



VISIE ARSENAALGEBIED

ARSENAALKWARTIER & OMGEVING

—
DECEMBER 2023

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR


GEMEENTE
VLISSINGEN

COLOFON

Titel: Visie Arsenaalgebied

In opdracht van: Gemeente Vlissingen

Opgesteld door: buro MA.AN
Vasteland 12
3011 BL Rotterdam
Telefoon: 010 - 413 30 25

info@buromaan.nl

Datum: december 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Doel van de visie	4
Proces en context	7
Proces	
Historische context	
Huidig beleid en kaders	
Het Arsenaalgebied in kaart	17
Locatie	
Ruimtelijke analyse gebied	
SWOT-analyse	
Proces waterschap	
Ambities & randvoorwaarden Arsenaalgebied	27
Nieuwe betekenis Arsenaalgebied	
Ambities Arsenaalgebied	
Randvoorwaarden Arsenaalgebied	
Visiekaart Arsenaalgebied	
Deellocaties	37
Nawoord	52



Het Arsenaalgebied is een unieke plek in Vlissingen. De plek waar Vlissingen ooit ontstaan is. De plek waar de stad een directe verbinding met de Westerschelde heeft en waar de jachthaven en haar kades nog herinneren aan de oude vissershaven.

Inleiding

De visie voor het Arsenaalgebied toont de ambities voor een hernieuwd gebied met een nieuwe betekenis en kwaliteit voor Vlissingen en de regio. De laatste transformatie vond 35 jaar geleden plaats. Nieuwe ambities en ontwikkelingen, zoals de potentiële dijkverzwaring die onderdeel is van het hoogwater beschermingsprogramma (HWBP), vragen om een hernieuwde visie op het gebied. Hierin wordt leegstand getransformeerd naar nieuwe functies die zorgdragen voor een levendig gebied met een sterke aantrekkingskracht. Voor de openbare ruimte geldt dat hier een kwaliteitsslag op zijn plaats is en de leefkwaliteit van het gebied verhoogd wordt. Belangrijk is om het gehele Arsenaalgebied integraal als één gebied te ontwikkelen: de bebouwing in samenhang met de openbare ruimte rondom de jachthaven. Deze visie toont de ambities voor een hernieuwd Arsenaalgebied.

DOEL VAN DE VISIE

Leeswijzer visiedocument

Het Arsenaalgebied heeft een bijzondere en belangrijke positie aan de Westerschelde op de rand van de historische stad Vlissingen. Het voormalige attractiegebied uit de jaren '90 heeft door het wegvallen van zijn belangrijkste trekkers (het museum en de maritieme attractie in Het Arsenaal, de uitzichttoren en het theater) zijn functie verloren. Hierdoor is het gebied geïsoleerd geraakt en vormt het een barrière tussen de binnenstad en (het zicht op) de Westerschelde. Door in de visie in te zetten op het opheffen van deze barrière en het creëren van een sterkere verbinding, wordt de potentie van het gebied geactiveerd. Daarmee worden het ondernemersklimaat versterkt en de woonkwaliteit versterkt. Het Arsenaalgebied wordt weer een unieke, historische plek in Vlissingen.

Het doel van de visie is om op hoofdlijnen richting te geven aan een nieuwe openbare ruimte voor het Arsenaalgebied en bebouwingmogelijkheden voor met name het Arsenaalkwartier (naamgeving geduid in Hoofdstuk 2 - Locatie). De herinrichting van de openbare ruimte is in principe volgend aan bouw- en verbouwwerkzaamheden en zal gefaseerd plaats vinden. Toch is het belangrijk om met elkaar een beeld te vormen waar de inrichting van de openbare ruimte naar toe gaat, om daarmee de samenhang te kunnen bepalen en te bewaken. Ook voor partijen die zich eventueel willen vestigen, of overwegen hun vastgoed aan te pakken, is het van belang om te weten waar de visie van de gemeente Vlissingen zich op richt. Een

goed functionerende openbare ruimte is afgestemd op de behoefte en het gebruik van ondernemers en bewoners in het gebied.

Leeswijzer

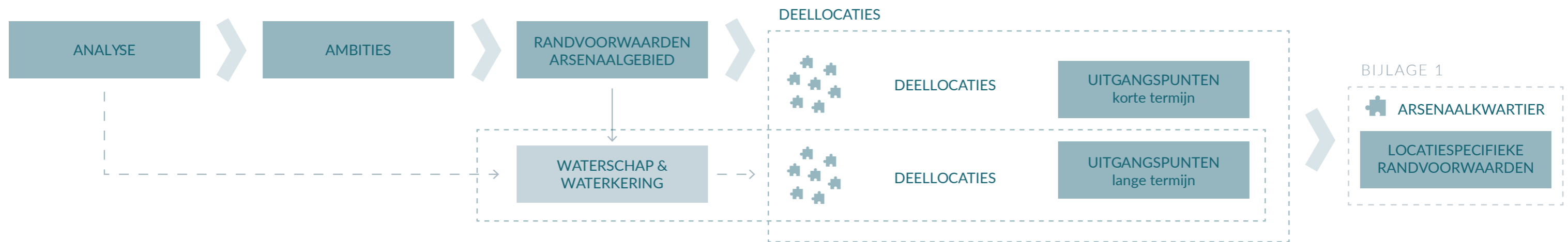
De leeswijzer geeft inzicht in de structuur van deze visie en de relatie tussen de verschillende hoofdstukken. De plek en het proces kennen een hoge complexiteit, de leeswijzer geeft hier in dit visiedocument structuur aan. Het schema laat zien hoe de ambities op gebiedsschaal zich kunnen vertalen naar specifieke ingrepen op verschillende locaties. Daarnaast is ook de integratie met de eventuele dijkverzwaringsopgave vanuit het waterschap hierin verbeeld.

Het Arsenaalgebied is opgedeeld in verschillende deellocaties, waarvoor zes overkoepelende ambities zijn benoemd. Aanvullend hierop zijn randvoorwaarden opgesteld, welke per deellocatie specifieke voorstellen doen voor de openbare ruimte en bebouwingmogelijkheden op korte termijn. Deze ingrepen hebben ook invloed op de eventuele toekomstige dijkverzwaring, waarbij er een synergie kan ontstaan tussen een transformatie van de bebouwing en/of openbare ruimte en een ingreep aan de dijk. Deze geïntegreerde mogelijkheden worden aan de hand van lange termijn uitgangspunten per deellocatie benoemd.

Aan de hand van de visie zal in de toekomst samen met de omgeving een definitief (her)inrichtingsplan

per deelgebied kunnen worden opgesteld, wanneer de voorbereidingen voor de realisatie van herontwikkeling of nieuwbouw daadwerkelijk worden opgestart. De visie Arsenaalgebied vormt een globaal, maar soms ook specifiek kader voor de ontwikkeling van het gebied rondom de historische jachthaven. De visie geeft hiervoor de handvatten die betrokkenen, gebiedsbewoners, ondernemers, Vlissingers, bestaande en nieuwe partners samen op gaan pakken.

Schematische weergave leeswijzer



Proces en context

Proces

Historische context

Huidig beleid en kaders



PROCES

De herontwikkeling van het Arsenaalgebied en Arsenaalkwartier zou aanvankelijk één van de pilotprojecten zijn voor een nieuwe vorm van participatie binnen de gemeente Vlissingen, waarin er op een intensieve manier samen met de stad wordt ontworpen. In het Arsenaalgebied lag de nadruk op meedoen, meedenken en co-creëren. Het proces startte met een verkenning van de opgave in sessie(s) met de belanghebbenden, eigenaren van vastgoed in het Arsenaalkwartier en direct aangrenzende gebieden. De desbetreffende belanghebbenden: VVE Résidence Maritiem, Lovago, AVV Beheer, Brasserie Evertsen, Henks viskraam, het Waterschap Scheldestromen en de Gemeente Vlissingen. Na deze startsessie(s) diende vervolgens in verschillende sessies de stad te worden bevraagd voor informatie en inspiratie, waarna er met een geselecteerde groep in werksessies nieuwe kaders voor het gebied zouden worden ontwikkeld.

Vrijwel direct bij aanvang van het project werd deze planning aangepast door de ontwikkelingen rondom Covid. Hierbij is ervoor gekozen om wél te starten met het project, maar dit op een andere manier vorm te geven. In een volledig digitale omgeving hebben er meerdere sessies met de belanghebbenden plaatsgevonden, waarin diverse gebiedsaspecten zijn besproken vanuit beleid en de historische ontwikkeling van het gebied. Aan de hand van een digitale wandeling zijn de kwaliteiten, problemen en kansen van het gebied in kaart gebracht. De conclusies van deze uitgebreide

verkenning van de opgave en het gebied zijn terug te vinden in bijlage 2 en 3 (bijlage 2: Historische tijdlijn, bijlage 3: Wandeling gebied).

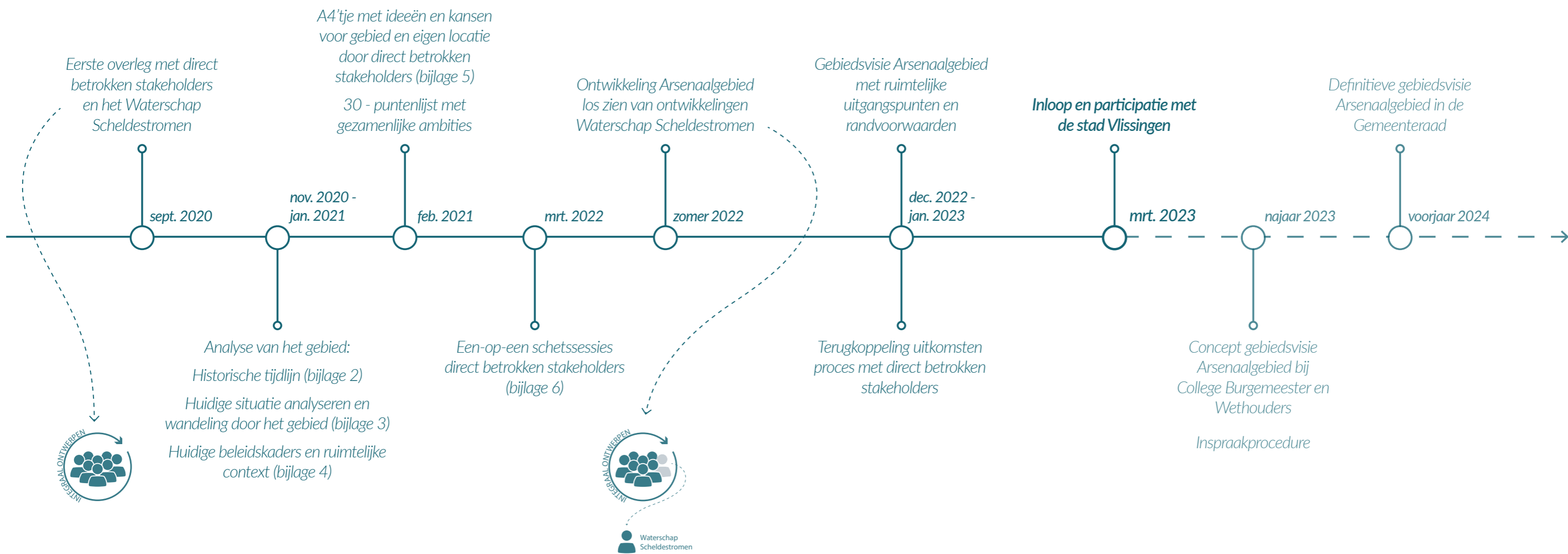
In verband met Covid is er op dat moment de keuze gemaakt het proces voort te zetten met de al bestaande werkgroep. Verschillende ambities en wensen van de belanghebbenden zijn ingebracht, door middel van een individueel ingezonden 'A4'tje', met hierop aanvullend een uitgebreide schetssessie waarin de focus lag op out-of-the-box-denken. De inspirerende beelden die hierin ontstaan zijn, zijn te vinden in bijlage 4 en 5 (bijlage 4: Input wensen belanghebbenden (A4'tje), bijlage 5: Schetssessies belanghebbenden).

Een belangrijk parallel lopend traject binnen dit proces betreft het proces met het Waterschap Scheldestromen (bijlage 6: Waterschap en Waterkering). Het Waterschap Scheldestromen was aanvankelijk de initiatiefnemer voor eventuele ontwikkelingen in en rondom het Arsenaalkwartier. Zij initieerde een gezamenlijk gesprek over de mogelijkheden met betrekking tot het hoogwaterbeschermingsplan (HWBP). In de zomer van 2022 bleek dat de oorspronkelijk op korte termijn geplande dijkverzwaring tien tot vijftien jaar zal worden uitgesteld, in verband met overige HWBP-projecten die hogere prioriteit hebben verkregen. Er is op dat moment de keuze gemaakt om dit visietraject voort te zetten. Er wordt in deze visie wel rekening gehouden met eventuele ingrepen aan de dijk op de lange termijn,

daar waar er nog mogelijkheden zijn voor integrale oplossingen, maar er wordt vooral ingezet op de kansen en initiatieven op korte termijn die zich níet vormen naar mogelijke plannen van het waterschap.

