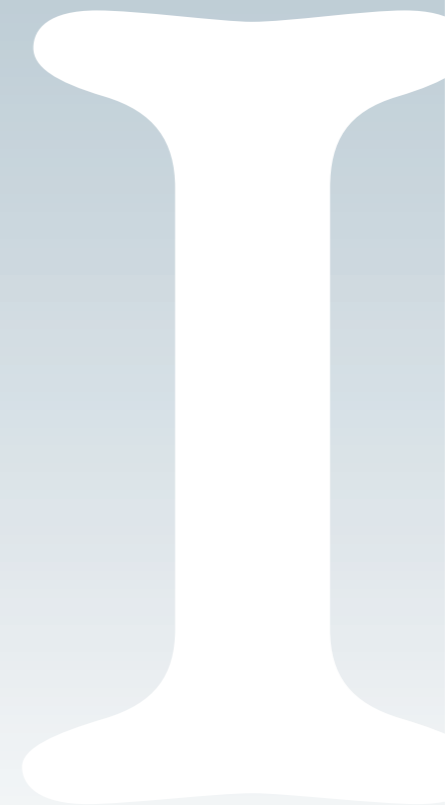


# Stedenbouwkundig ruimtelijk plan Arsenaalkwartier

Randvoorwaarden en uitgangspunten Arsenaalkwartier  
Ruimtelijke spelregels - locatiepaspoorten

december 2023



---

# AMBITIES ARSENAALKWARTIER

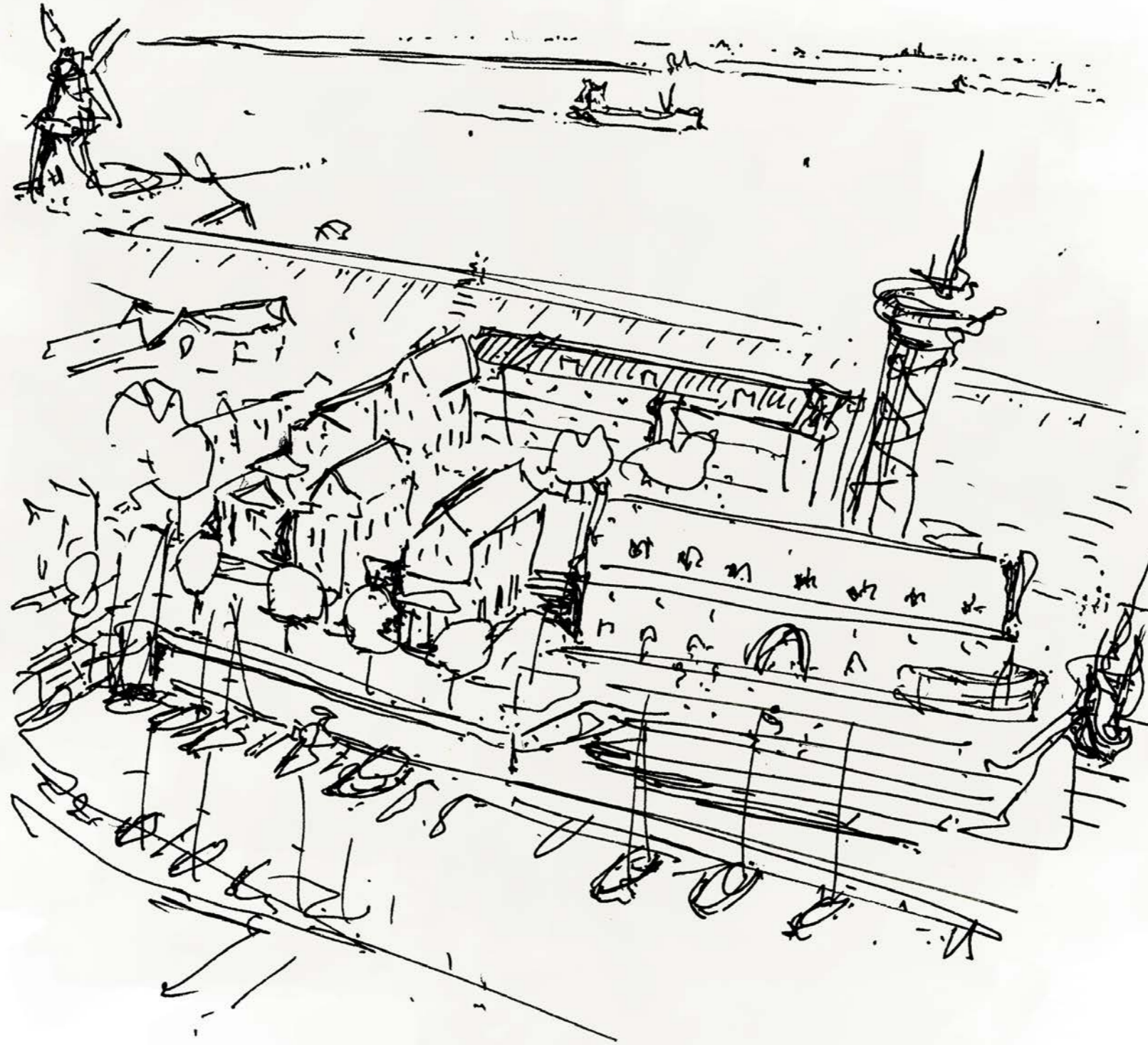
## Stedenbouwkundig ruimtelijk plan

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 Arsenaaltoeren 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 deellocales 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 bebouwingmogelijkheden en openbare ruimte van deze deellocale, 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



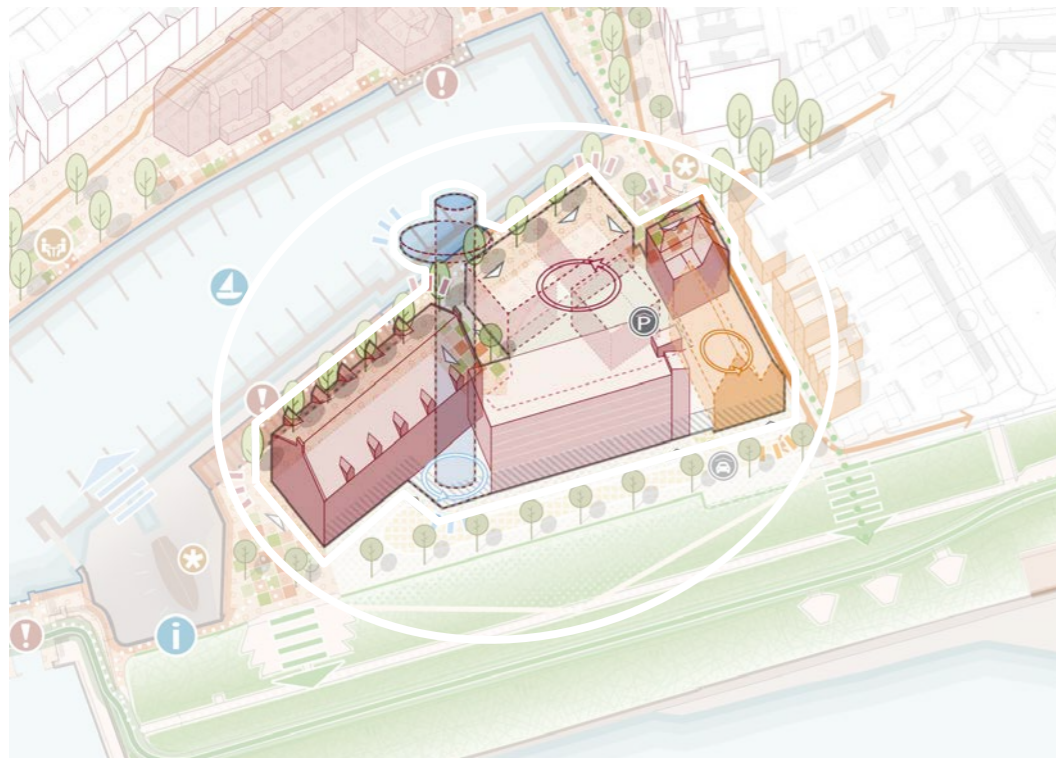
12. SLIMME ENERGIEVOORZIENING

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.

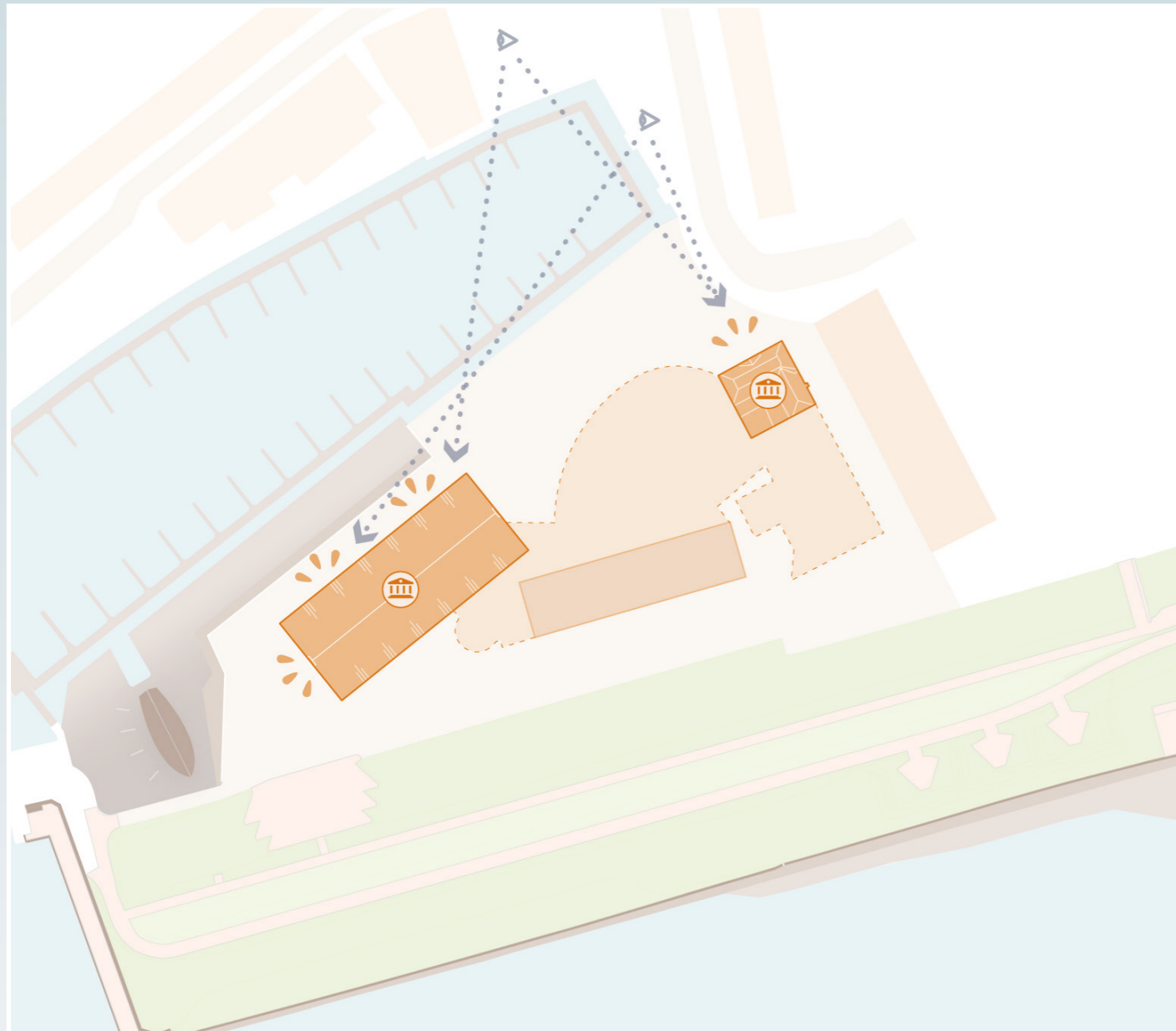
### Korte termijn

- 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 Arsenal en Arsenaltheater zijn blikvangers van het toekomstige Arsenaalkwartier



