dit geldt zowel voor de uitstraling van het gebied als voor het gebruik en de inrichting van de havens en de landtongen. Het is daarom belangrijk dat het gebied zich als Maritiem Centrum presenteert aan de stad, zowel aan de Prins Hendrikweg als aan het water en dat de unieke maritieme sfeer van het gebied (weer) ervaren kan worden. Om die reden moeten de havens met hun bedrijvigheid weer zichtbaar worden en de kades en het water beter toegankelijk.

Dit betekent dat de bebouwing langs de Prins Hendrikweg een open en transparant karakter krijgt, waarin representatieve gebouwen afgewisseld worden met zicht op de havens. Dit geldt ook voor de bebouwing op de zuidelijke koppen van de landtongen. Deze koppen zijn zichtbaar vanaf het water en het Scheldekwardier. Het zijn de entrees van het gebied vanaf het water. Het is goed denkbaar dat hier in de toekomst een halte voor een watertaxi komt, als onderdeel van een verbinding tussen station en centrum over het water.

De Binnenhavens vormen een belangrijke pijler van de kenniswerf. Het gebied wordt gebruikt voor uiteenlopende maritieme bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen, waarbij mogelijke koppelingen met onderwijs van toegevoegde waarde zijn. Deze mix van functies geeft het gebied een dynamisch en kleurrijk karakter en biedt kansen voor de uitwisseling van kennis, het delen van voorzieningen en kan zo bijdragen aan innovatieve ontwikkelingen op het gebied van watersport, scheepvaart en visserij.



## Visiekaart Binnenhavens

	<b>Zone Prins Hendrikweg</b> - Representatief karakter - Programma: kantoren / onderwijs / onderzoek / voorzieningen / maritieme bedrijvigheid / water gerelateerde recreatie		Bunkers
	<b>Watersport Pier</b> - Karakter gebaseerd op water gerelateerde recreatie - Programma: jachthaven / watersport / verenigingen / watersport gerelateerde bedrijvigheid / onderwijs / onderzoek / watersportservicecentrum / kantoren		Bunkerroute
	<b>Maritieme Pier</b> - Karakter op basis van bedrijvigheid - Programma: visserij / maritieme bedrijvigheid / onderwijs / onderzoek		Ontsluiting / rijbaan
	Zicht op de havenbekkens vanaf de Prins Hendrikweg		Mogelijke verbinding tussen ontsluiting en kade
	Zicht-as richting het water eventueel "door" bebouwing		"Harde" kade
	(Hoogte)accenten		"Zachte" kade
	Bestaande bebouwing		Plein
	Bestaand scheepswerfje		Representatieve zijde kavel
			Station Vlissingen
			Netwerk watertaxi
			(dag)horeca
			Botenkraan
			Botenhelling





De bebouwing op beide landtongen wordt ontsloten door een centraal gelegen weg. De bedrijven organiseren zaken als opslag en parkeerplaatsen op een nette wijze op eigen terrein. In het openbare gebied is alleen een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers die kort in het gebied verblijven. Hierdoor zijn de kades optimaal te gebruiken voor uiteenlopende maritieme activiteiten. Ze zijn openbaar toegankelijk en op een aantal plaatsen wordt een verblijfsplek aan het water ingericht. Er is een wandelroute over de landtongen, die langs de drie aanwezige bunkers voert. Het uitnodigende karakter van de binnenhavens wordt versterkt door mogelijkheden te bieden voor een watersportboulevard met uiteenlopende commerciële en recreatieve voorzieningen en horeca met zicht over het water op het Scheldekwartier.

Met de huidige situatie als vertrekpunt onderscheiden we binnen het plangebied van de binnenhavens drie werelden: de wereld van de Prins Hendrikweg, met daarachter de werelden van de watersport en van de scheepvaart en visserij.

*De wereld van de Prins Hendrikweg*



### De wereld van de Prins Hendrikweg

De Prins Hendrikweg verbindt het station met het centrum van Vlissingen. Stap voor stap wordt deze weg getransformeerd in een levendige stedelijke boulevard, aan weerszijden begeleid door representatieve gebouwen van de Kenniswerf. De gebouwen aan de zuidzijde van de Prins Hendrikweg bestaan uit een basis van twee tot vier bouwlagen, verbijzonderd met hoogteaccenten. De plint van deze gebouwen biedt ruimte aan commerciële en publieke voorzieningen en diensten, onderwijs en onderzoek. De plint heeft een representatieve en uitnodigende uitstraling.