De ruimtelijke ambities en randvoorwaarden die de basis zijn van deze visie, zijn gebaseerd op bovengenoemde beslissing in combinatie met de resultaten van het proces met de belanghebbenden. Vervolgens hebben alle inwoners van Vlissingen hun ambities op het gebied gedeeld en gereflecteerd op de visie. Van 1 t/m 21 maart konden reacties worden ingediend, onderdeel daarvan was een inloopbijeenkomst voor de stad die gehouden is in maart 2023. De reacties en opmerkingen van deze avond zijn verwerkt in deze definitieve gebiedsvisie en in bijlage 1: Stedenbouwkundig ruimtelijk plan Arsenaalkwartier.

Schematische weergave proces



HISTORISCHE CONTEXT

Het ontstaan van Vlissingen en het Arsenaalgebied

Het Arsenaalgebied heeft in het verleden een unieke en belangrijke rol gespeeld voor de stad Vlissingen. Vlissingen is in de 15e eeuw ontstaan op een strategische locatie aan zee door het uitgraven van de Vissershaven. Het had niet alleen een strategische locatie als vissershaven, maar ook als militair bolwerk en als handelsplek. Vlissingen werd vooral vanaf zee bereikt, men was met Vlissingen als uitvalbasis snel richting Engeland, België en de Noordzeekust. De plek van het huidige Arsenaalgebied maakt onderdeel uit van dé entree van de stad zoals te zien is het schilderij van Petrus Segaers uit 1669. Dit beeld laat zien hoe de stad zich presenteert als 'stad aan zee'. Deze representatie van de stad is vandaag de dag nog terug te zien in het bewaarde historisch erfgoed zoals de Muur van Altena, het Rondeel, de Kazematten, het Roeiershoofd en het silhouet van de historische stad vanaf zee.

Alhoewel Vlissingen in de 15e eeuw is ontstaan, is de omgeving rondom het huidige Arsenaalgebied pas gebouwd bij een eerste uitbreiding door de Spanjaarden in 1580. Ten zuiden van de Vissershaven werd een nieuw deel van het buitengebied ingepolderd. Deze wijk ontwikkelt zich en in de Gouden Eeuw staat het gebied bekend als 'De Oude Timmerwerf', waar gewoond en gewerkt werd. In de Napoleontische tijd (1799 - 1815), wordt de Oude Timmerwerf gesloopt voor de bouw van een 'bomvrij' hospitaal, welke anderhalf keer zo groot zou zijn als het huidige Arsenaalgebouw. De bouw wordt uiteindelijk niet voltooid, maar op de

fundamenten van het hospitaal wordt het Arsenaal gebouwd in 1824. Het gebied rondom het Arsenaal wordt ingericht als militair terrein, met onder andere de Zeehondenwerf voor de toegang van boten en een militair exercitieterrein achter het Arsenaal. Het terrein behoudt langere tijd deze functie, ook nog na 1874, ondanks de Vestingwet. Tot 1940 blijven de functies van de Vissershaven, het Arsenaal-exercitieterrein en de Zeehondenwerf onveranderd. Na WOII behield het terrein zijn militaire functie voor onder andere de Marechaussee en als depot voor legervoertuigen. Vanaf de jaren '80 worden er verscheidene herstel- en transformatiewerkzaamheden uitgevoerd aan de kade, de dijk en de jachthaven. Met als grote ruimtelijke transformatie de sloop van het marechausseegebouw voor de herontwikkeling van het Arsenaal tot maritiem attractie museum met bijbehorende complete herinrichting van het gebied rondom het Arsenaal tot en met de Zeilmarkt. In de jaren 2000 worden ook overige aangrenzende openbare ruimtes aangepakt, maar wordt door functieverlies en -verandering ook het oorspronkelijke inrichtingsconcept aangetast.



De Oude Timmerwerf en Vissershaven als entree van de stad.

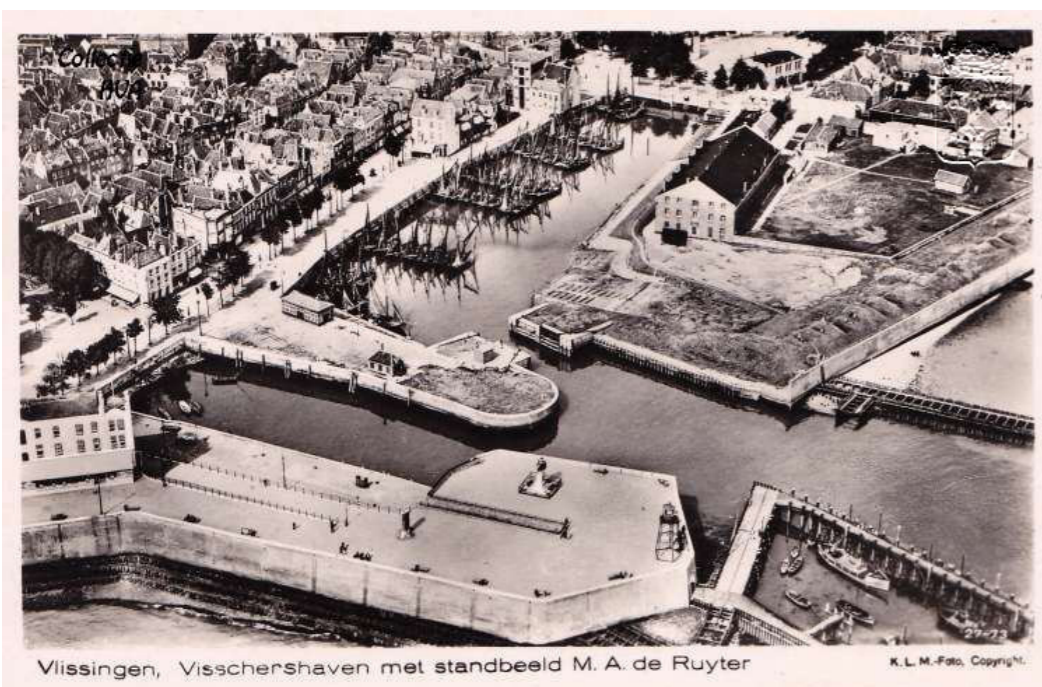
Vlissingen vanaf de Westerschelde
beeld: Petrus Segaers, 1669

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

kaartbeeld: Joan Blaeu, 1649

Linksonder:
Het Arsenalgebied als militair terrein, de zeenhondenwerf, het De
Ruyterplein en het Keizersbolwerk.

Vlissingen, Vissershaven met standbeeld M.A. de Ruyter.
beeld: K.L.M.



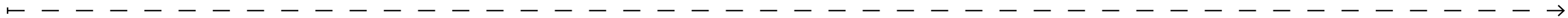
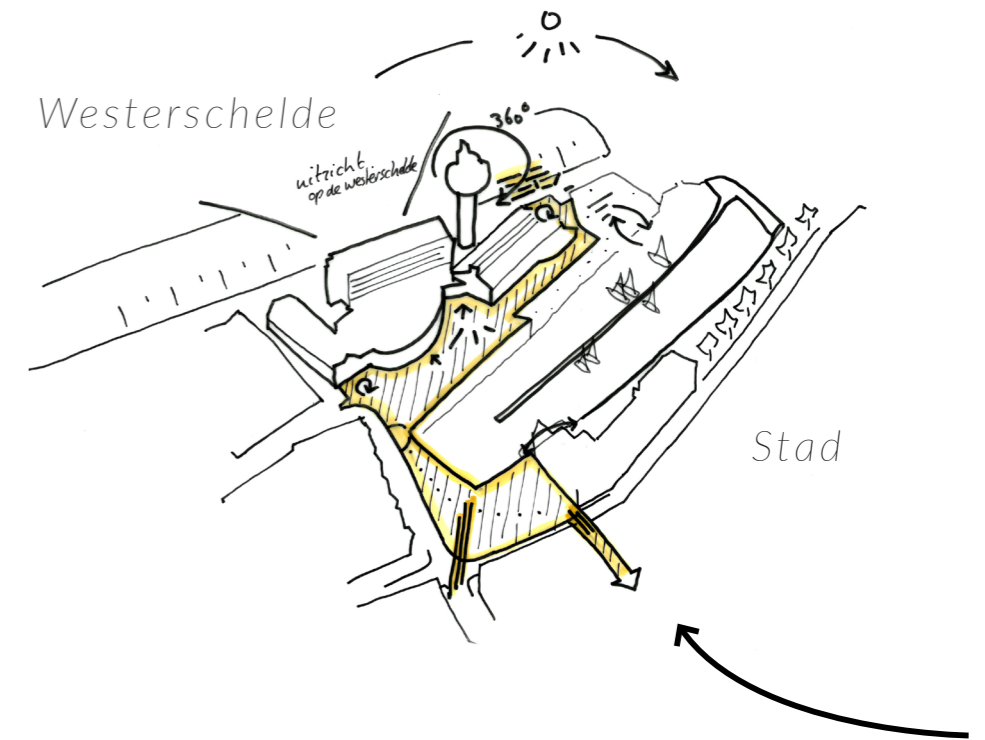
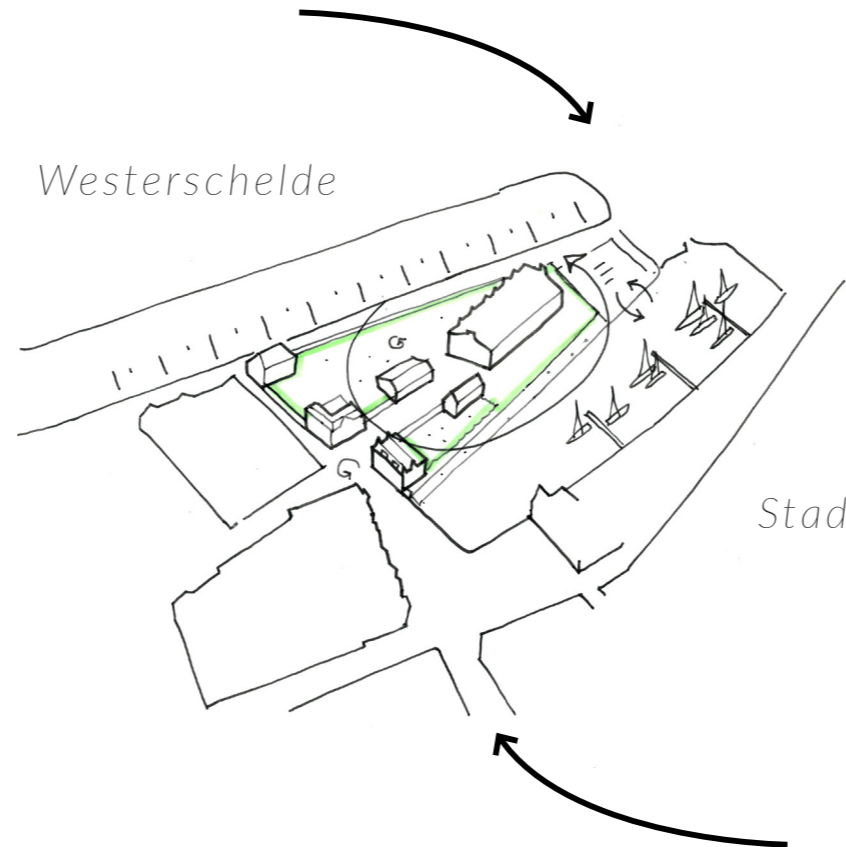
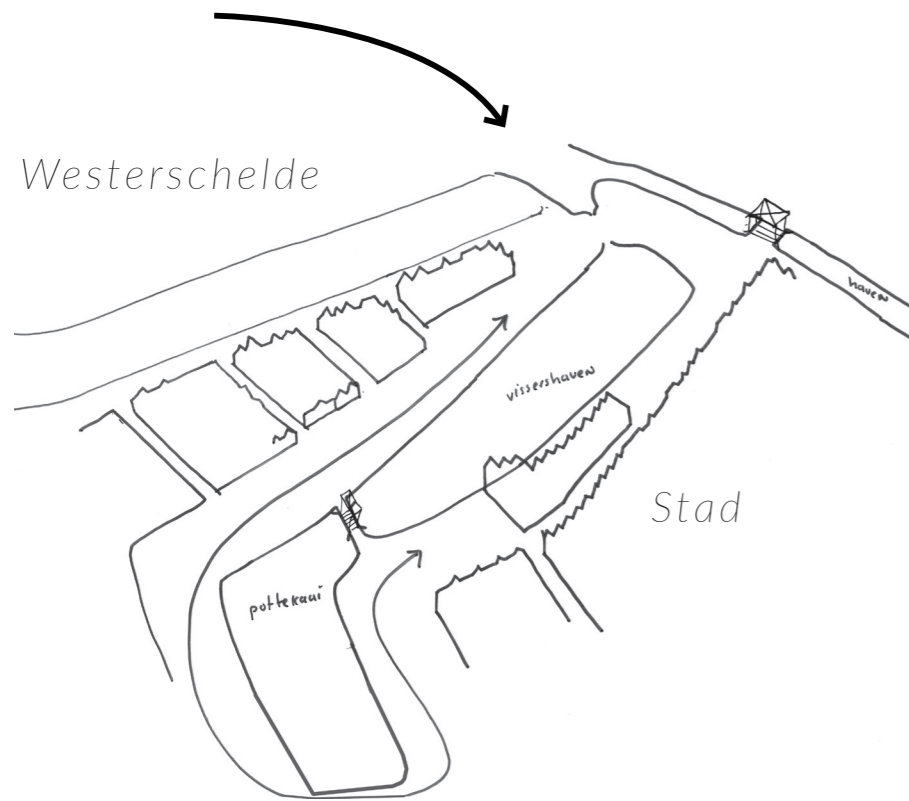
Vlissingen, Vissershaven met standbeeld M. A. de Ruyter

K.L.M.-Foto, Copyright

HISTORISCHE CONTEXT

Van strategisch gelegen haven aan zee, naar bestemming met uitzicht op zee

De locatie van het huidige Arsenaalgebied heeft gedurende zijn historie meerdere transformaties meegemaakt en heeft hierin telkens een belangrijke, maar andere rol voor de stad gehad. Van oorsprong betreft het een strategisch gelegen haven aan zee, de plek van aankomst en een plek van bestemming. De Oude Timmerwerf en de Vissershaven waren hierin onderdeel van het fijnmazige, stedelijk weefsel van de stad. Met de transformatie naar militair Arsenaal en bijbehorend terrein werd de aankomst vanuit land even belangrijk als vanaf zee. Er ontstond een schaalvergroting op het terrein, van bebouwing en openbare ruimte, en het gebied werd hierdoor een eiland in de stad. De herontwikkeling in de jaren '90 gaf het gebied een toeristische aantrekkingskracht en maakte het tot een recreatiebestemming. In het huidige mobiliteitsnetwerk is er grotendeels sprake van aankomst vanaf land en is het gebied nu een bestemming vanaf land, met uitzicht op zee.