### 2. STAD AAN DE WESTERSCHELDE

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



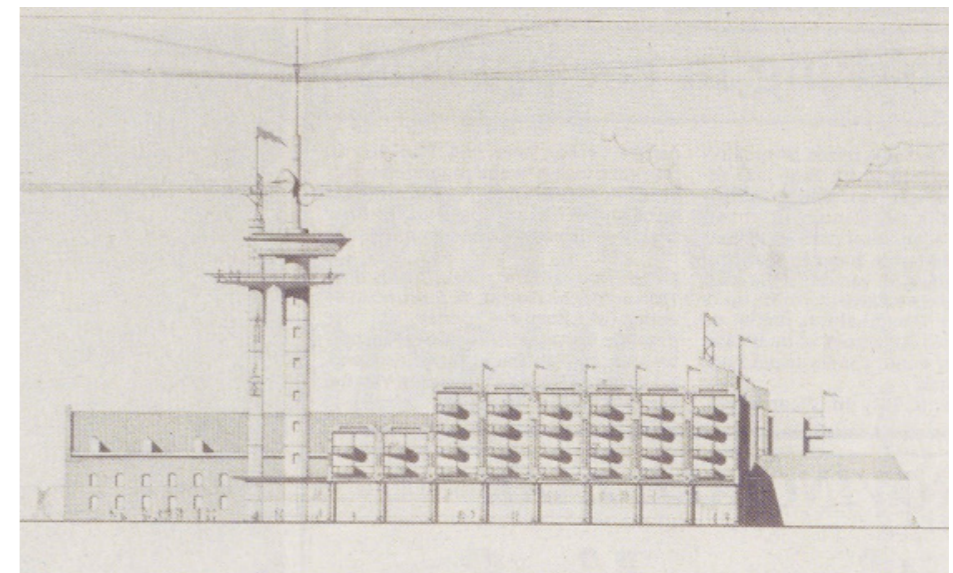
Herkenbaar silhouet van de stad vanaf de Westerschelde versterken

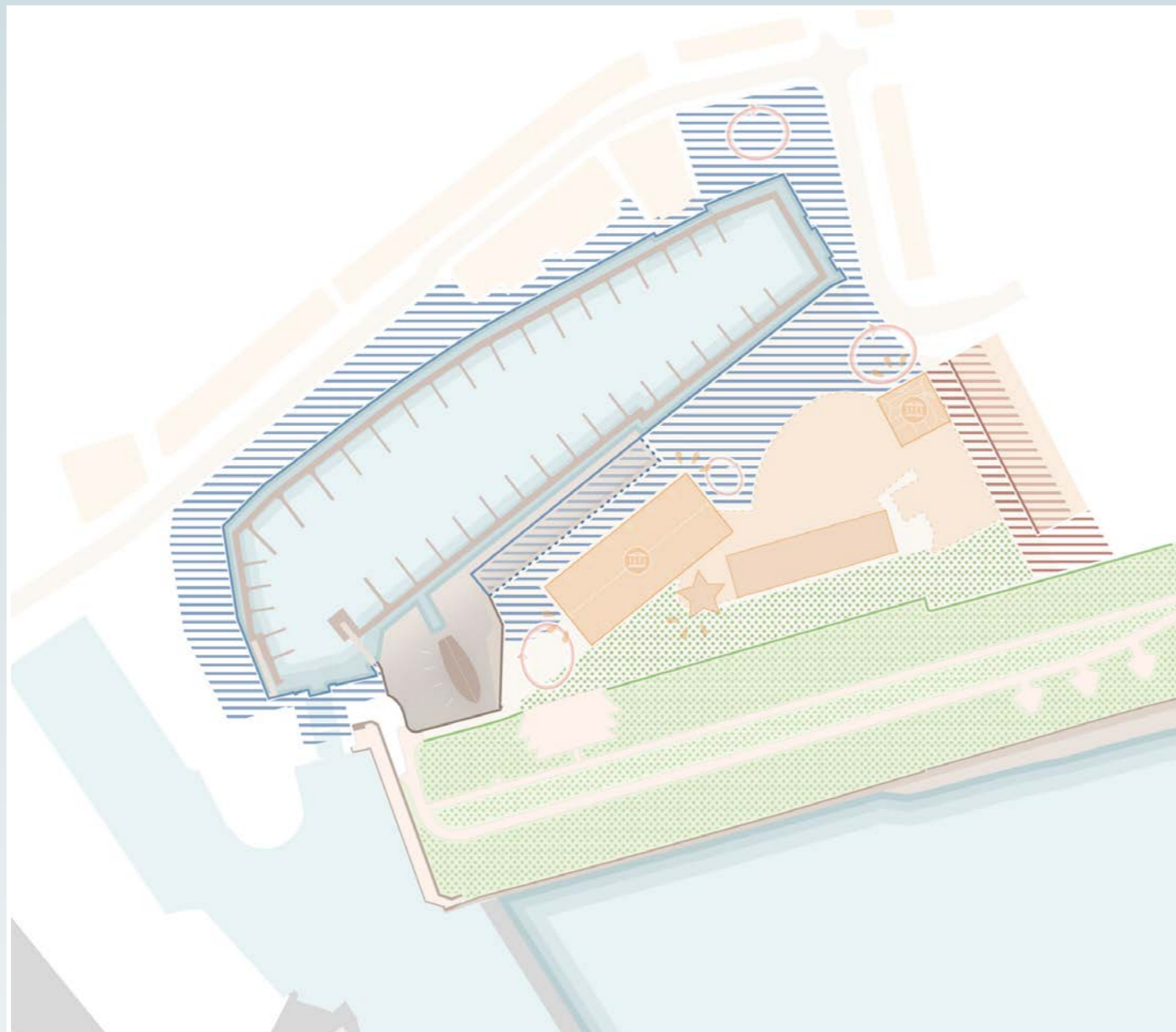





Het 'baken' aan de Westerschelde behouden, of met een nieuwe architectonische interpretatie



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 Arsenal en Arsenaltheater zijn blikvangers van het toekomstige Arsenaalkwartier



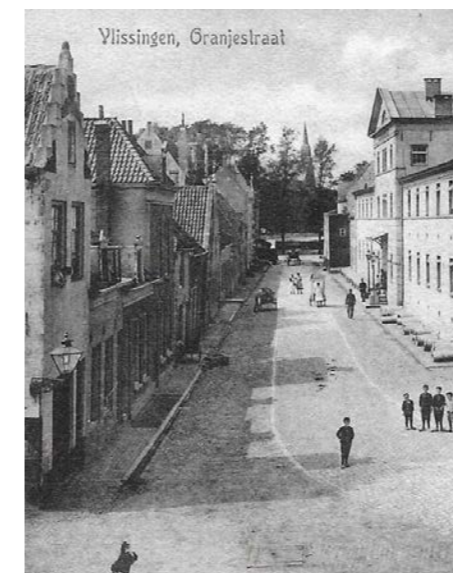
### 2. STAD AAN DE WESTERSCHELDE

Respecteren zicht op stad, haven en Westerschelde, bakken 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