De gebouwen aan de zuid-westzijde van de Prins Hendrikweg zijn het visite kaartje van de achterliggende landtongen en havens. Deze bebouwing heeft een transparant en open karakter, waardoor er, tussen en onder gebouwen door, zicht is op de maritieme wereld met watersport, maritieme bedrijvigheid en visserij.

De uitstraling van de achterzijde van de gebouwen aan de Prins Hendrikweg die direct aan haven en kade grenzen, kunnen een minder representatief karakter krijgen. Deze zijde is bij uitstek geschikt voor kadegerelateerde bedrijvigheid en behoort dan ook tot de achterliggende havenwerelden. De zichtbaarheid van deze achterzijde vraagt echter wel om een nette verzorgde uitstraling.

Om de uitwisseling van kennis en mensen tussen havens en de onderwijsinstelling fysiek mogelijk te maken en te bevorderen, worden de gebieden aan weerszijde van de Prins Hendrikweg goed en veilig met elkaar verbonden. Het huidige entreeplein van de HZ wordt over de weg heen getrokken, tot aan het water. Hierdoor ontstaat er aan de Prins Hendrikweg een openbaar plein aan het water, waar studenten en docenten, werknemers van bedrijven en passanten in de zon en uit de wind, een broodje kunnen eten en voorbijgangers een blik op de haven kunnen werpen. Ook de bocht in de Prins Hendrikweg blijft vrij van bebouwing. Vanuit deze plek is er een mooi zicht op de haven.

De wereld van de watersport



### De wereld van de watersport

De westelijke binnenhaven is de wereld van de watersport, met de jachthaven, waar ruimte is voor uiteenlopende watersportgerelateerde bedrijvigheid, voorzieningen en verenigingen. Ook is het goed denkbaar dat onderwijs en onderzoek hier een plek krijgen. Karakteristiek voor dit gebied zijn de kades met de groene oevers, waarlangs een stelsel van steigers ligt die toegang bieden aan de ligplaatsen voor zeil- en motorjachten. Het terrein van de westelijke haven wordt ontsloten door een centraal gelegen weg. Aan weerszijden is ruimte voor bedrijven voor het onderhoud en de reparatie van zeil en motorjachten en, voorzieningen voor verenigingen.

In het zuidelijk deel van de landtong zijn goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van een innovatief watersportservicecentrum, waar meerdere bedrijven rondom om een collectief binnenterrein, vanuit hun eigen expertise, diensten verlenen voor de aanschaf, onderhoud en verbeteringen van pleziervaartuigen. Naast minimale elementen als een kraan, milieuvoorzieningen en basis onderhoudsbedrijven, omvat het centrum ook bedrijven,

winkels en importeurs, zoals een zeilmakerij, een watersportwinkel en op het gebied van bijvoorbeeld scheepsbekleding, inbouwinstrumenten en buitenboordmotoren. Hiermee kan worden ingespeeld op de veranderende marktbehoefte van de steeds meer versnipperde watersportsector, die vraagt om samenwerking en een concentratie van verschillende innovatieve technieken en specialisaties.

De westelijke binnenhaven ligt centraal in de Stadshaven. Vanaf de zuidwestzijde van de landtong is er een uniek zicht op het Scheldekwartier en de sluisen die de binnenhaven met de buitenhaven en de Westerschelde verbinden. Deze markante en beeldbepalende plek en de grote maat van het water vragen hier om hogere bebouwing met een representatieve uitstraling op de zuidelijke kop van de landtong. Deze plek is uitermate geschikt voor bijvoorbeeld een watersportboulevard met uiteenlopende voorzieningen direct bereikbaar vanaf het water en die tegelijkertijd de toegang naar het Kanaal door Walcheren markeert.



### De wereld van de scheepvaart en visserij

De oostelijke binnenhaven is de wereld van uiteenlopende kadegerelateerde maritieme bedrijvigheid en visserij. Het karakter van dit gebied is minder publiek dan de dat van de westelijke binnenhaven. Het beeld wordt voor een groot deel bepaald door de stoere stenige kades waarlangs grotere schepen liggen. In deze binnenhaven wordt bijvoorbeeld gewerkt aan het onderhoud van schepen of worden onderdelen getest of vervaardigd. De kades worden gebruikt voor het laden en lossen van schepen. In het zuidelijk deel bevindt zich de huidige vismijn. Hier is ruimte voor daaraan gerelateerde bedrijvigheid en onderzoek, en mogelijk ook toeristische voorzieningen, waaronder een horecagelegenheden, waar verse vis kan worden gegeten.