Aankomst vanuit zee

Timmerwerf en vissershaven

Onderdeel van stedelijk weefsel van de stad

Plek van aankomst en bestemming

Aankomst vanuit zee en land

Militair arsenaal

Vesting en bolwerk

Eiland in de stad

Aankomst vanuit land

Herontwikkeling jaren '90

Dijkverzwaring richting de stad

Gebied met toeristische aantrekkingskracht en recreatiebestemming

HUIDIG BELEID EN KADERS

Verschillende beleidsniveaus, beleidsthema's en gebiedsgerichte kaders en uitgangspunten raken de visie voor het Arsenaalgebied. Het volgende overzicht geeft beknopt de hoofdlijnen van de belangrijkste huidige beleidskaders - en uitgangspunten die hierin zijn opgenomen - ten aanzien van het Arsenaalgebied en Arsenaalkwartier weer.

Toekomstvisie 2040 en Ontwerp Omgevingsvisie Vlissingen 2040

Deze twee documenten volgen de Structuurvisie 2020 op en geven richting aan de wijze waarop de komende 20 à 30 jaar vorm wordt gegeven aan de Vlissingse leefomgeving. Het Arsenaalgebied valt binnen het deelgebied 'binnenstad' van het Ontwerp Omgevingsvisie Vlissingen 2040:

- Verstening en hittestress tegengaan door in te zetten op groen-blauwe structuren en elementen, meer groen en meer schaduwrijke plekken;
- de balans tussen leefbaarheid voor bewoners en aantrekkelijkheid voor bezoekers behouden. Het verblijfsgebied vergroten, aantrekkelijk maken voor bezoekers en bewoners en achterstallig onderhoud inhalen;
- levendigheid van de binnenstad versterken, nieuwe functies toevoegen en eenzijdig winkel en horeca aanbod aanpakken. Ruimte maken voor nieuwe vormen van ondernemerschap en functies;
- verbindingen en bereikbaarheid voor iedereen versterken, looproutes naar het stadshart, de verbinding tussen het stationsgebied en de binnenstad en de verbinding tussen de boulevards en de binnenstad/het Bellamy park versterken;
- historie van de stad tot leven wekken en behoud en versterking van het karakter als havenstad met een rijk verleden. Behoud van zoveel mogelijk cultuurhistorische objecten, panden en structuren.

Boulevardsvisie 2021 (actualisatie)

In de Boulevardsvisie wordt de visie voor de boulevards van Vlissingen beschreven. De Groene Boulevard doorkruist voor een deel het Arsenaalgebied en heeft zeker aan de Oranjedijk veel invloed op het gebied. In de Boulevardsvisie wordt omschreven dat de dijk als groene verbinding tussen stad en station loopt, waar rust en groen de boventoon voeren. Belangrijke ruimtelijke aspecten uit de visie zijn:

- ledere boulevard draagt haar eigen unieke sfeer;
- verblijven en ontspannen als belangrijkste dragers voor de boulevards;
- stadsverbindingen "verankeren" de stad met de zee;
- verbindende openbare ruimtes aan zee;
- boulevards met een zee- en stadsfront;
- bebouwing als een collectie individuen, met markante bakens.

Toeristische visie 2030

In de toeristische visie wordt ingezet op het aantrekken van nieuwe groepen bezoekers; mensen die geïnteresseerd zijn in de stedelijke uitstraling van Vlissingen als een stad van contrasten. Hierdoor ontstaan kansen voor structureel meer verblijfsaccommodaties met kwaliteit, die een positieve impact hebben op de lokale economie. Het Arsenaalgebied leent zich bij uitstek om deze ambities te verenigen en in te zetten op een unieke ervaring van de historische binnenstad.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (2012-2020)

De gemeente heeft de ambitie om gebieden met een belangrijke toeristische en recreatieve waarde een autoluw karakter te geven. De binnenstad en de boulevards zijn de belangrijkste verblijfsgebieden. In deze gebieden ligt de prioriteit bij de langzaam verkeersdeelnemers. De inrichting van de weg en openbare ruimte moet aansluiten bij het beoogde (verkeers)gebruik. Kenmerkend is de seizoensdrukte in de periode april - oktober. De bijzondere (verkeers) situatie vraagt op specifieke locaties flexibiliteit om in te kunnen spelen op het gebruik van de Nieuwendijk, het De Ruyterplein, de Zeilmarkt en het Arsenaalkwartier.

Parkeren is een belangrijk onderwerp in het Arsenaalgebied, aangezien vooral het Arsenaalkwartier aan een 'einde' van de stad ligt. In het GVVP wordt de ambitie uitgesproken om bezoekersparkeren aan de randen van de binnenstad te faciliteren, bij voorkeur in parkeergarages. Aansluitend hierop wordt in de parapluherziening parkeernormering gesteld dat het uitgangspunt is om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Hierbij hoeft een historisch parkeertekort niet te worden opgelost. Dit betekent dat voor (toekomstige) bewoners er in het Arsenaalgebied voldoende voorziening moeten worden getroffen, maar dat bezoekersparkeren bij voorkeur aan de randen van de binnenstad wordt opgelost. Parkeeroplossingen zijn sterk afhankelijk van het programma en zullen integraal hiermee moeten worden bekeken.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Binnenstad - Eiland' betreft het gebied van De Punt tot aan de Coosje Buskensstraat. Hierbinnen valt het Arsenaalkwartier binnen bestemming 'Centrum - 2'.

Over het gehele gebied ligt een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', dit betreft de contour van het Beschermd Stadsgezicht. Deze waarde is bestemd voor het behoud, herstel en bevordering van cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. Daarnaast houdt dit in dat de monumentencommissie betrokken wordt bij eventuele bouwplannen.

Het gebied heeft gedeeltelijk een tweede dubbelbestemming 'Waterstaat', deze is primair bestemd voor het waterstaatswerk van een primaire of regionale waterkering. Het betreft een waterberging of waterloop met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie, in het geval van het Arsenaalgebied betreft dit de Groene Boulevard, de sluisdeuren, het Rondeel, de schermen in de Loodshaven en de Kazematten. Bij deze dubbelbestemming is het van belang om stedelijke belangen integraal af te wegen bij de waterveiligheidsopgave.

Het Arsenaalgebied in kaart

Locatie

Ruimtelijke analyse gebied

SWOT-analyse

Waterschap en waterkering



LOCATIE

Arsenaalgebied en Arsenaalkwartier

Deze gebiedsvisie vormt een kader voor de herontwikkeling van het Arsenaalgebied. Dit gebied heeft betrekking op de plekken die zich in de directe nabijheid van het gebouw ensemble rondom het Arsenaalgebouw bevinden. Locaties hierbinnen betreffen bijvoorbeeld de Zeilmarkt, het De Ruyterplein en de Zeehondenwerf. Aanvullend hierop kunnen ontwikkelingen op de Kazematten en de Groene Boulevard niet los worden gezien van ontwikkelingen rondom de jachthaven. Deze gebieden zijn met elkaar verbonden rondom de havenmond, de Loodshaven, het Rondeel en de jachthaven. Het is belangrijk om thema's die een grotere reikwijdte hebben, zoals bereikbaarheid en mobiliteit, in deze complexe context te onderzoeken in relatie tot deze direct aangrenzende plekken. Vandaar dat ook deze locaties behoren tot het gehele Arsenaalgebied.

Binnen dit Arsenaalgebied ligt ook het Arsenaalkwartier, het gebouwensemble dat bestaat uit het Arsenaalgebouw, de uitzichttoren, de flat Résidence Maritiem, de Carrousel en het Arsenaaltheater. Het onderscheid tussen het Arsenaalgebied en het Arsenaalkwartier is bewust gemaakt, omdat gebouwde ontwikkelingen bij het Arsenaalkwartier specifiek aandacht vragen ten opzichte van de andere plekken in het gebied.



Herontwikkeling van het Arsenaalkwartier (Arsenaalgebouw, Arsenaaltheater, Résidence Maritiem, Carrousel, uitzichttoren) zien in samenhang met omliggende openbare ruimte en directe invloedssferen

Arsenaalkwartier als onderdeel beschermd stadsgezicht



Het Arsenaalgebied valt binnen de contour van het beschermd stadsgezicht Vlissingen, een rijksbeschermd stadsgezicht. Deze bescherming richt zich op de ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van een gebied. Binnen deze contour wordt de cultuurhistorische context van de plek duidelijk, de relatie van het Arsenaalgebied met de Groene Boulevard, Boulevard De Ruyter, de gedempte havens van het Bellamypark en de historische binnenstad richting het Scheldekwartier. Door de geschiedenis heen kennen deze gebieden veel transformaties en reageren zij hierbinnen altijd op elkaar. Ze beïnvloeden elkaar en versterken elkaar.

Het Arsenaalkwartier en Arsenaalgebied in relatie tot haar directe omgeving en als onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht.

RUIMTELIJKE ANALYSE GEBIED

Het Arsenaalgebied kenmerkt zich als een knooppunt waar diverse routes en gebieden bij elkaar komen. Hier ontstaat een complexe situatie waar verschillende stromen met elkaar mengen en leiden tot onwenselijke situaties. Het gebied is een 'eindpunt' van de stad, maar vraagt hierdoor juist om duidelijke verbindingen met de aangrenzende plekken die nu (vaak) missen. Daarnaast is ook de fragmentatie van het gebied te zien, er zijn veel verschillende plekken met een eigen waarde en/of historische context, welke niet tot hun recht komen in de gefragmenteerde ruimte. Het gebied mist samenhang, veilige verbindingen en een duidelijke relatie met de Westerschelde en de binnenstad.

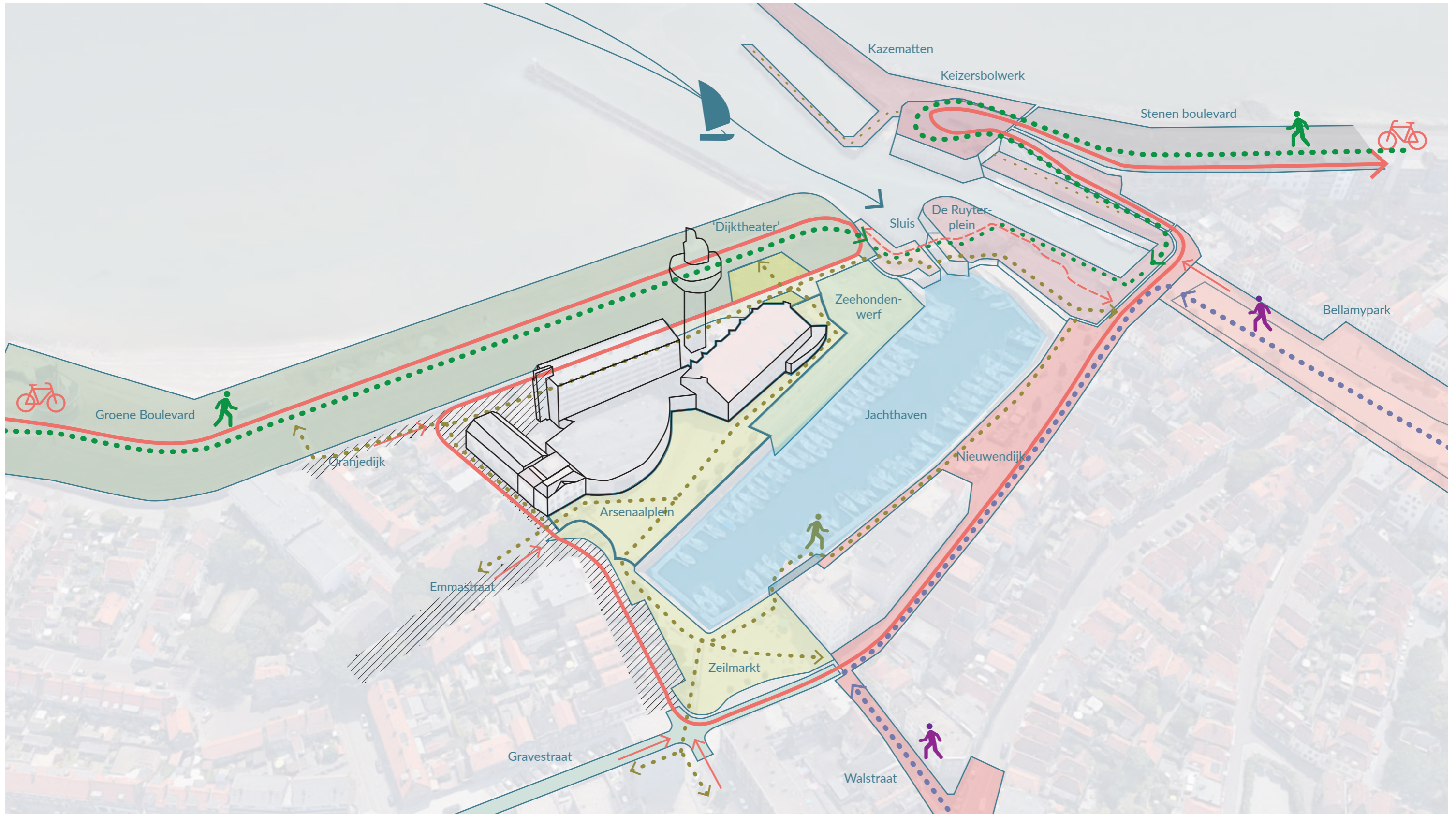
Probleemanalyse

Arsenaalgebied

- Onvoldoende relatie met de dijk en de Westerschelde
- Gebied onderbreekt de boulevardroute
- Ruimtelijke fragmentatie van het gebied
- Grote, onduidelijke openbare ruimtes en opgeknipte routes
- Versteend gebied
- Onduidelijke situatie dijkverzwaring

Arsenaalkwartier

- Architectuur Arsenaalkwartier sluit onvoldoende aan bij maritiem karakter en heeft geen architectonische samenhang
- Parkeeropgave bestaand en toekomstig aanvullend programma
- Leegstand van bebouwing
- Onaantrekkelijke achterkanten van gebouwen
- Eiland in de stad, geen integraal onderdeel van stedelijk weefsel
- Onduidelijke ruimtelijke context



Ruimtelijke analyse van het gebied brengt de complexiteit van het knooppunt in kaart.