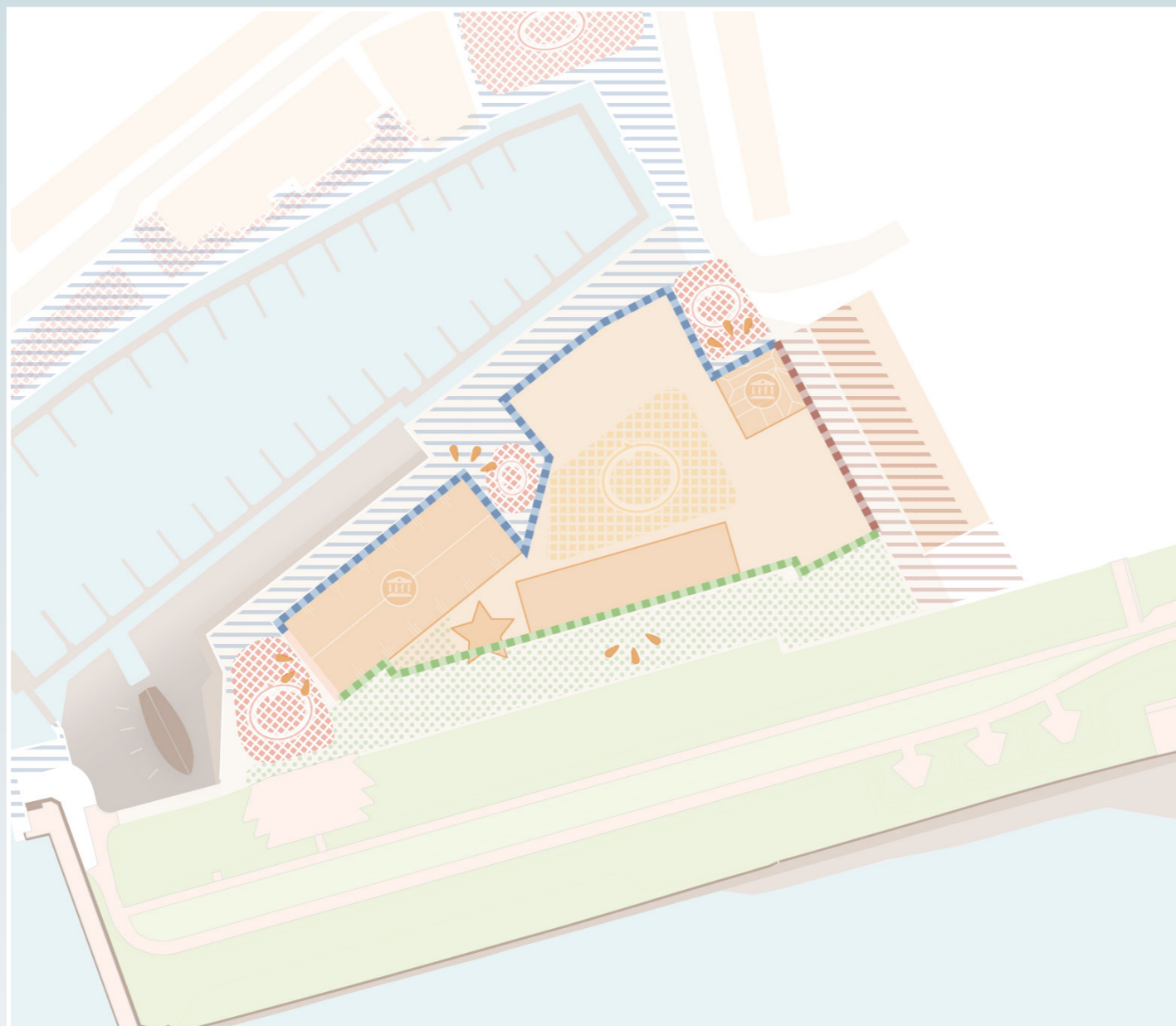


## Samenhangend stedelijk weefsel



### 4. VERANKEREN IN DE OMGEVING

Alzijdig, samengesteld gebouwensemble dat zich adresseert aan elke zijde



Het totale gebouwensemble heeft een representatieve gevel aan alle zijden

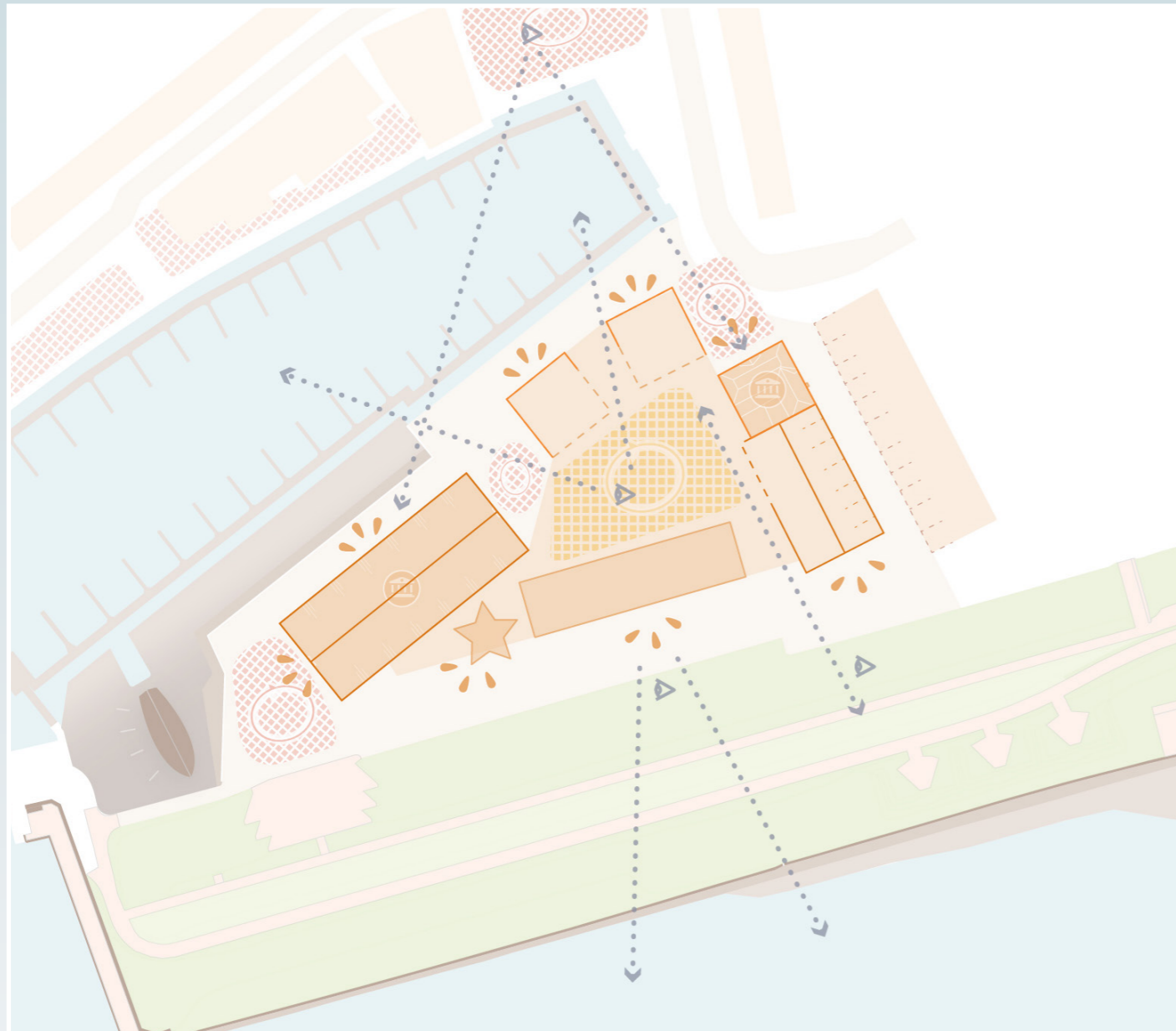


De zijden sluiten integraal aan bij de sfeer van de aangrenzende openbare ruimte



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 Arsenal en de Residence bepalen de korrel van de bebouwing aan de Baljuwstraat

## Samenhangend stedelijk weefsel



### 4. VERANKEREN IN DE OMGEVING

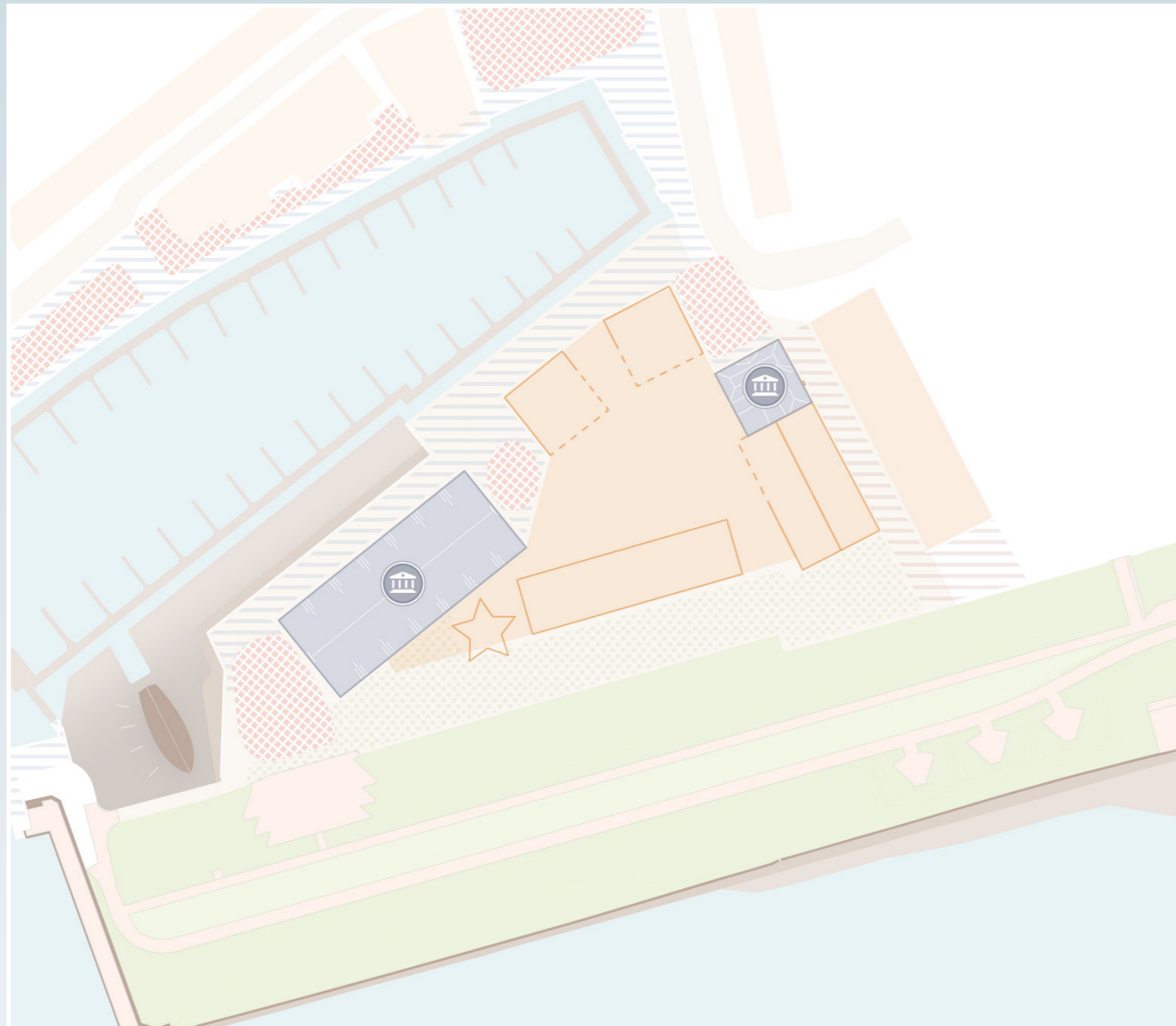
Alzijdig, samengesteld gebouwensemble dat zich adresseert aan elke zijde



### 5. ONDERSCHIEDENDE SCHAAL & MAAT

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





Herprogrammering Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater is uitgangspunt voor ontwikkeling van het kwartier