Tot de wereld van de scheepvaart behoort ook de strook (bebouwing) aan de achterzijde van het (noord-zuid) gedeelte van de Prins Hendrikweg, tussen het station en de bocht. Door de aanwezigheid van de kade is deze strook geschikt voor de schepen en kadegerelateerde activiteiten van bijvoorbeeld het loodswezen en Rijkswaterstaat.

Aan de westzijde grenst de wereld van de scheepvaart en visserij aan de publieke watersportwereld. Om die reden is een nette verzorgde uitstraling van kade en bedrijven aan deze zijde een vereiste. Dit geldt in mindere mate voor de minder publieke oostzijde, inclusief de achterzijde van de Prins Hendrikweg, tussen bocht en station.





## Van nu naar straks

### **Geen plan maar een strategie.**

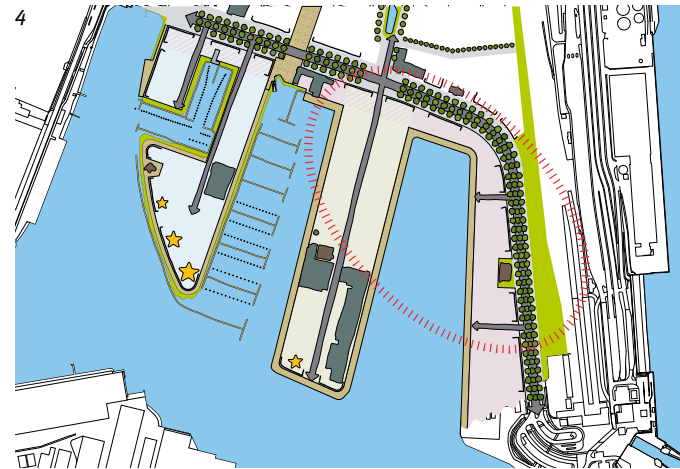
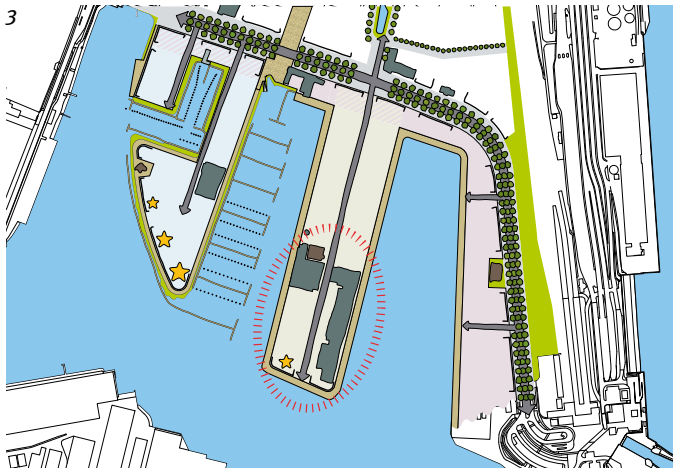
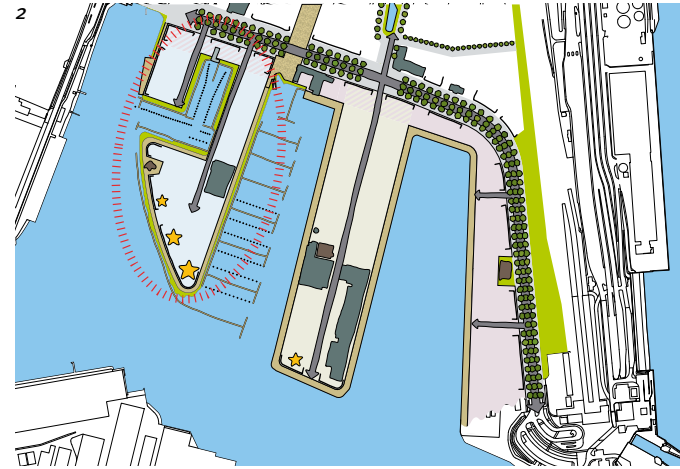
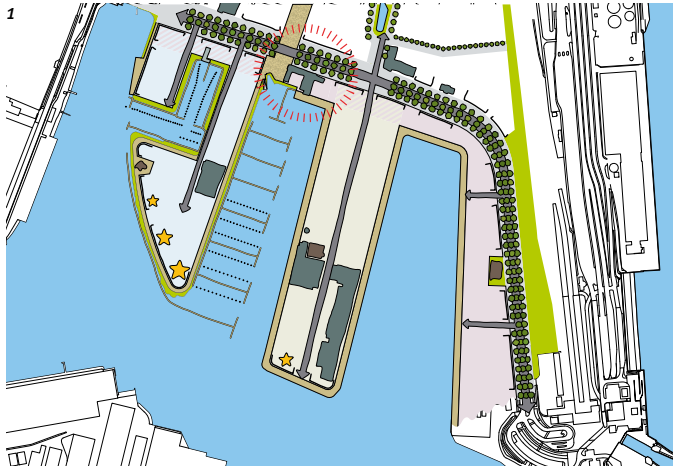
Deze visie moet niet gezien worden als blauwdruk/plan voor de herontwikkeling van de Binnenhavens. De visie laat de programmatische en ruimtelijke ambitie van de gemeente Vlissingen zien. Deze ambitie vormt het kader waarbinnen er nog ruimte is voor de precieze uitwerking en invullingen daarvan. Dit verschaft de benodigde flexibiliteit die nodig is om tegemoet te komen aan de vraag vanuit andere (markt)partijen die, samen met de gemeente, deze ambitie moeten gaan realiseren.