SWOT-ANALYSE

Sterk

- Historisch erfgoed in het gebied: Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater
- Maritieme karakter van de plek en de havens
- Nabijheid van zowel kustnatuur als stadscentrum

Zwak

Arsenaalgebied

- Onvoldoende relatie met de dijk en de Westerschelde
- Gebied onderbreekt de boulevardroute
- Ruimtelijke fragmentatie van het gebied
- Grote, onduidelijke openbare ruimtes en opgeknijpte routes
- Versteend gebied
- Onduidelijke situatie dijkverzwaring

Arsenaalkwartier

- Architectuur Arsenalkwartier sluit onvoldoende aan bij maritiem karakter en heeft geen architectonische samenhang
- Parkeeropgave bestaand en toekomstig aanvullend programma
- Leegstand van bebouwing
- Onaantrekkelijke achterkanten van gebouwen
- Eiland in de stad, geen integraal onderdeel van stedelijk weefsel
- Onduidelijke ruimtelijke context

Kern visie Arsenaalgebied

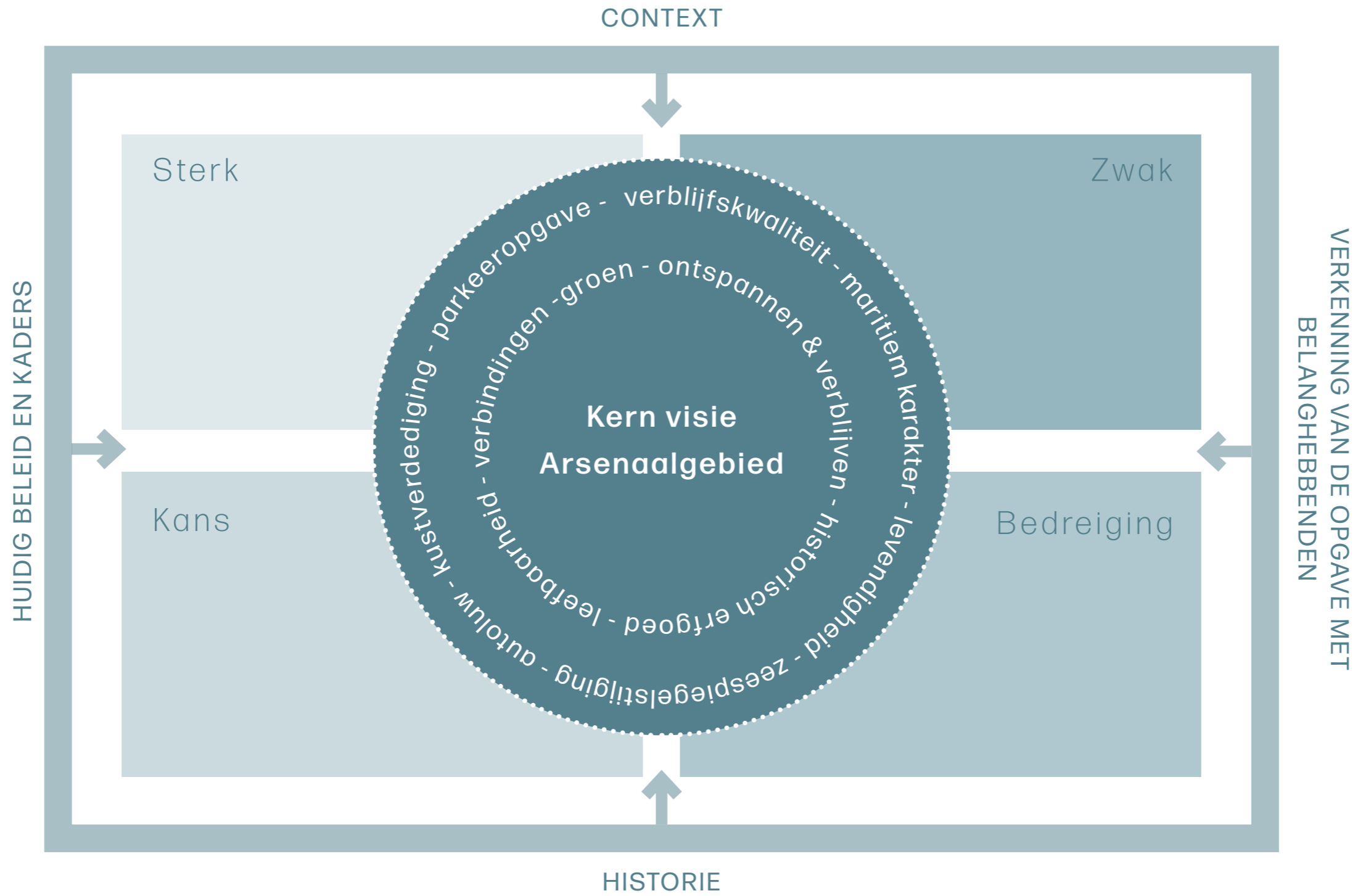
Kans

- Toename aantal toeristen en verbreding 'type toerist'
- Toevoegen van woningen in de binnenstad
- Vergroten en verbreden van verblijfsrecreatief aanbod
- Verhogen verblijfskwaliteit voor fietsers en voetgangers - van route naar plek
- Vergroenen van de binnenstad
- Integraal ontwerpen van zeewering, natuurontwikkeling, openbare ruimte en bebouwing
- Nauwere samenwerking met burgers, ondernemers en betrokkenen

Bedreiging

- Onzekerheid rondom zeespiegelstijging en werken aan kustverdediging
- Toenemende spanning tussen woonklimaat, verkeerssituatie en specifieke gebruikers
- Zeeklimaat en functie als primaire waterkering beperken mogelijkheden vergroening
- Bewoners en ondernemers hebben andere belangen in het gebied

Invloeden en doel SWOT-analyse



PROCES WATERSCHAP

Ontwikkeling Arsenaalgebied in relatie tot tijdelijk Waterschap Scheldestromen

Het Arsenaalgebied in Vlissingen kenmerkt zich door zijn unieke ligging aan het water, maar deze ligging maakt de plek ook kwetsbaar voor klimaatverandering, zoals de stijging van de zeespiegel. Om deze reden is de Groene Boulevard, de dijk achter het Arsenaal, onderdeel van het hoogwaterbeschermingsplan (HWBP) en maakt het deel uit van de waterkering rondom heel Walcheren. Zoals al eerder benoemd in het kopje over 'proces', was Waterschap Scheldestromen de aanvankelijke initiatiefnemer voor ontwikkelingen, op het gebied van waterveiligheid, in en rondom het Arsenaalkwartier. Zij heeft het gesprek geïnitieerd om de mogelijkheden te onderzoeken voor een integrale aanpak van dijkverzwaring en gebiedsontwikkelingen.

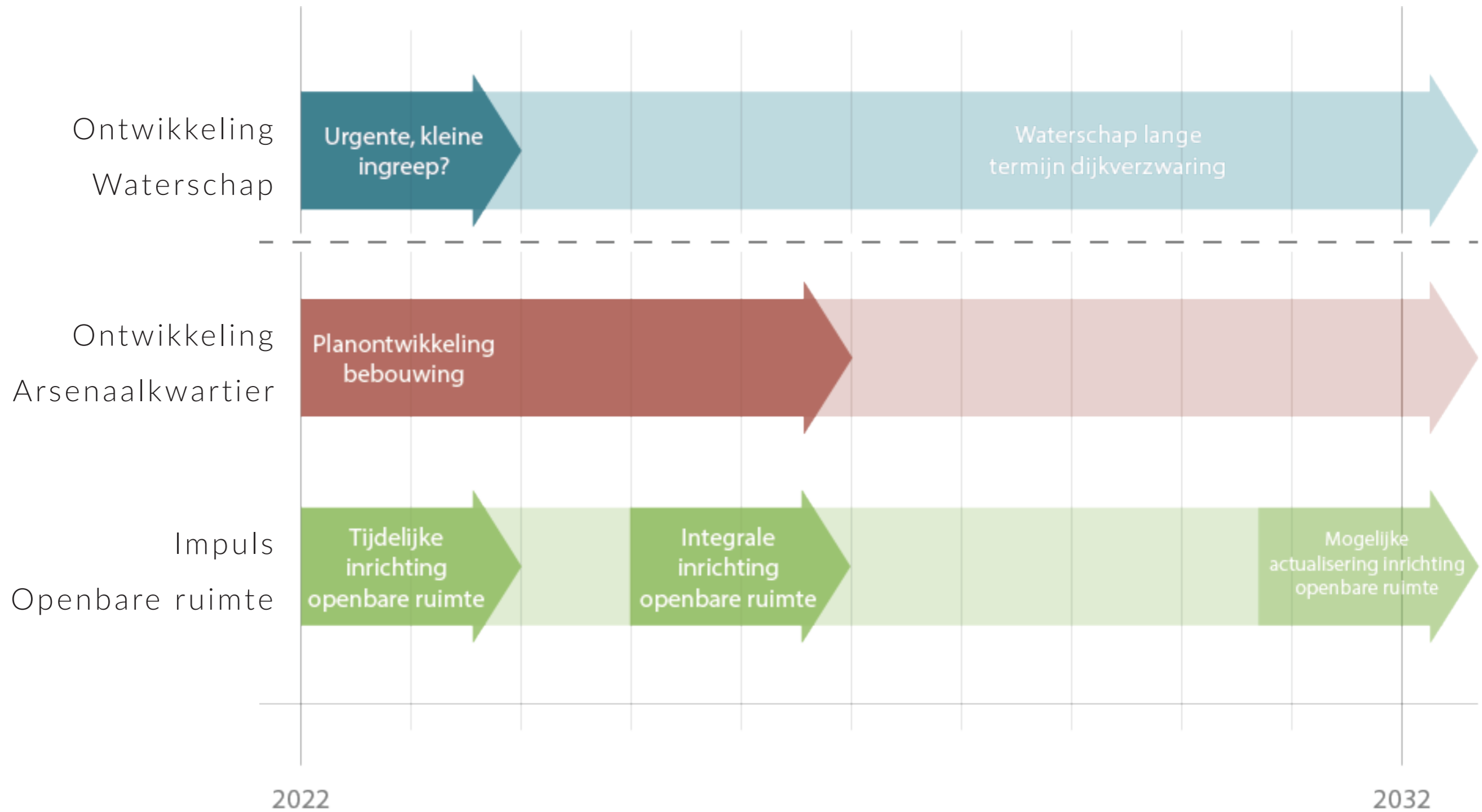
Gedurende het proces is er onderzoek gedaan naar verschillende traditionele en innovatieve dijkverzwaringmethoden en de impact van deze methoden op de plek. Een overzicht van dit proces is te vinden in Bijlage 7 (Waterkering Arsenaalgebied). Het Arsenaalgebied zou een impuls krijgen in relatie tot de ontwikkelingen aan de dijk, waarbij het HWBP en het waterschap leidend zouden zijn. Dit zou zorgen voor een vernieuwde visie op het gebied waarin integrale ontwikkelingen centraal staan. De oorspronkelijk op korte termijn geplande dijkverzwaring aan dit deel van de waterkering, is echter uitgesteld met minstens tien tot vijftien jaar, dit in verband met overige HWBP-projecten in Nederland die een hogere prioriteit hebben gekregen. Er is de keuze gemaakt

om de ontwikkeling van het Arsenaalgebied in dit visietraject voort te zetten. Hierbinnen valt de (her)ontwikkeling van bebouwing in het Arsenaalkwartier en de kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte in het gebied. Dit betekent dat het visietraject onafhankelijk te beschouwen is van eventuele ontwikkelingen binnen het waterschap. De keuze om de dijkverzwaring uit te stellen heeft ertoe geleid dat het visietraject voor de ontwikkeling van het Arsenaalgebied onafhankelijk is geworden van het waterschap en de plannen voor eventuele dijkverzwaring. Dit betekent dat er nu ingezet wordt op de ontwikkeling van het gebied op de korte en middellange termijn, waarbij de integrale opgave is losgelaten waarbij wel rekening is gehouden met een eventuele ruimteclaim.