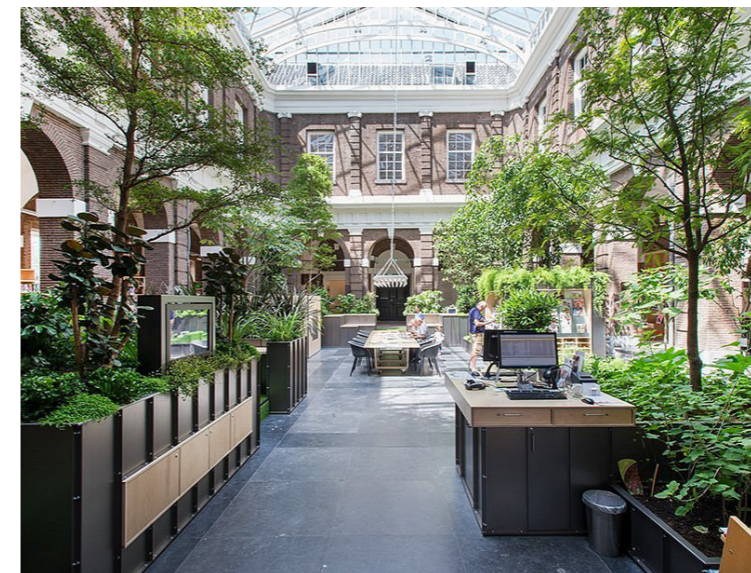
*Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig en complementair programma, mogelijk programma bij herontwikkeling is wonen, woon-zorg, horeca (hoogwaardig restaurant en daghoreca inclusief terrassen), hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur, een combinatie van functies is eveneens mogelijk. Verdere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

## Programma



6. PROGRAMMA PAST OBJECT

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





Programma in Arsenalkwartier sluit aan bij programma in erfgoed



Programma's in het Arsenalkwartier 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

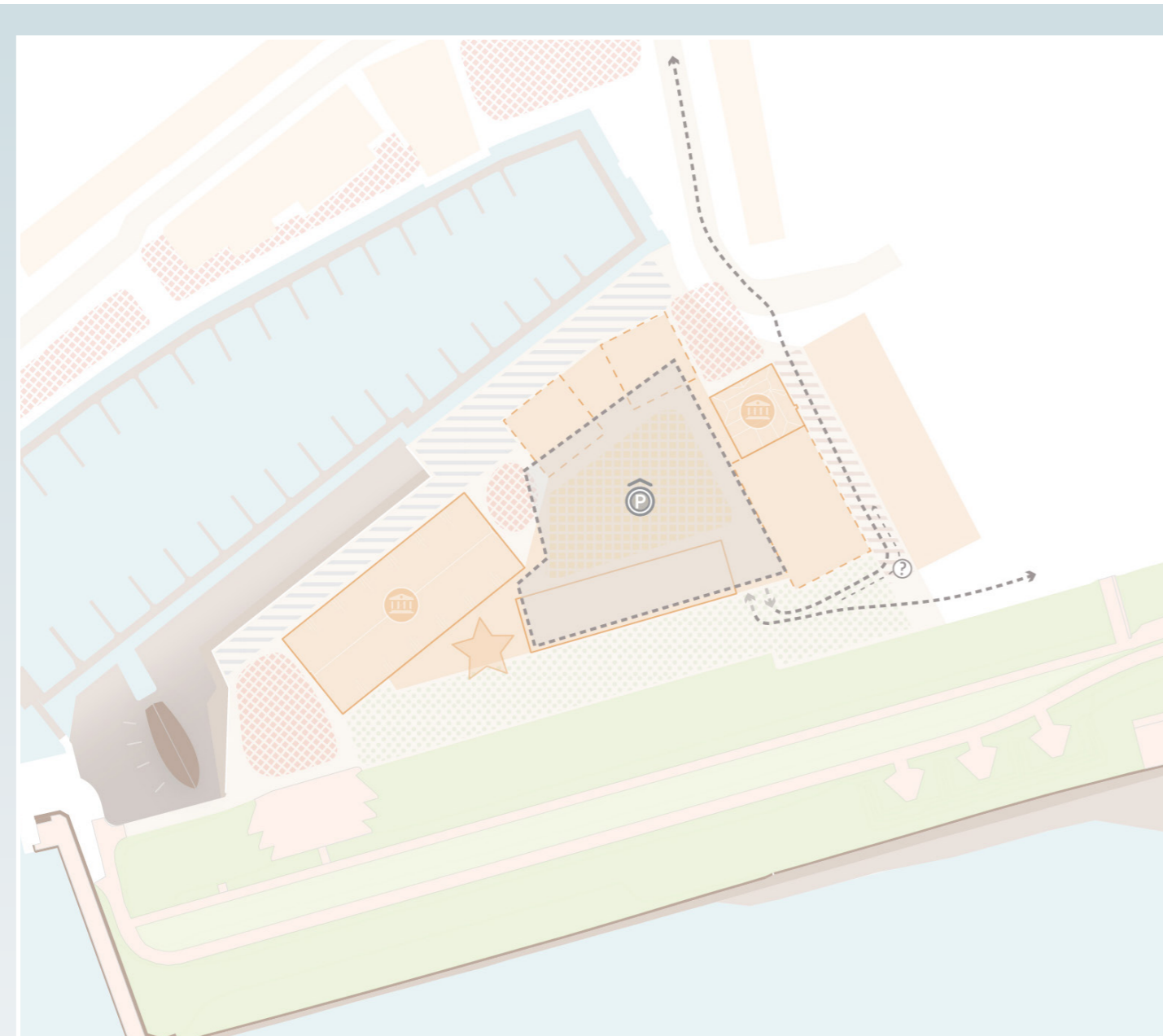
Herbestemming van het erfgoed, met behoud van en passend bij de unieke karakteristieken



### 7. HOOGWAARDIG COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Onderscheidend en representatief Arsenalkwartier 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



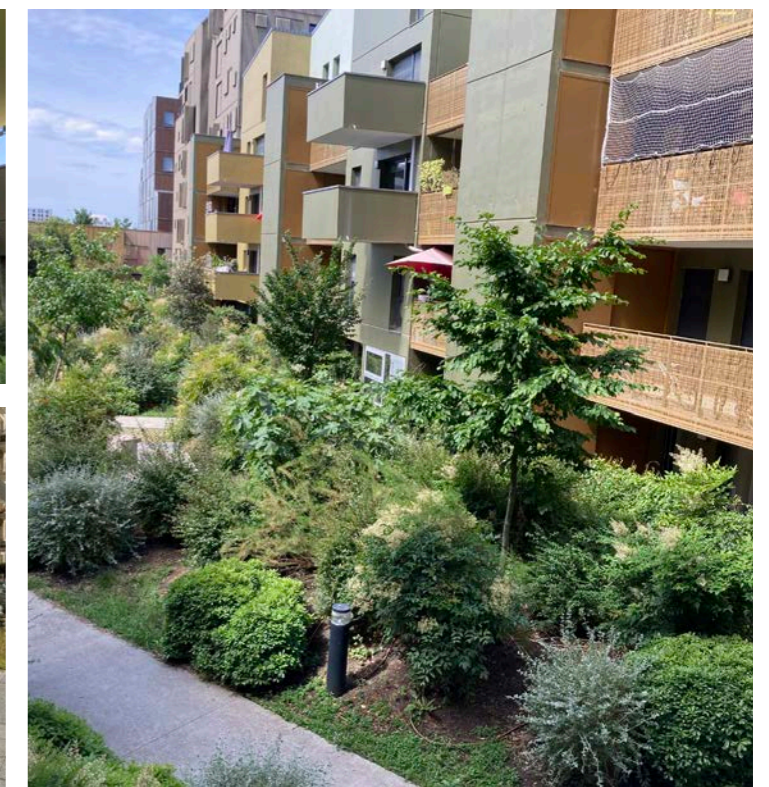
### 7. HOOGWAARDIG COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Onderscheidend en representatief Arsenalkwartier 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