Onderdeel van de visie is een realisatiestrategie. In het verlengde van de structuurvisie zijn de uitgangspunten bij deze strategie:

- gebruik maken van de aanwezige kwaliteiten en waarden in het gebied
- opheffen van aanwezige minpunten en zo mogelijk ombuigen tot kwaliteiten
- groot denken, klein beginnen, door gebruik te maken van 'quick wins'
- benutten van de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik en tijdelijke inrichting

### **Huidig gebruik Binnenhavens**

Het vertrekpunt van deze visie is de huidige situatie. Veel van de huidige gebruikers (verenigingen, instellingen en bedrijven) kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het maritieme centrum dat de Binnenhavens moeten worden. De aanleiding om van de westelijke haven een watersportwereld te maken en van de oostelijke haven een wereld van kade gerelateerde bedrijvigheid en visserij vind zijn oorsprong in de aanwezigheid van de respectievelijk diverse verenigingen en de vismijn met daaraan gekoppelde voorzieningen. In het kader van de herontwikkeling wordt gekeken of en welke huidige en toekomstige gebruikers waar een plek kunnen krijgen, zodanig dat ze zowel een programmatisch en ruimtelijk bijdrage leveren aan de ambitie voor de Binnenhavens. Het betreft aspecten als milieu en overlast, efficiënt gebruik van de percelen, kades en havens als de al dan niet representatieve uitstraling van de gebouwen die het gebruik met zich meebrengt.



*Indicatieve realisatiestrategie Binnenhavens op basis van beschikbaarheid*

In het gebied zijn verschillende gebouwen aanwezig die we als waardevol bestempelen en bij voorkeur zouden willen handhaven/inzetten bij het verwezenlijken van de ambitie. Het gaat om gebouwen met een economisch, architectonisch en/of cultuurhistorische waarde. Of en de wijze waarop deze gebouwen kunnen worden (her)gebruikt is nog niet vastgelegd. De invulling daarvan is afhankelijk van de (toekomstige) invulling/gebruiker.

### **Gefaseerde ontwikkeling in stappen**

De Binnenhavens zullen in fasen worden herontwikkeld, te beginnen bij (deel)gebieden die op korte termijn beschikbaar zijn of komen. Met de ingebruikname van het voormalige PSD-gebouw door de HZ is de eerste stap eigenlijk al gezet. Ook de openbare ruimte rondom dit gebouw zal met minimale middelen zo worden aangepast

en ingericht dat ze de eindambitie van deze plek in de toekomst laten zien en mogelijk maken. In het verlengde daarvan kan op kortere termijn ook een start gemaakt worden met de ontwikkeling van de watersportpier. Door de geplande verhuizing van het niet kadegebonden bedrijf Leak Repairs naar de nieuwe bedrijvenstrook langs het spoor in Kenniswerf-oost, komt een groot deel van de westelijke binnenhaven beschikbaar. Het ligt dan ook voor de hand dat dit gebied de volgende fase betreft.

Op basis van (de huidige kennis over) de beschikbaarheid op kortere of langere termijn is voor het gebied een indicatief en globaal faseringsplan gemaakt. Afhankelijk van daadwerkelijke toekomstige ontwikkelingen en veranderingen die in het gebied gaan plaatsvinden wordt dit plan tussentijds verder ingevuld en uitgewerkt.

.....