Een mogelijke manier om het gebied snel te verbeteren is door tijdelijke inrichtingselementen in de openbare ruimte te plaatsen. Deze elementen kunnen niet alleen een tijdelijke kwaliteitsimpuls geven aan het gebied, maar ook dienen als aanjagers voor verdere ontwikkeling en als testobject voordat de definitieve inrichting van de openbare ruimte plaatsvindt. Wanneer de (her)ontwikkeling van de bebouwing uiteindelijk plaatsvindt, kan de openbare ruimte integraal en definitief worden meegenomen.

Op de lange termijn kan er een nieuwe impuls ontstaan, wanneer aanpassingen aan de waterkering wel aan de orde zijn. Er ontstaat dan opnieuw een kans voor

integrale ontwikkelingen in het gebied, deze worden in hoofdstuk 4 per deellocatie benoemd. Er is met dit visiedocument gekozen om op dit moment een kwaliteitsimpuls in het gebied te stimuleren en niet met alle ontwikkelingen in onzekerheid te wachten. Dit visiedocument ligt aan de start van ontwikkelingen die verschillend in de tijd zullen plaatsvinden. Door ze in deze visie te benoemen en aan elkaar te koppelen, kan het Arsenaalgebied een aantrekkelijke en toekomstbestendige plek worden die goed voorbereid is op de effecten van klimaatverandering.



Dit schema toont een mogelijke integrale ontwikkeling waarbij het waterschap (hoogwaterbeschermings-programma) 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.

Ambities & randvoorwaarden Arsenaalgebied

Nieuwe betekenis Arsenalgebied

Ambities Arsenalgebied

Randvoorwaarden Arsenalgebied

Visiekaart Arsenalgebied

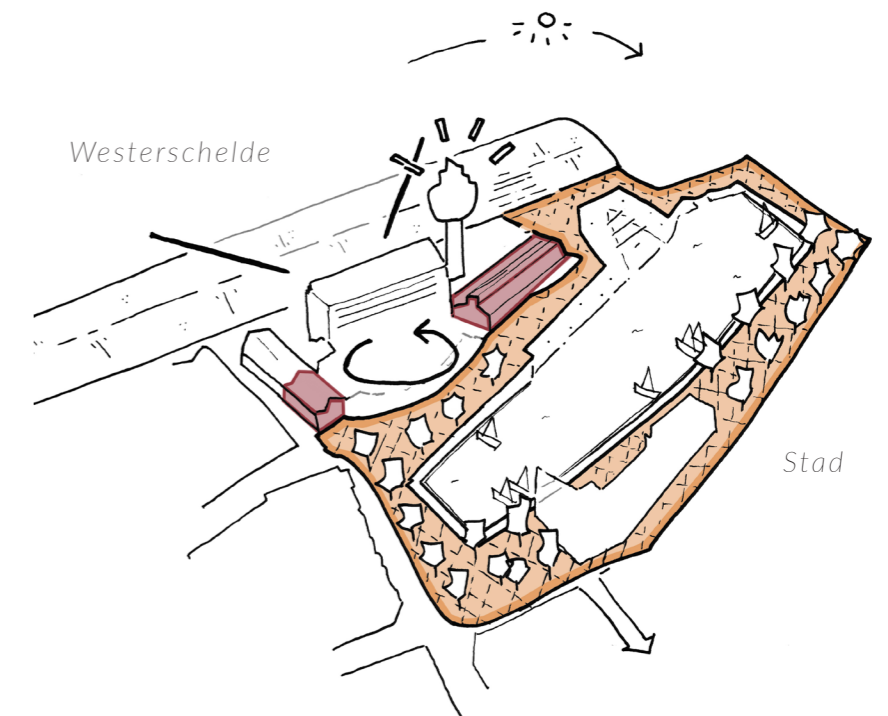


NIEUWE BETEKENIS ARSENAALGEBIED

Arsenaalgebied in de stad Vlissingen

De rol die het Arsenaalgebied heeft binnen de context en binnen de stad, is door het verleden heen vaak veranderd en ook nu staat het Arsenaalgebied op het punt om te transformeren naar een nieuwe fase: een toekomstbestendig Arsenaalgebied. Het is een complex gebied waar samenhang, veilige verbindingen en een duidelijke relatie met de Westerschelde en de binnenstad mist, maar wat door haar unieke kwaliteiten kansen biedt voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige plek in Vlissingen. In de nieuwe fase wordt niet enkel het gebouw(ensemble) getransformeerd en krijgt dit een nieuw programma, maar wordt de gehele omgeving integraal aangepakt zodat het een eigen plek wordt. Het herprogrammeren van het bestaand erfgoed, Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater, is het fundament voor de gebiedstransformatie en vraagt om functies die de kwaliteit van het erfgoed behouden, versterken en activeren.

In combinatie met de integrale herinrichting van de openbare ruimte krijgt het gebied een nieuwe invulling, die het Arsenaalgebied verankert in de historische binnenstad en de omgeving van de haven. Het gebied krijgt een programma dat aanvullend en onderscheidend is ten opzichte van het bestaande programma in de historische binnenstad en aan de boulevards. Hiermee krijgt het gebied een hernieuwde aantrekkingskracht en identiteit. Een unieke locatie, waar het programma nadrukkelijk aansluit en gebruik maakt van de gebiedskwaliteiten, geënt op het historisch erfgoed en het maritieme karakter. Dit verbetert het leefklimaat in het gebied en biedt weer een fijne leefkwaliteit rondom de jachthaven.



Toekomstbestendig Arsenaalgebied

Herprogramming

Functies die kwaliteit van het erfgoed versterken en activeren

Aanvullend en onderscheidend programma ten opzichte van de historische binnenstad en de boulevards



Onderscheidend programma binnen stedelijk weefsel van de binnenstad en Vlissingen.

AMBITIES ARSENAALGEBIED

Het Arsenaalgebied is een unieke plek in Vlissingen. De plek waar de stad een directe verbinding met de Westerschelde heeft en waar de boulevardroute over het Rondeel, kort het gebied inkomt. De jachthaven en haar kades herinneren nog aan de oude vissershaven, de plek waar Vlissingen ooit ontstaan is. Het is een gebied met vele kansen en kwaliteiten, die door middel van de in deze visie voorgestelde ontwikkelingen versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn zes duidelijke ambities gedefinieerd welke hieronder zijn verwoord.

Stad aan de Westerschelde

Het verbeteren van de relatie tussen de binnenstad en de Westerschelde ter plaatse van het Arsenaalkwartier, door het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, het toegankelijk maken van het gebied en het verbeteren van zichtrelaties.

Continue en verbonden boulevardroute

Het Arsenaalgebied is een complex knooppunt in de continuïteit van de boulevardroute. De continue dijk wordt op deze plek onderbroken door de havenmond, die vanaf het water toegang tot de Loods- en jachthaven verschaft. De route moet hier wijken voor het water en loopt over de sluisdeuren, het De Ruyterplein en de Kazematten door het Arsenaalgebied. De route krijgt een kwalitatieve en herkenbare uitstraling waarbij veiligheid van fietsers en voetgangers voorop staat. Een duidelijke, veilige en beleefbare route door het gebied zal de Groene Boulevard met Boulevard De

Ruyter verbinden en is het verbindend puzzelstuk van de boulevardroute.

Beleving rondje jachthaven

Het kademilieu rondom de jachthaven krijgt meer samenhang en een eenduidige kwaliteit die zich onderscheidt van de boulevards en de binnenstad. De jachthaven en het bijbehorende kademilieu krijgen een openbare inrichting met een duidelijk karakter en eigen sfeer, hiermee wordt de jachthaven het verbindende element van het Arsenaalgebied.

Nieuwe bebouwing complementeert historische en maritieme karakter

De historische context is een belangrijk kenmerk om het gebiedskarakter te definiëren. De historische context van het Arsenaalgebied is anders dan die van bijvoorbeeld de historische binnenstad en anders dan die van de Spuikom of de boulevards. Een sterk maritiem, historisch karakter bepaalt de identiteit van het Arsenaalgebied en nieuwe bebouwing complementeert dit.

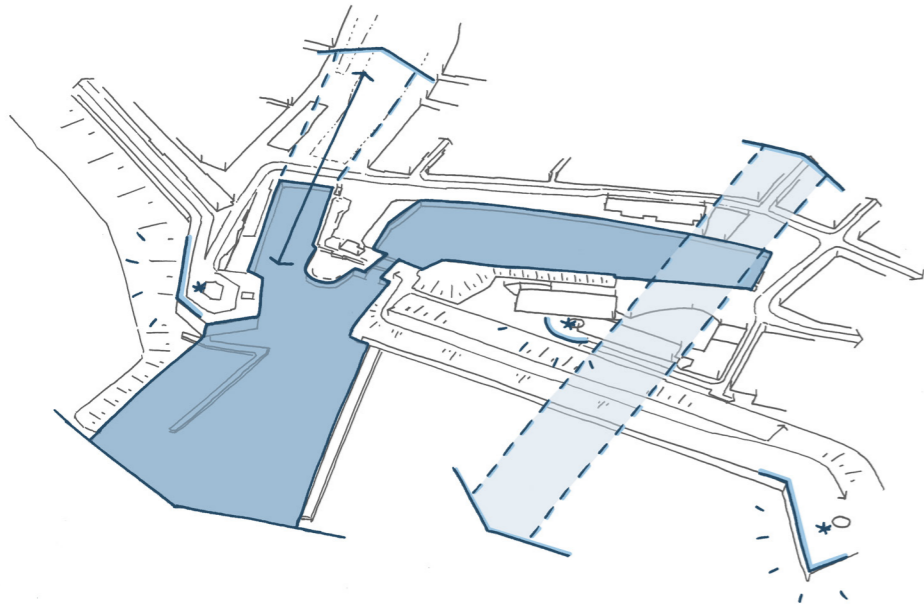
Aantrekkelijke plekken verbonden door een fijnmazig netwerk

Rondom de jachthaven zijn er verschillende plekken die een nieuwe impuls krijgen, programmatisch en/of kwalitatief. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de Zeilmarkt en het Arsenaalplein. Hierdoor ontstaan aantrekkelijke (verblijf)plekken rondom de jachthaven, die door middel

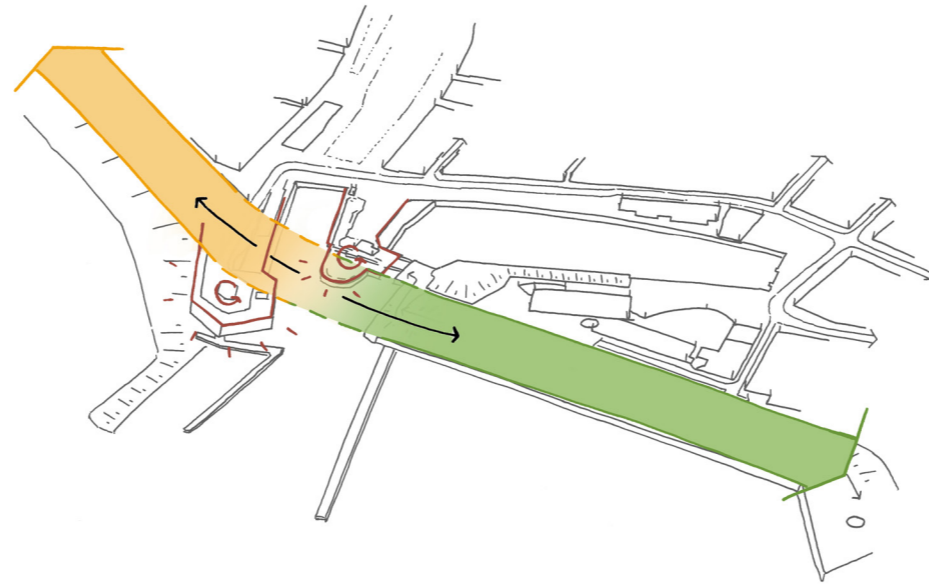
van een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk met elkaar verbonden zijn. Zo ontstaat er een aantrekkelijk rondje jachthaven, maar zorgt het ook voor interessante knooppunten die het Arsenaalgebied met de rest van de stad verbinden.