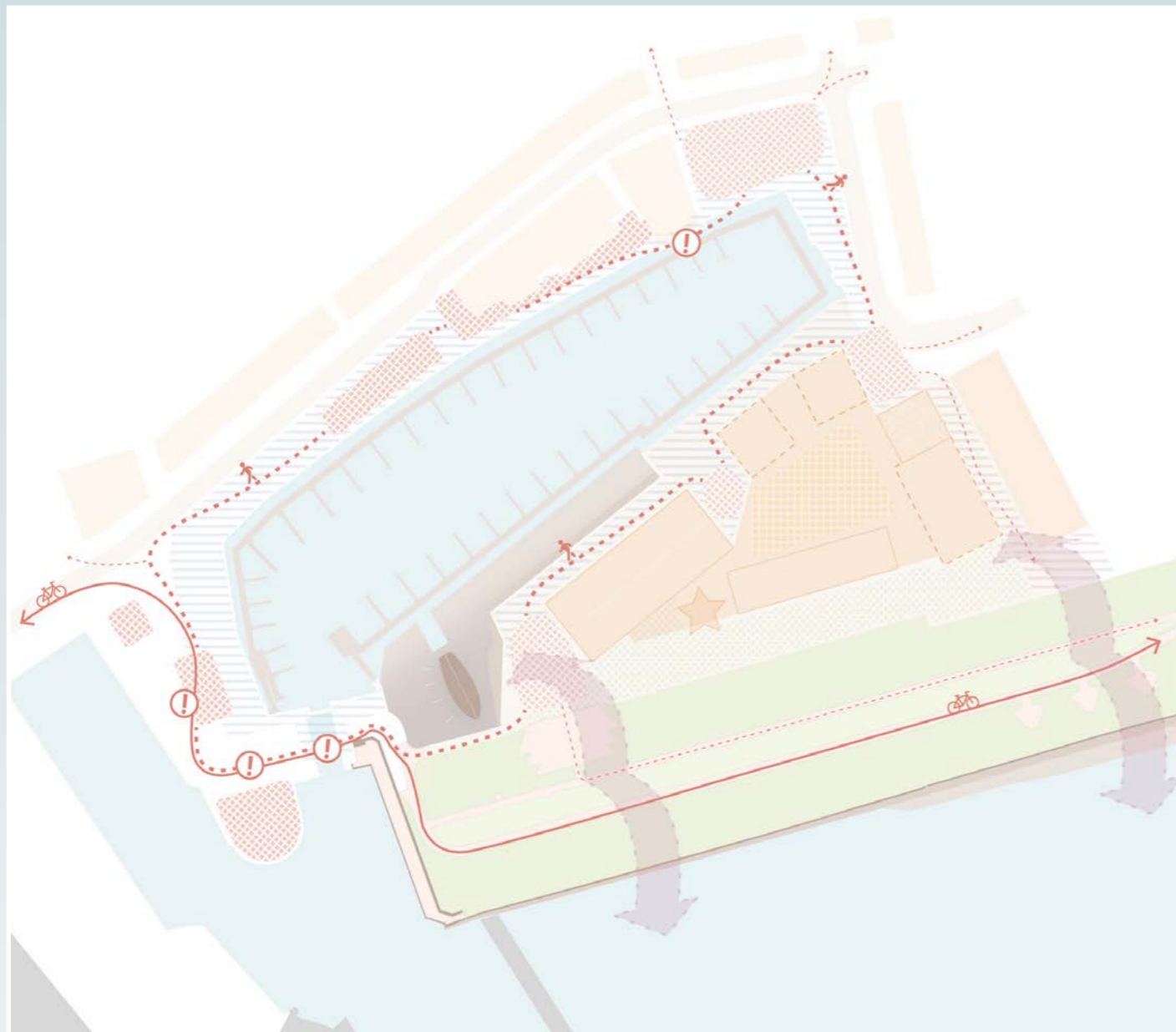





Interne parkeeroplossing met groene afdekking



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

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



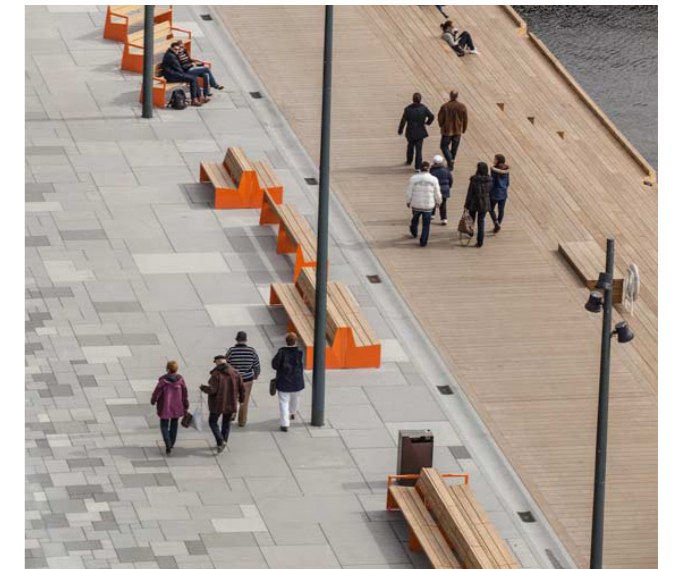
-  Voetgangersroute langs Arsenalkade is integraal onderdeel van de kade-inrichting
-  Dijkopgangen zijn op logische locaties ingepast
-  Aandachtslocaties voor het realiseren van veilige verbindingen

## 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 Arsenalkwartier is te gast, gebied wordt autoluw en de openbare ruimte is als zodanig ingericht



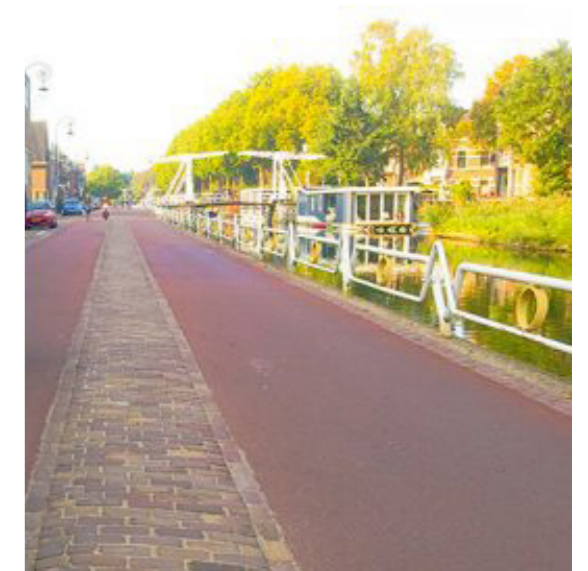
Hoofdfietsroute Boulevardsroute loopt langs het Arsenalkwartier

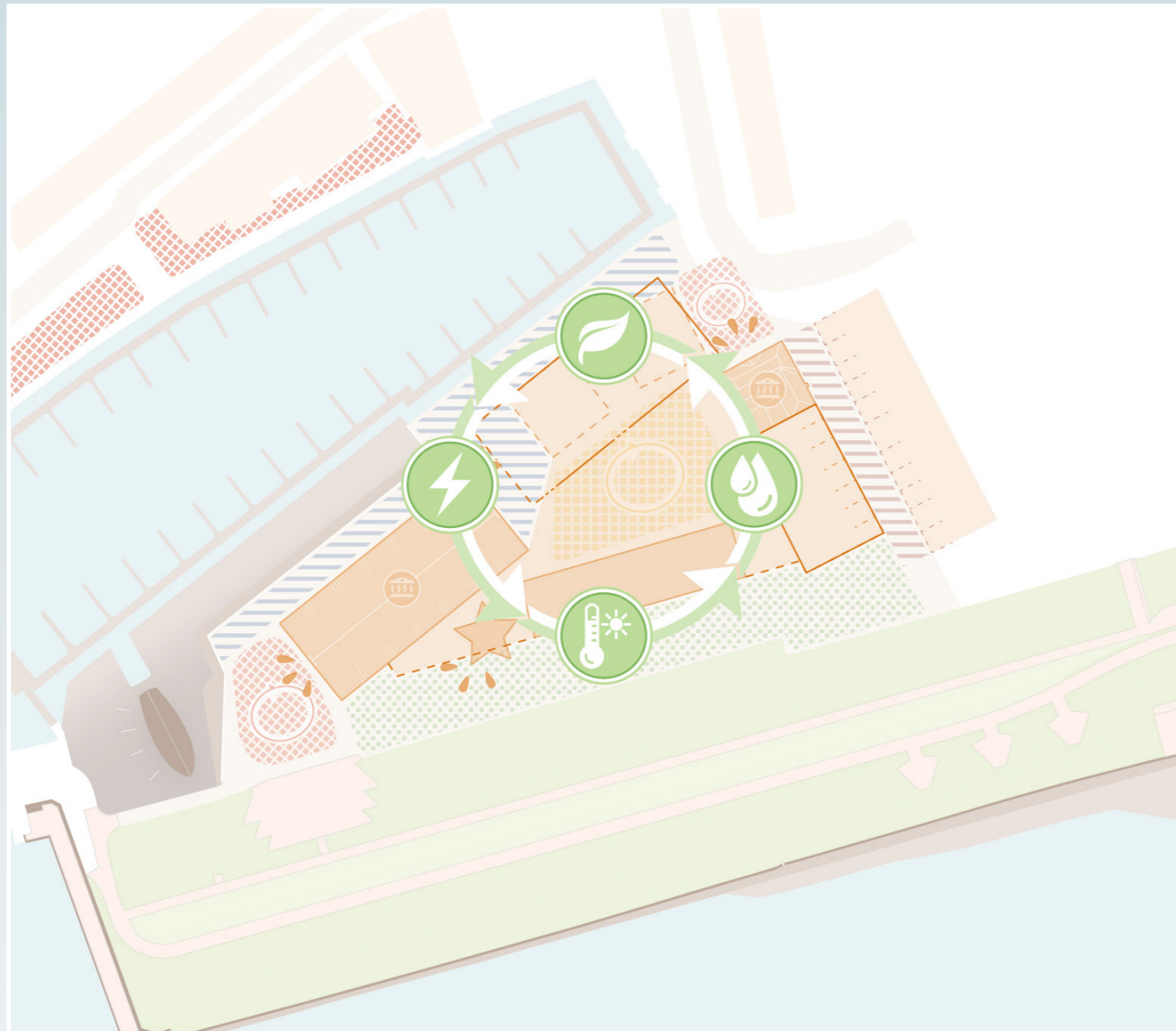


Het Arsenalkwartier is autoluw, bestemmingsverkeer is te gast



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



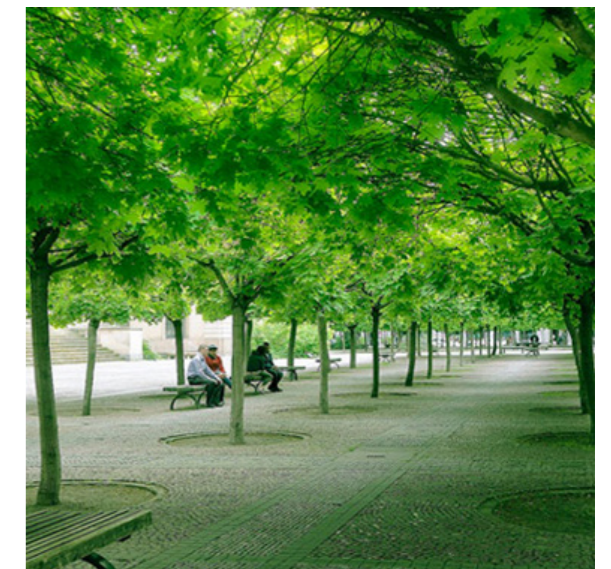
### 12. SLIMME ENERGIEVOORZIENING

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



### 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

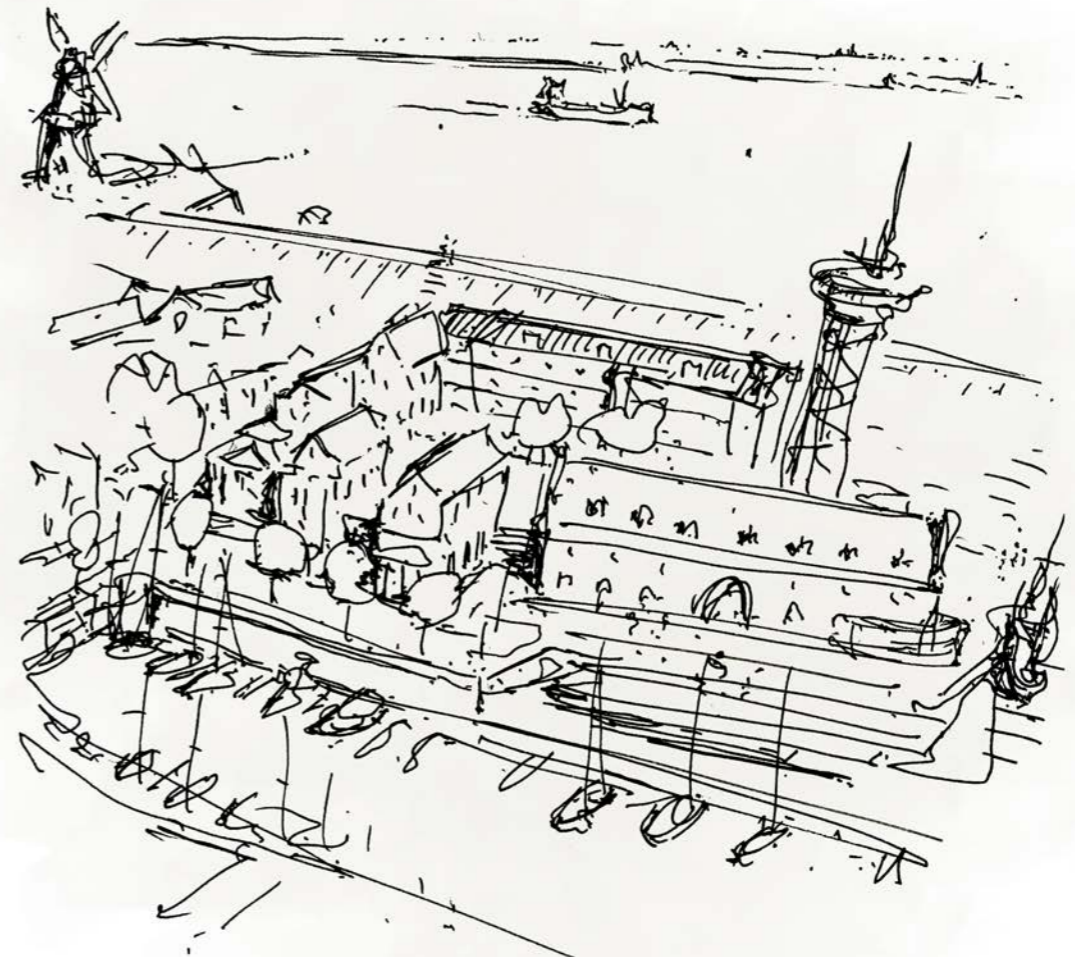
Op deze plek is een samenhangende ontwikkeling een van de belangrijkste aspecten voor verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van deze historisch belangrijke plek in Vlissingen.