Groen verbinden en verblijven

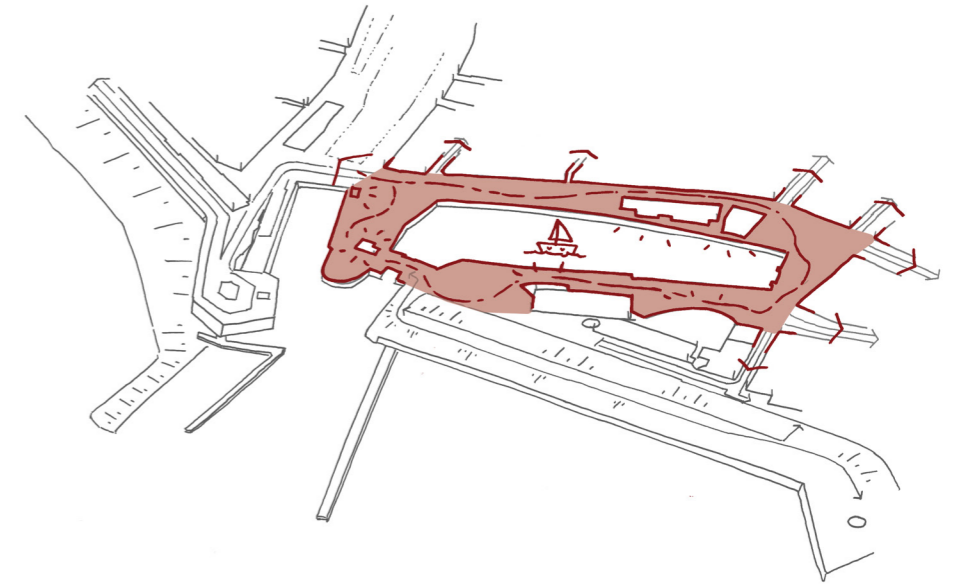
De Groene Boulevard begrenst het Arsenaalgebied aan de zijde van de Westerschelde en biedt kansen om een aanjager van groene kwaliteit te zijn. Het Arsenaalgebied heeft een verhard karakter, en mist op dit moment fijne en vooral groene (verblijf)plekken. Hier ligt een kans om een groene uitloper van de Groene Boulevard te creëren die aansluiting zoekt met de historische binnenstad.



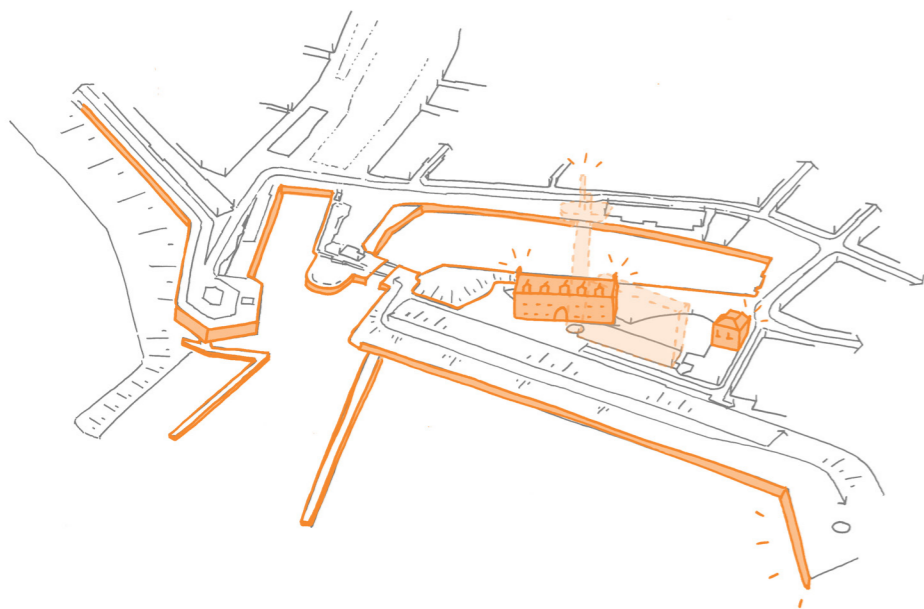
Stad aan de Westerschelde



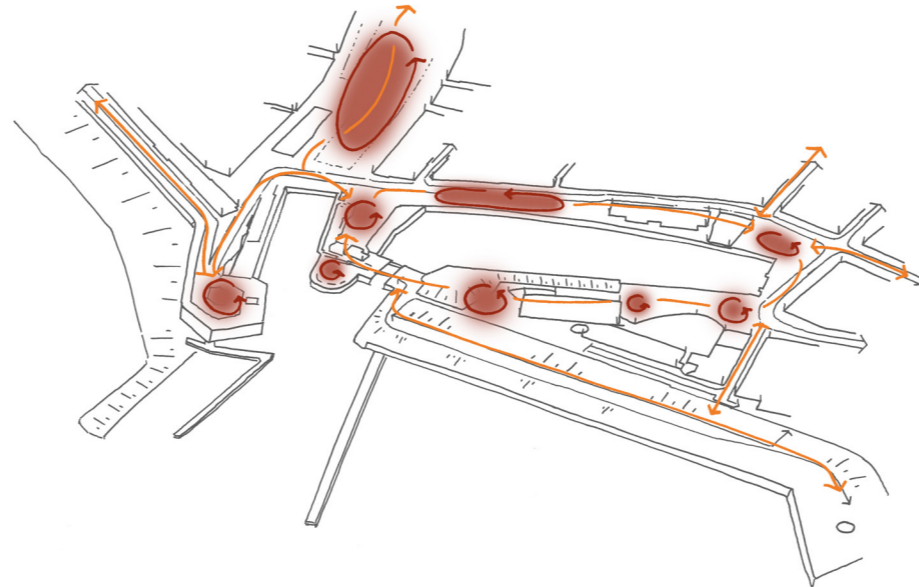
Continue en verbonden boulevardroute



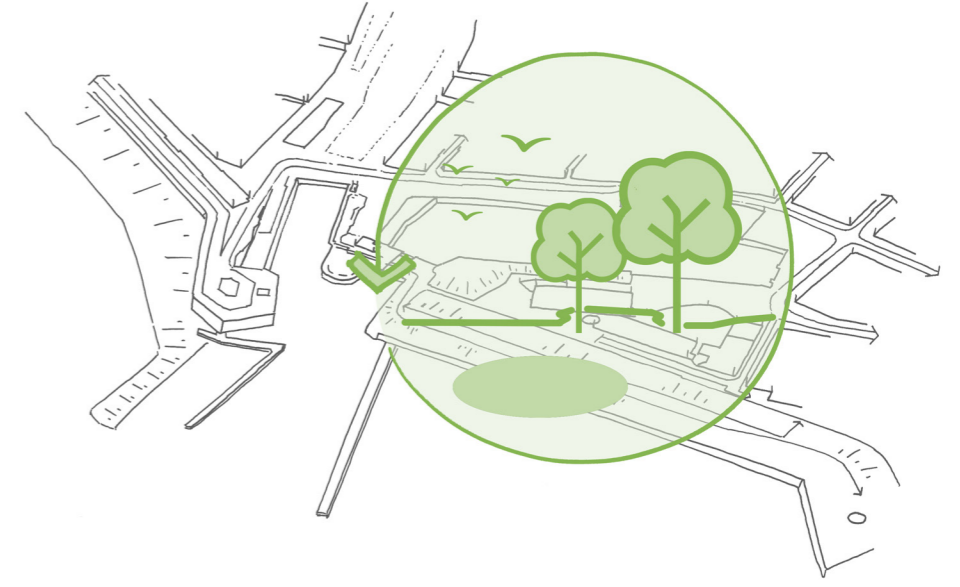
Beleving rondje jachthaven



Nieuwe bebouwing complementeert historische en maritieme karakter



Aantrekkelijke plekken verbonden door een fijnmazig netwerk






Groen verbinden en verblijven

RANDVOORWAARDEN ARSENAALGEBIED

De zes ambities geven de ruimtelijke en kwalitatieve toekomstdoelen weer. Ze beschrijven wát het te bereiken doel is. Belangrijk is om deze doelen om te zetten naar randvoorwaarden die beschrijven hóe deze ambities bereikt kunnen worden. Hiertoe zijn 13 punten opgesteld die inhoudelijk richting geven aan de belangrijkste thema's in het gebied. De 13 punten zijn onderling te groeperen op onderwerp, welke hiernaast te zien zijn. De randvoorwaarden zijn bewust volgordelijk in beeld gebracht, dit bepaalt in hoeverre een randvoorwaarde invloed heeft op de andere punten. De eerstgenoemde randvoorwaarden oefenen de meeste invloed uit, alle daaropvolgende punten zijn hieraan ondergeschikt.



Historisch en maritiem karakter

-  **1. Behoud en beleving erfgoed**
-  **2. Stad aan de Westerschelde**
-  **3. Karakteristieke openbare ruimte**

Het historisch en maritiem karakter van het gebied wordt als meest kenmerkend voor het gebied gezien. Het Arsenaal en het Arsenaaltheater zijn de blikvangers van het toekomstig Arsenaalgebied, maar ook ander cultuurhistorisch erfgoed zoals de Zeehondenwerf spelen een grote rol. Essentieel is het beleefbaar maken van de cultuurhistorische context. Daarnaast speelt ook het maritieme karakter een belangrijke rol, de stad aan de Westerschelde. Het is van belang het zicht op de stad te waarderen en te respecteren, vanaf de Groene Boulevard, maar ook vanuit de stad op de haven en de Westerschelde. De Arsenaaltoeren fungeert hierbij als baken aan de Westerschelde.




De openbare ruimte in het Arsenaalgebied is gevormd door dit historisch, maritiem karakter en kent hiermee unieke, karakteristieke openbare ruimtes. Het gebied ligt achter de dijk, op de kade en aan de haven. Het is van belang om in de verschillende type openbare ruimtes de maritieme karakteristiek te versterken en de ruimte als totaal gebied een consistente herinrichting te geven.

Samenhangend stedelijk weefsel

-  **4. Verankeren in de omgeving**
-  **5. Onderscheidende schaal & maat**



Nieuwe bebouwing in het gebied moet aansluiten op de bestaande bebouwing en zich als onderdeel van het ensemble verankeren in de omgeving. De nieuwe bebouwing heeft voorkanten naar de straat, sluit aan op de omgeving en heet je welkom in het gebied. De bebouwing creëert nieuwe, veilige en aantrekkelijke plekken, zowel binnen als buiten. Daarnaast is het essentieel dat de nieuwe bebouwing past binnen de bestaande massa. Het Arsenaalkwartier kent een overwegend andere schaal en maat dan de historische binnenstad, waar sprake is van een pandsgewijze opbouw met ingepaste accenten. Hierbij is er een onderscheid te maken tussen de schaal en maat van het Arsenaalgebouw, de Arsenaaltoeren en de Residence, en die van het Arsenaaltheater. Er wordt locatiespecifiek gezocht naar maatwerk waarin de relatie met het erfgoed gemaakt wordt, maar ook de relatie wordt aangegaan met de directe context.

Programma

-  **6. Programma past object**
-  **7. Hoogwaardig complementair programma**
-  **8. Integrale parkeeroplossingen**




Nieuwbouw in het gebied past bij het bestaande. Bij transformatie of herbestemming van bestaande bebouwing dient het nieuwe programma aan te sluiten aan de karakteristieken van het gebouw. Bij herbestemming van het erfgoed is een respectvolle aanpak randvoorwaardelijk. Evenals een hoogwaardig en complementair programma dat een aanvulling is op de binnenstad, de boulevards en de stad Vlissingen en een eigen identiteit in het Arsenalgebied creëert. Nieuw programma genereert verkeersbewegingen en vraagt om slimme en kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossingen. Dit betekent dat het parkeren uit het zicht, in pandig, wordt opgelost en zoveel mogelijk uit de openbare ruimte verdwijnt. Hierbij is een integrale benadering van de nieuwe en de bestaande parkeersituatie essentieel.

Mobiliteit en bereikbaarheid

-  **9. Aantrekkelijke langzaam verkeers-
verbindingen**
-  **10. Aansluiten op lokale verkeerssystemen**

Het Arsenalgebied is één van de belangrijkste verblijfsgebieden van de stad, waar de prioriteit ligt bij het langzaam verkeer en het gebied autoluw maken. Met het creëren van duidelijke, aantrekkelijke en veilige routes die onderdeel worden van het lokale netwerk, wordt de bereikbaarheid verbeterd. Dit geldt niet enkel voor voetgangers en fietsers, maar ook voor bestemmingsverkeer en bevoorradingsverkeer. Door de ligging van het gebied aan de rand van Vlissingen, moet de bereikbaarheid gewaarborgd worden, zonder overlast te veroorzaken, het autoverkeer is te gast in het gebied.

Duurzame leefomgeving

-  **11. Duurzame gebiedsontwikkeling**
-  **12. Slimme energievoorziening**
-  **13. Groen verbinden en verblijven**

Het herbestemmen van bestaande bebouwing in plaats van sloop en nieuwbouw draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling. Nieuw toegevoegde bebouwing dient hierop in te spelen en flexibel meetekunnen bewegen met toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Het toepassen van een divers, maatschappelijk programma draagt bij aan de leefbaarheid en sociale duurzaamheid van het gebied. Slimme energievoorzieningen zijn vaak slecht te combineren met historisch erfgoed. De nieuw toe te voegen bebouwing voorziet daarom in slimme oplossingen, die bijdragen aan de energiebehoefte van het Arsenalkwartier, of zelfs het hele Arsenalgebied. Het vergroenen van het gebied helpt bij het voorkomen en verminderen van de negatieve effecten van klimaatverandering, zoals bijvoorbeeld hittestress. Daarnaast draagt de vergroening van het gebied bij aan de biodiversiteit, markeert het de routes, creëert het plekken en versterkt het de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte.

VISIEKAART ARSENAALGEBIED

Wandeling door het Arsenaalgebied van de toekomst

De visiekaart verbeeldt de ambities voor het Arsenaalgebied. De verbeelding laat een stip op de horizon zien voor het Arsenaalgebied, waarin de gedeelde ambities een plek hebben gekregen en elkaar versterken. De 'wandeling' die hiernaast is beschreven, beschrijft een rondje door het Arsenaalgebied van de toekomst. Van uitwaaien op het Roeiershoofd en flaneren langs de jachthaven, tot ontspannen op het terras voor het Arsenaal.

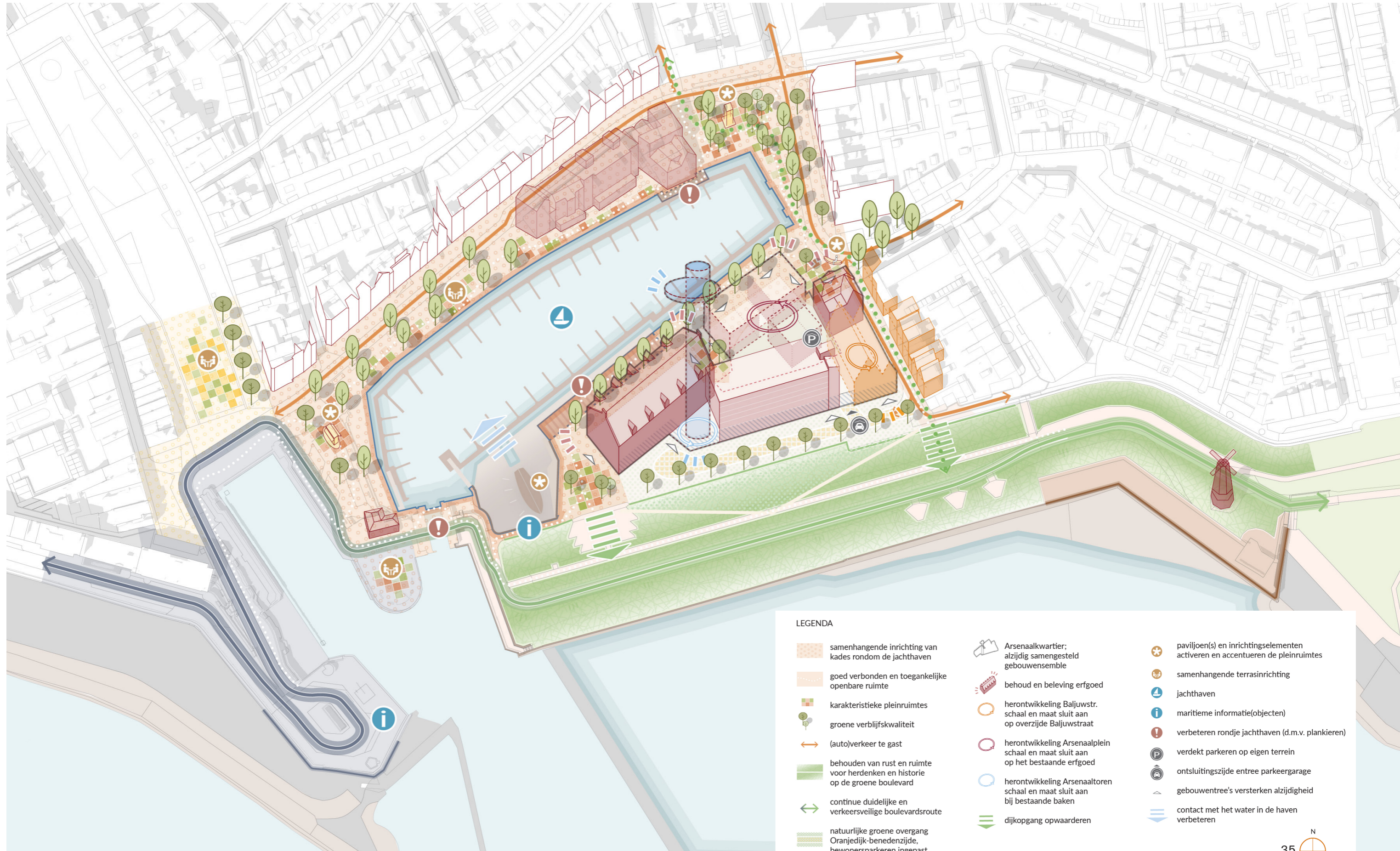
In het gebied worden aantrekkelijke plekken gecreëerd, waar paviljoens en/of andere inrichtingselementen de pleinruimtes activeren en accentueren. Deze maken onderdeel uit van de samenhangende inrichting rondom de jachthaven en zijn goed verbonden door middel van toegankelijke langzaam verkeersroutes. Daarnaast zijn locaties voor herontwikkeling van vastgoed en voor nieuwbouw aangeduid. De kaart duidt ook specifieke opgaven en aandachtspunten per plek.

"Het Arsenaalgebied is gelegen achter de imposante Oranjedijk; een herkenbare plek met een monumentale uitstraling. De maritieme geschiedenis en het gevecht met het water zijn hier nog voelbaar en aanwezig. De plek heeft een geheel eigen kwaliteit; een bijzondere symbiose tussen cultuur, landschap, historie en de dynamiek van de zee.

Een wandeling door het gebied brengt je van het Keizersbolwerk en de Kazematten naar het nieuwe Roeiershoofd; een spectaculaire plek om uit te waaien. Vanaf de Oranjedijk is er een fenomenaal uitzicht op de Westerschelde en de loodstenders, die schepen vanuit de hele wereld naar binnen en naar buiten brengen; Michiel de Ruyter kijkt toe.

Teruglopend heb je zicht op de muur van Altena en krijg je de toren en het imposante Arsenaalgebouw in het zicht. Je krijgt bijna het gevoel dat je zelf zojuist komt binnenvaren. Het Arsenaalkwartier wordt gekenmerkt door een zorgvuldig ingepast gebouw ensemble, dat aan alle zijden aantrekkelijk is om naar te kijken. Je wordt als vanzelf uitgenodigd om een kijkje te gaan nemen. De nieuwsgierig makende bebouwing brengt je er met comfortabele en vanzelfsprekende routes heen. Lopend over de sluis ontmoet je de prachtig ingerichte havenwerf waar je het water van de Westerschelde aan de oever even kan aanraken."

"Eenmaal langs het baken, word je op een landschappelijke manier begeleid naar de monumentale entree van het Arsenaalkwartier. Via het prachtig gerestaureerde Arsenaaltheater loop je over de nieuwe Arsenaalkade, waar in de luwte van de wind kleinschalige daghoreca aan de haven zorgt voor een prettige en ontspannen sfeer. Een overnachting in het hotel in het Arsenaalgebouw maakt de beleving van dit bijzondere gebied compleet. Met de auto parkeer je in de comfortabele parkeergarage en loop je zo het hotel in. Ook de bewoners van de appartementen in het Arsenaalkwartier maken gebruik van deze garage. De woongebouwen versterken de sfeer van het gebied en zijn zorgvuldig verankerd in de omgeving. Ze vormen een mooie schakel tussen de stad en de Westerschelde. Het Arsenaalgebied is een bijzondere plek om te wonen aan zee, te verblijven als toerist aan de haven of te wandelen van de Walstraat naar de Westerschelde."



LEGENDA

-  samenhangende inrichting van kades rondom de jachthaven
-  goed verbonden en toegankelijke openbare ruimte
-  karakteristieke pleinruimtes
-  groene verblijfskwaliteit
-  (auto)verkeer te gast
-  behouden van rust en ruimte voor herdenken en historie op de groene boulevard
-  continue duidelijke en verkeersveilige boulevardroute
-  natuurlijke groene overgang Oranjesijk-benedenzijde, bewonersparkeren ingepast
-  Arsenaalkwartier; alzijdig samengesteld gebouwensemble
-  behoud en beleving erfgoed
-  herontwikkeling Baljuwstr. schaal en maat sluit aan op overzijde Baljuwstraat
-  herontwikkeling Arsenaalplein schaal en maat sluit aan op het bestaande erfgoed
-  herontwikkeling Arsenaaltoeren schaal en maat sluit aan bij bestaande bakken
-  dijkopgang opwaarderen
-  paviljoen(s) en inrichtingselementen activeren en accentueren de pleinruimtes
-  samenhangende terrasrichting
-  jachthaven
-  maritieme informatie(objecten)
-  verbeteren rondje jachthaven (d.m.v. plankieren)
-  verdekt parkeren op eigen terrein
-  ontsluitingszijde entree parkeergarage
-  gebouwentree's versterken alzijdigheid
-  contact met het water in de haven verbeteren

Deellocaties

Deellocaties

Samenhangende openbare ruimte

- Keizersbolwerk & Kazematten
- De Ruyterplein & Paviljoen
- Rondeel & Brasserie
- Jachthaven
- Zeehondenwerf
- Dijktheater & Werfplein
- Arsenaalkade
- Arsenaalplein
- Zeilmarkt
- Oranjedijk & Groene Boulevard



DEELLOCATIES

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de 13 randvoorwaarden vorm krijgen op verschillende deellocaties in het Arsenaalgebied. Elke locatie is uniek en vraagt om een andere invulling van de ambities en randvoorwaarden, passend bij de unieke karakteristieken van die plek. Er worden specifieke voorstellen voor de openbare ruimte en bebouwingmogelijkheden op de korte termijn gegeven. Zoals al eerder benoemd in dit document, worden er voor de lange termijn ook uitgesproken gedaan over uitgangspunten, waarbij een geïntegreerde aanpak met een eventuele toekomstige dijkverzwaring centraal staat.



Deellocaties in het Arsenaalgebied

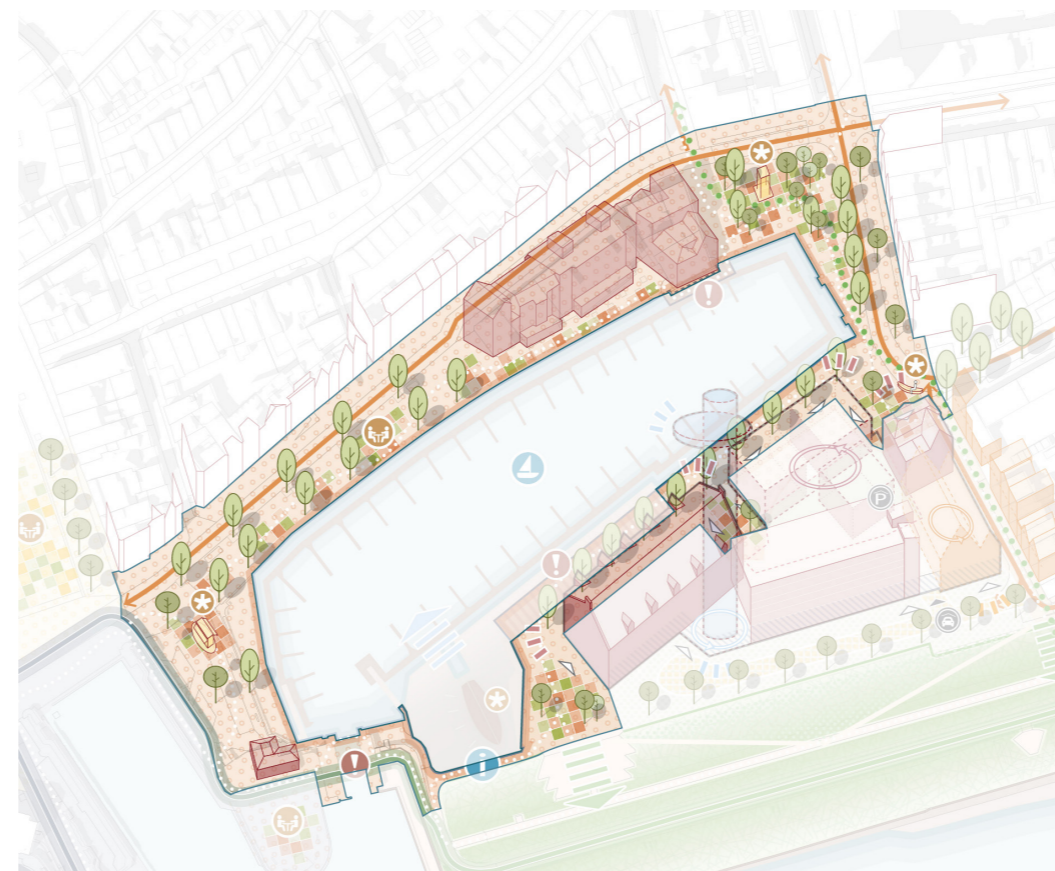
SAMENHANGENDE OPENBARE RUIJTE

Rondje jachthaven

Het toekomstige Arsenaalgebied heeft een samenhangende openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit. Er wordt integraal ontwikkeld, van kade tot gevel, met een eigen sfeer en onderscheidend karakter. In het gebied is er altijd iets te doen, er is een familie van kleinschalige paviljoens met een divers aanbod die reuring creëren op de pleinruimtes. Op de kades kan er ruimte ontstaan voor kleinschalige evenementen en de terrassen rondom de jachthaven worden uniformer georganiseerd, zodanig dat het Arsenaalgebied herkenbaar is en weer een bestemming in de stad Vlissingen wordt.