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.

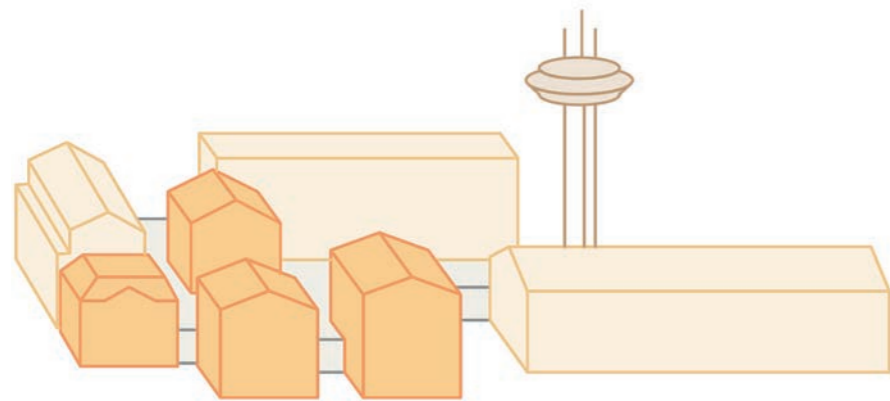
Het programma in het kwartier is van hoogwaardige kwaliteit en versterkt de zichtbaarheid en de identiteit van het historisch erfgoed. Er wordt prettig gewoond en gewerkt, er is een hotel en er is een terras van de kleinschalige horeca aan de kade. Het binnengebied is beschermd en groen vormgegeven. 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.

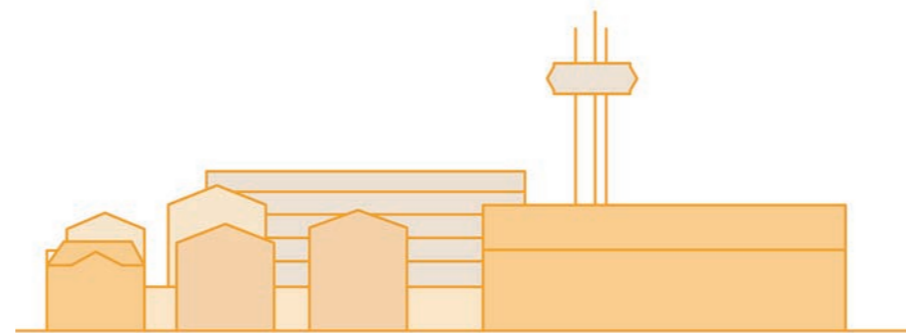


De schaal en maat van nieuwe bebouwing zijn gerelateerd aan het Arsenaaltheater. Samen met het theater vormen deze nieuwe bouwvolumes een ensemble op de kade, aan de haven. De positie van de losse volumes creëert de coulissewerking die hiernaast beschreven is. Bij keuze voor een ruimtelijk hoger accent 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 Arsenalkwartier 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 Arsenalkwartier een kwalitatief, hoogwaardig aanblik aan de haven, gezien vanaf de binnenstad.



*Coulissewerking vanaf de binnenstad*

---

## RUIMTELIJKE SPELREGELS

### Locatiepaspoorten Arsenaalkwartier - havenzijde

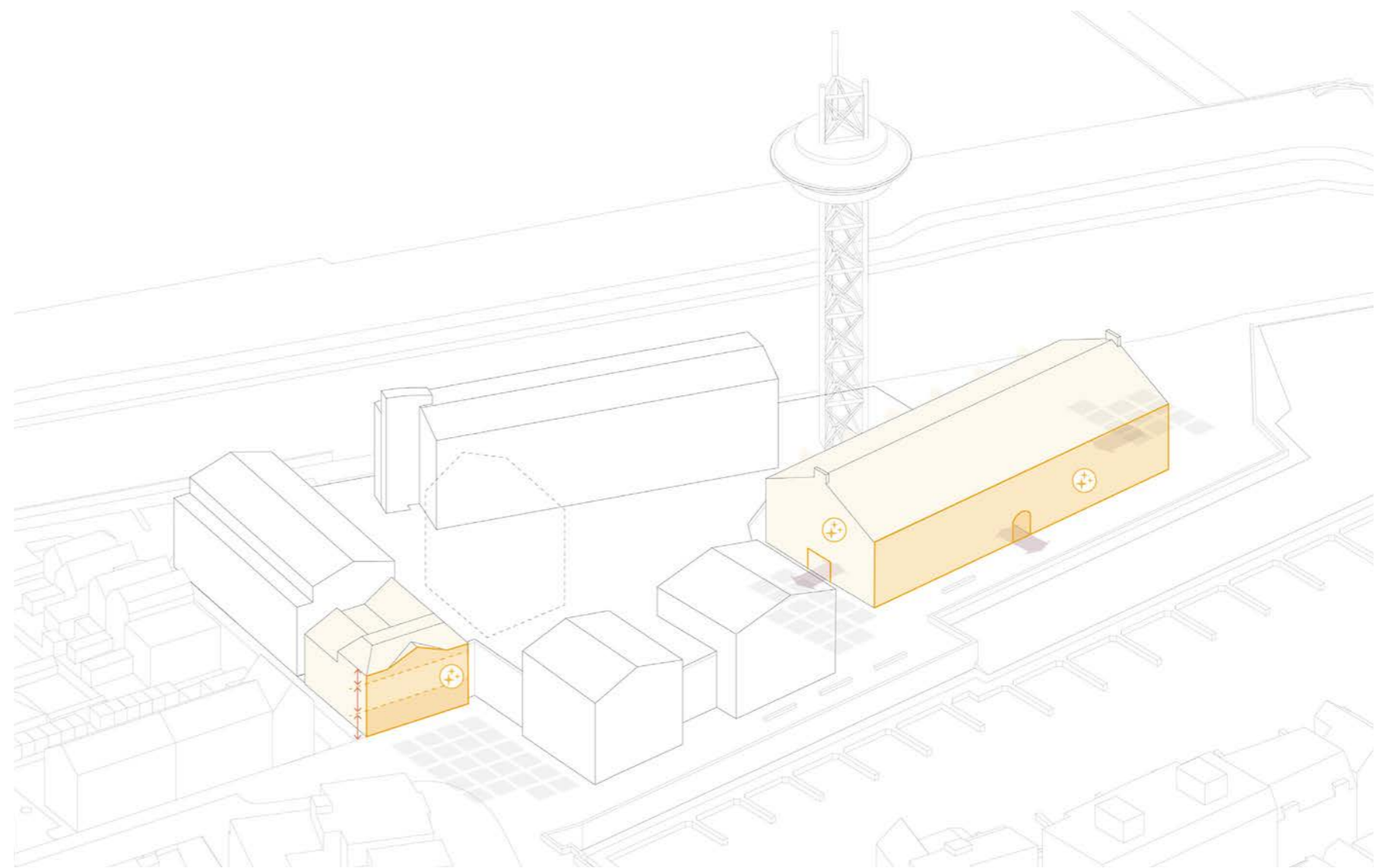
De visie voor het Arsenaalkwartier biedt mogelijkheden voor (her)ontwikkelingen van bestaande opstallen en nieuwe bouwmassa's. Per bouwvolume worden op de volgende pagina's een aantal regels geformuleerd die de ambities uit de visie voor herontwikkeling concretiseren.

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 bouwstructuur. 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

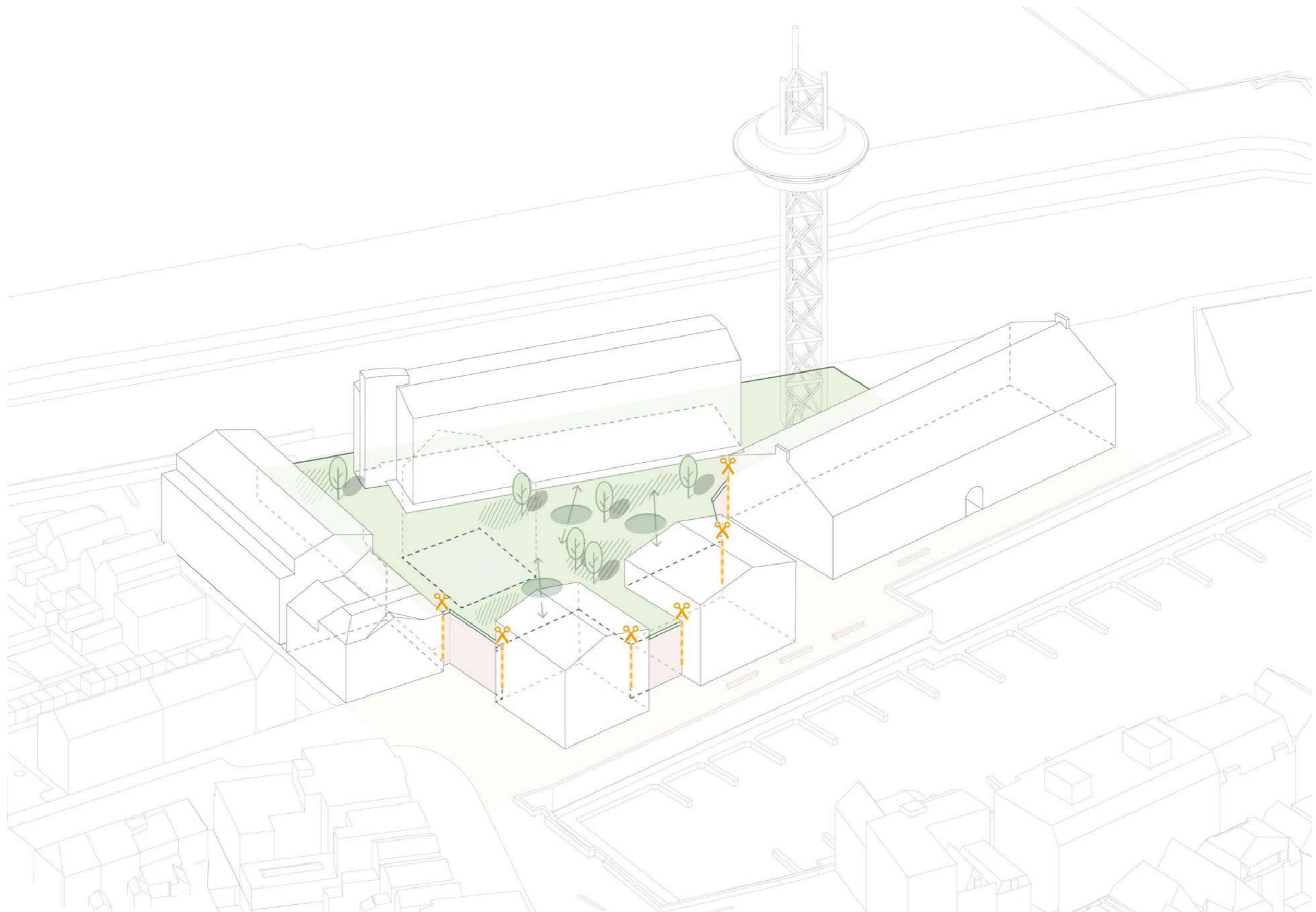
- Het bouwvlak en de bouwhoogte van de herontwikkeling passen binnen het huidige bestemmingsplan “Bestemmingsplan Binnenstad - Eiland”.
- Er wordt invulling gegeven aan een hoogwaardig complementair programma. Mogelijk programma bij herontwikkeling is wonen, woon-zorg, horeca, hotel, kantoor- en flexplek, 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

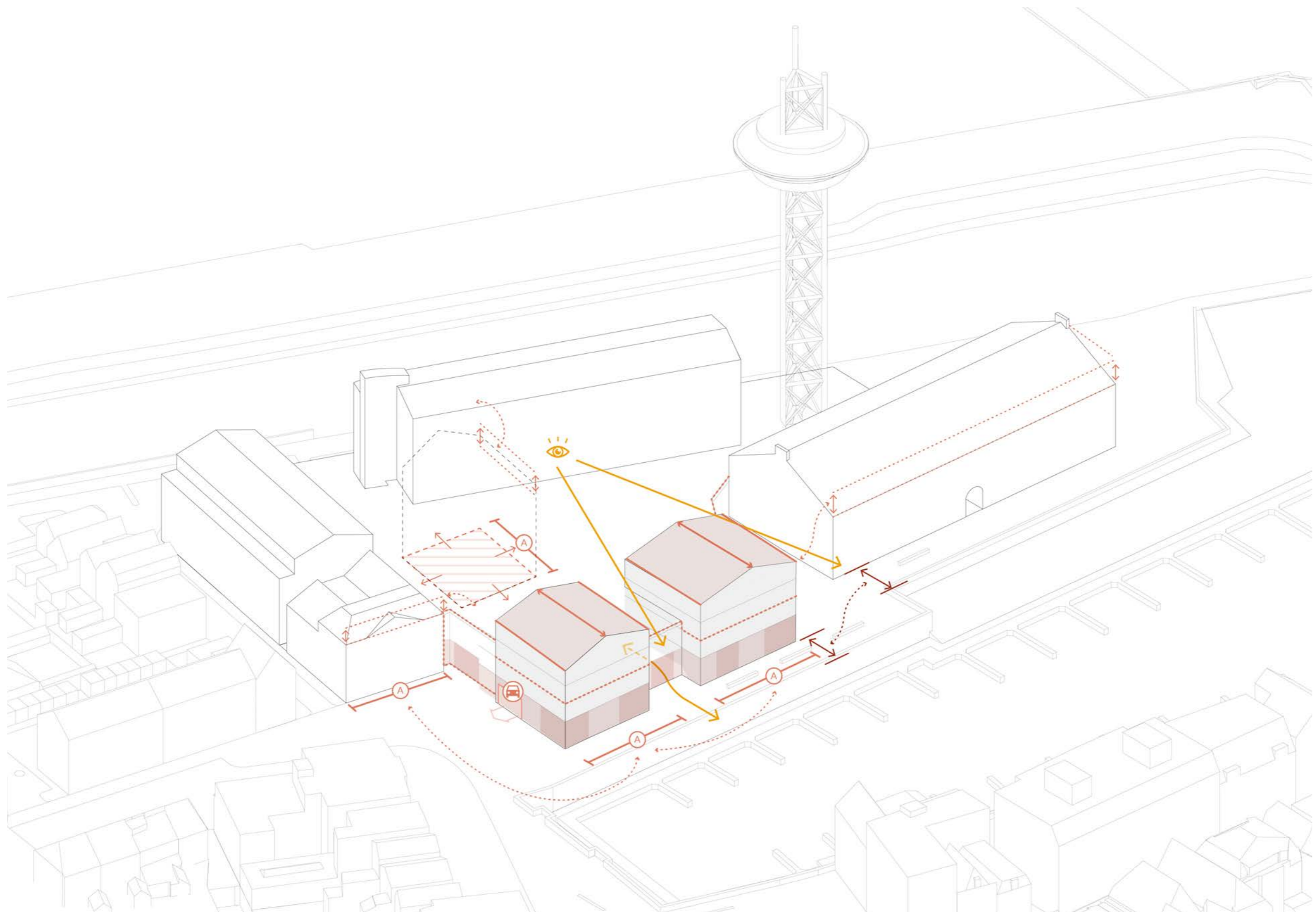
- Bij herontwikkeling ontstaat er ruimte voor één nieuw plintgebouw, welke de verschillende bestaande en nieuwe gebouwen van het Arsenaalkwartier met elkaar verbindt.
- Het plintgebouw is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, door gebruik van een terugliggende rooilijn. Middels zorgvuldig gedetailleerde 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 geled, 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 langsgewel 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

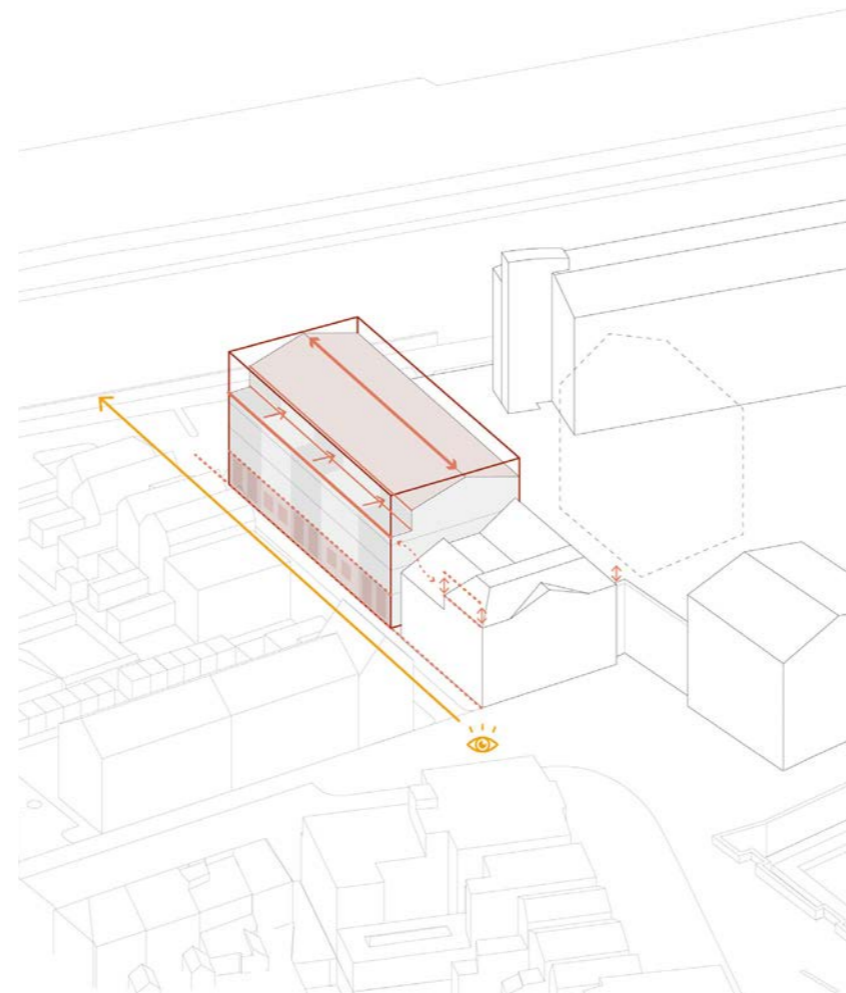
### Locatiepaspoorten Arsenaalkwartier - dijkzijde

Aan de Oranjedijk oriënteren in de huidige situatie de Residence Maritiem en de Arsenaltoren 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 Arsenaltoren 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.



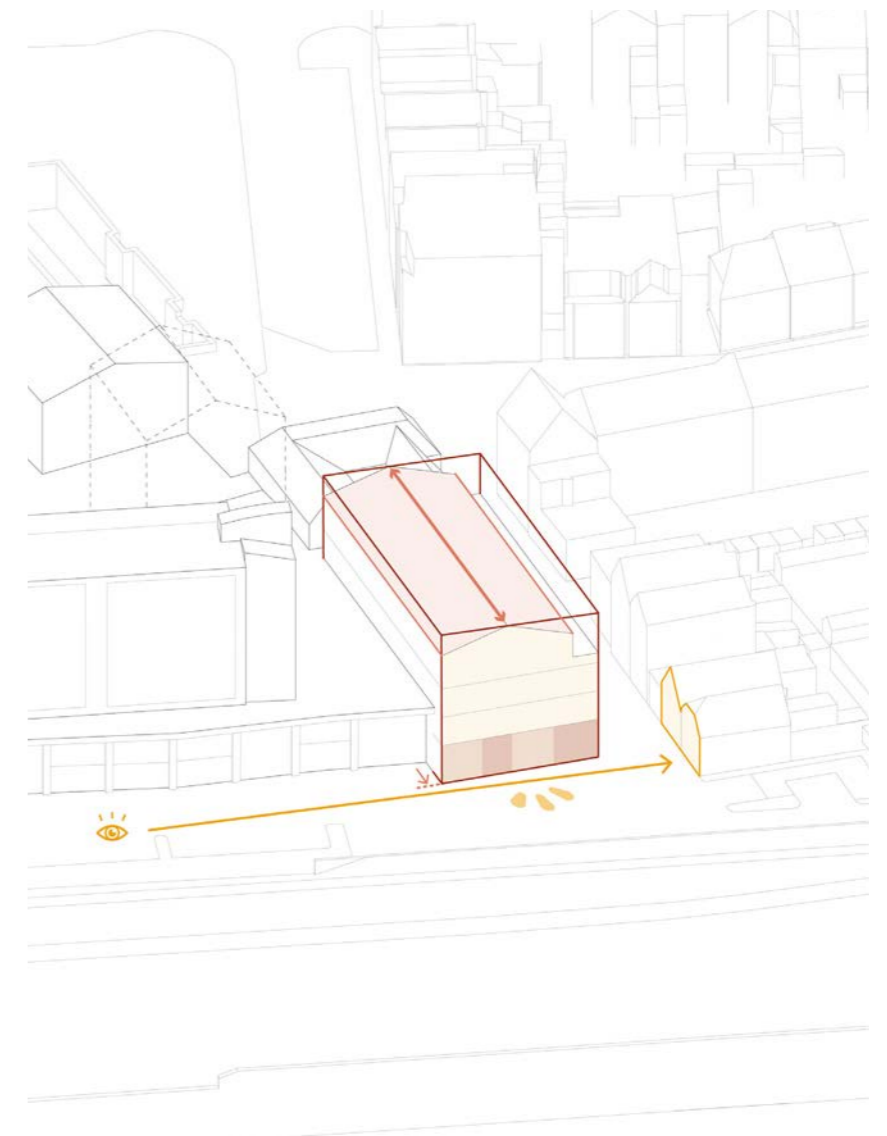
## Bebouwing Baljuwstraat, hoek Oranjedijk

- 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 geleiding 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.



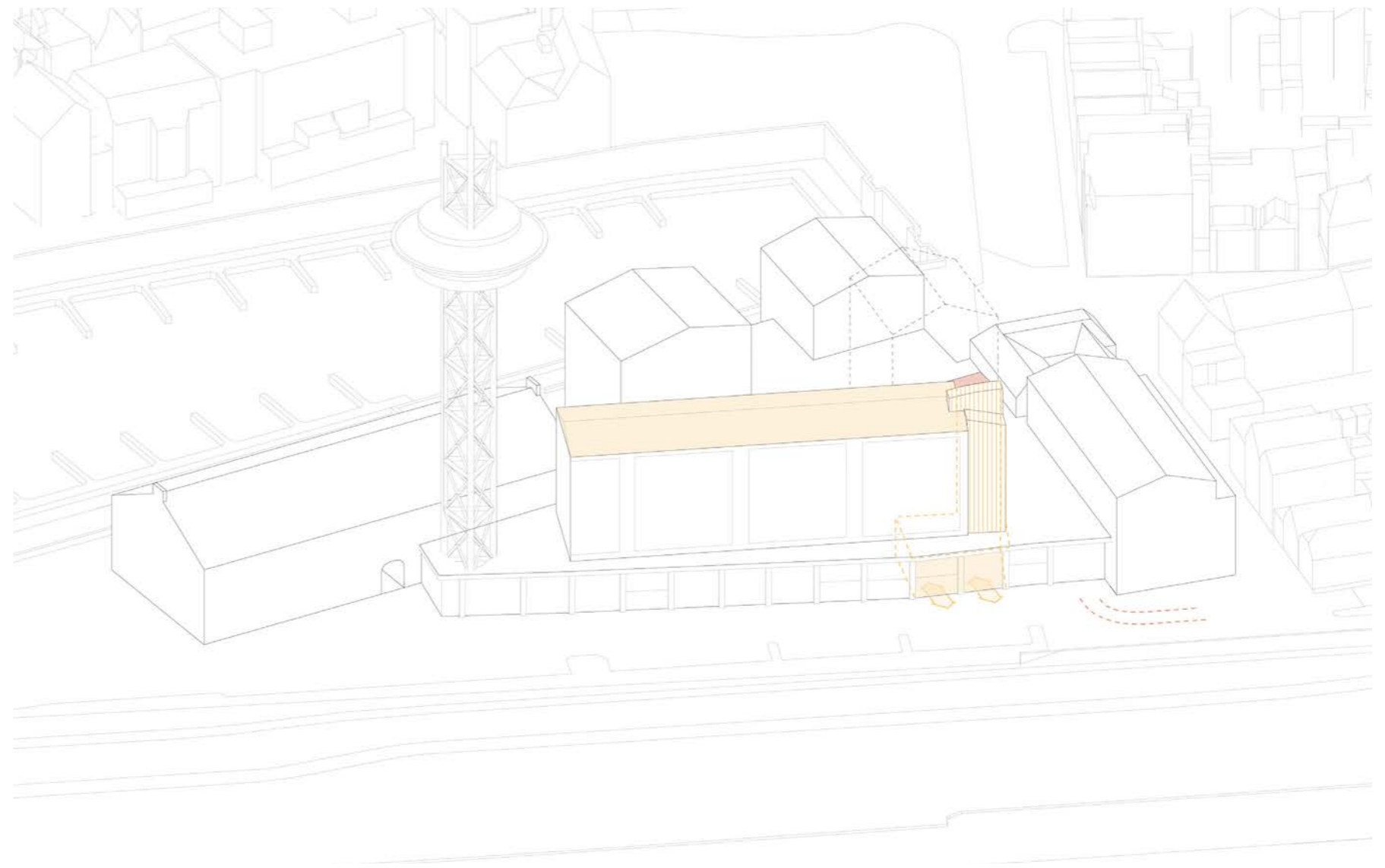
- De bovenkant van de borstwering op de derde bouwlaag aan de Baljuwstraat zijde bevindt zich tussen nok- en goothoogte van de bestaande omgeving.
- Het gebouw krijgt een open en actieve plint. Het ontwerp van de plint sluit in programma en architectuur zorgvuldig aan op de openbare ruimte.

---

## Residence Maritiem

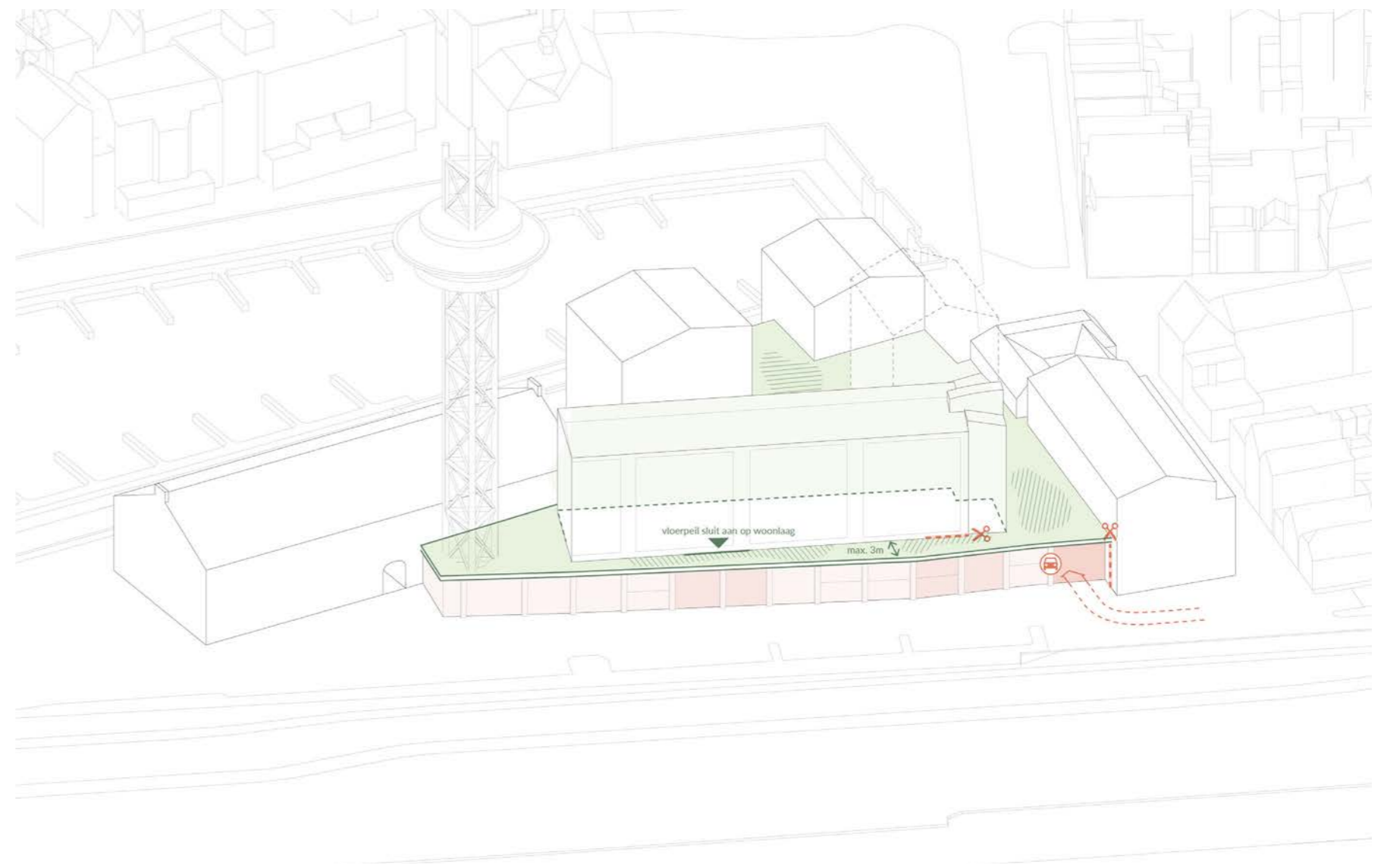
Voor de Residence Maritiem als woongebouw wordt geen herontwikkeling voorzien. Wel is er de wens om de uitstraling van het gebouw, met name de galerijen aan de stadszijde, het trappenhuis en de plint aan de dijkzijde architectonisch te verbeteren, zodat er sprake is van een representatieve voorkant naar 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 Arsenaaltoeren. 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 Arsenaltoren, 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.