Uitgangspunten

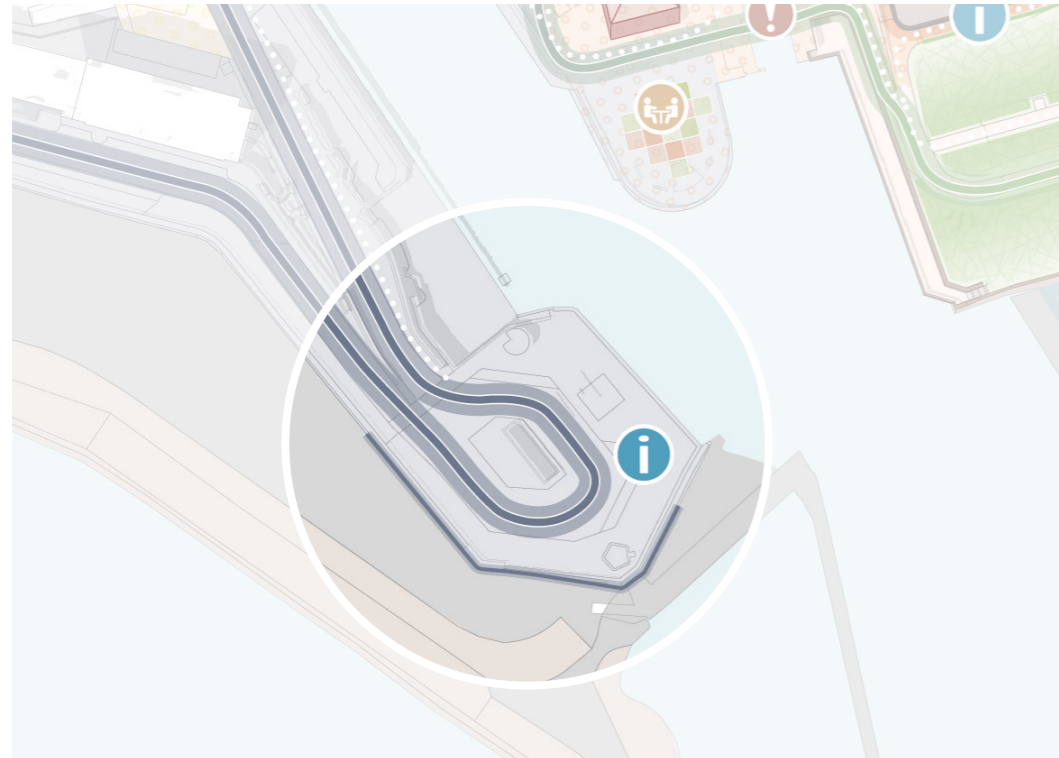
- Eén doorlopende kwalitatieve verblijfsruimte, samenhangend ontworpen van kademuur tot gevel, aansluitend op de binnenstad waar het (bestemmings)verkeer te gast is.
- Vergroening rondom de haven draagt bij aan een aangename en klimaatadaptieve openbare ruimte.
- Familie van kleinschalige paviljoens en inrichtingselementen activeren de pleinruimtes (De Ruyterplein, Zeilmarkt, Arsenalkade) en geven deze een eigen onderscheidend maritiem karakter.
- Toegankelijkheid en relatie met de haven wordt verbeterd.
- Op de kades is ruimte voor kleinschalige evenementen passend bij het maritieme karakter (zoals een maritieme markt).
- Terrassen worden uniform ingepast.



Openbare ruimte rondom de jachthaven



Keizersbolwerk & Kazematten



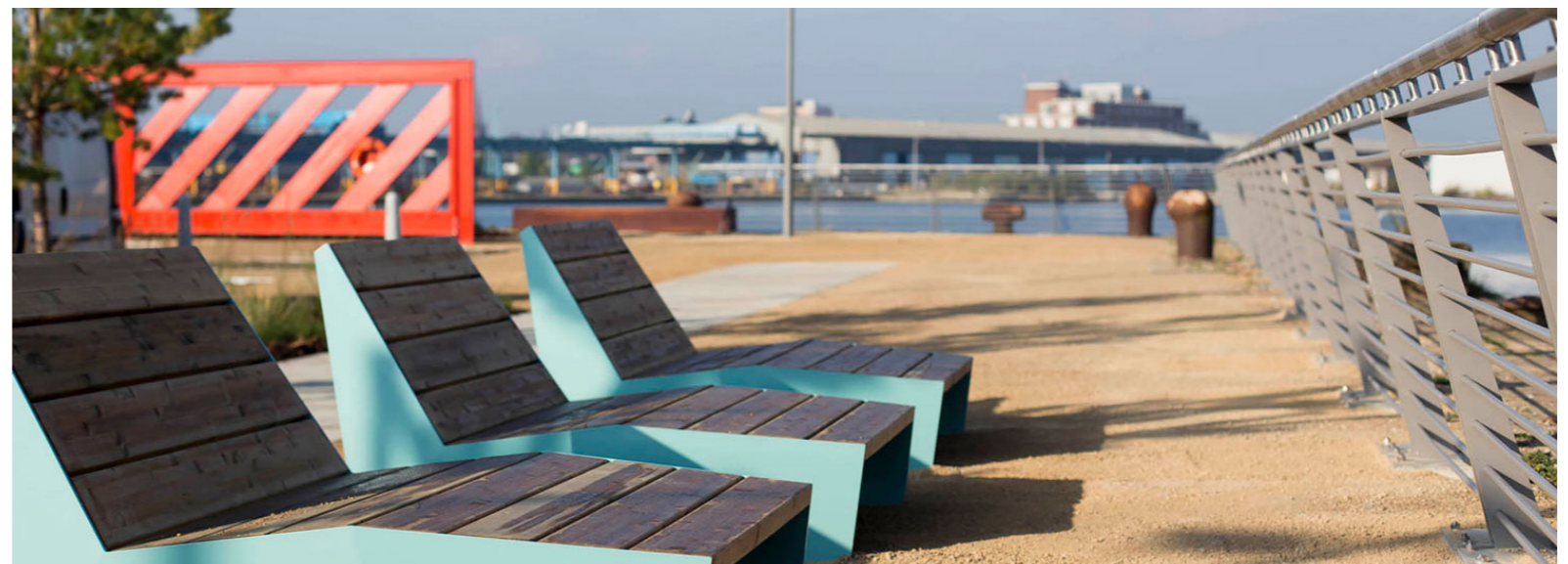
- Dé vista van Vlissingen met een dynamische beleving van de stad en de Westerschelde
- De plek om de maritieme geschiedenis en betekenis van de havens en de scheepvaart te duiden

Korte termijn (zonder aanpassing waterkering)

- Informatieborden over de maritieme geschiedenis en scheepvaart
- Verblijfskwaliteit op het Keizersbolwerk versterken, een plek om uit te waaien met kwalitatieve zitgelegenheid, om van het uitzicht te genieten
- Fietsparkeren faciliteren als één van de rustpunten langs de Boulevardroute

Lange termijn (integraal met aanpassing waterkering)

- Renoveren kazematten in relatie tot kustverdediging en ontwikkeling havenmond en het Roeiershoofd
- Een duidelijke continue route over de boulevards met aansluiting op het Arsenalkwartier



De Ruyterplein & Paviljoen



Korte termijn

- Verblijfskwaliteit verbeteren
- Parkeerplaatsen verwijderen
- Maximaal vergroenen
- Fietsroute verbeteren
- Verkeersveiligheid op het plein verbeteren voor alle gebruikers

Lange termijn

- Nieuwe helling fietspad
- Zeewering loodshaven

Viskraam / Paviljoen:

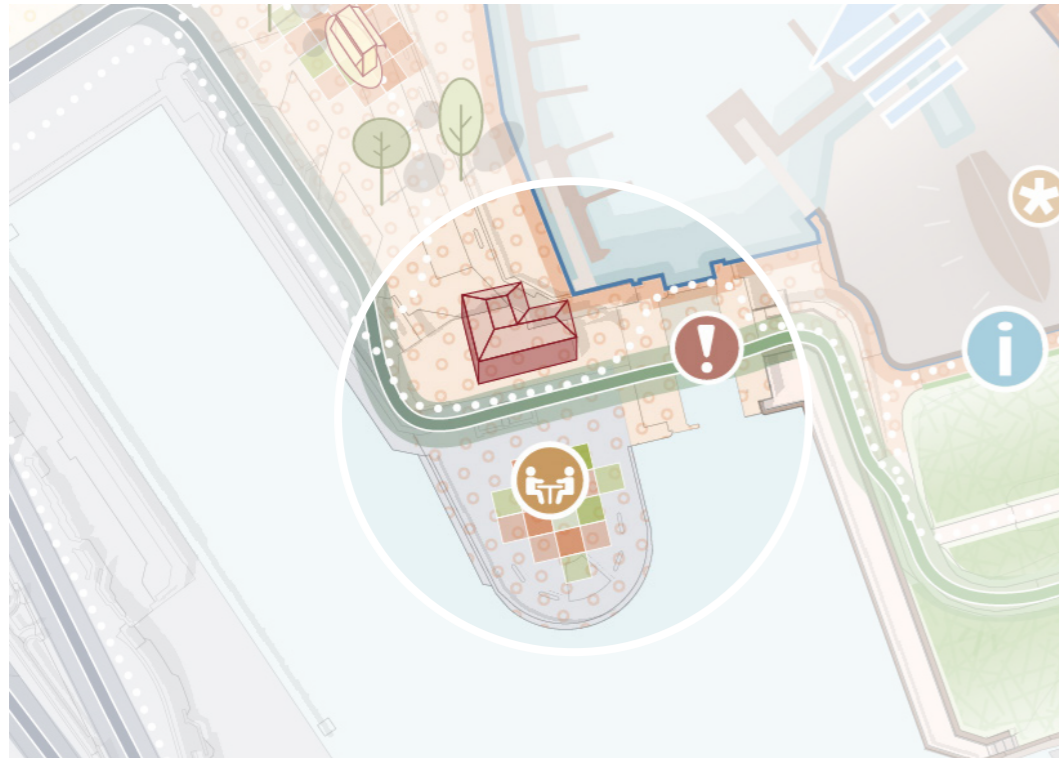
Korte termijn

- Traditionele kiosk met terras met een vaste plek: verplaatsbaar, maar niet mobiel
- Viskraam vervangen door blijvend object

Lange termijn

- Kiosk geïntegreerd met een nieuwe waterkering van de Loodshaven / nieuwe helling fietsbaan

Rondeel & Brasserie



Korte termijn (sluisdeuren)

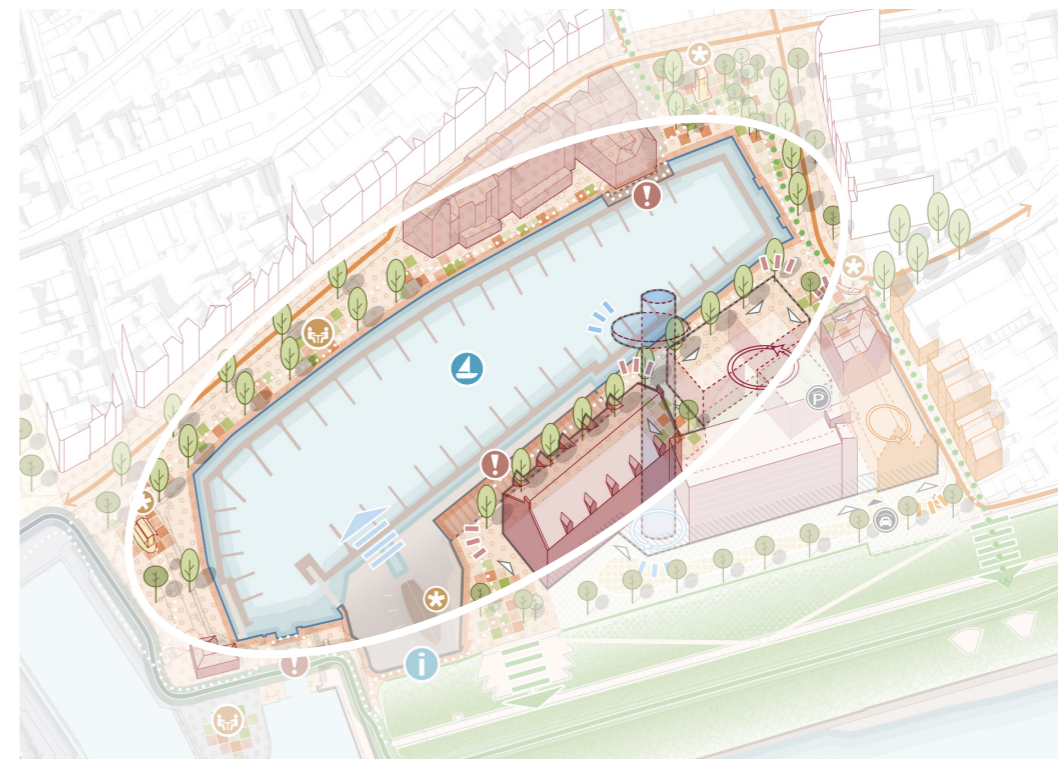
- Faciliteren van een comfortabele en doorgaande fietsroute
- Routes op sluisdeuren verbreden, fietspad optimaliseren
- Mogelijkheid groter terras brasserie Evertsen

Lange termijn

- Bij een toekomstige aanpassing van de waterkering wordt invulling gegeven aan een integrale ontwikkeling van het Ronddeel en sluisplateau
- Bij een herontwikkeling van de brasserie, wordt de doorgaande fietsroute integraal mee ontworpen als onderdeel van een nieuw paviljoen
- Ronddeel opnieuw inrichten met hoogwaardige verblijfskwaliteit



Jachthaven



- Geen 'museumhaven', maar een aantrekkelijke jachthaven voor passanten tegen een historische achtergrond van Vlissingen
- Beter beleefbaar maken van het tij in de jachthaven

Korte termijn

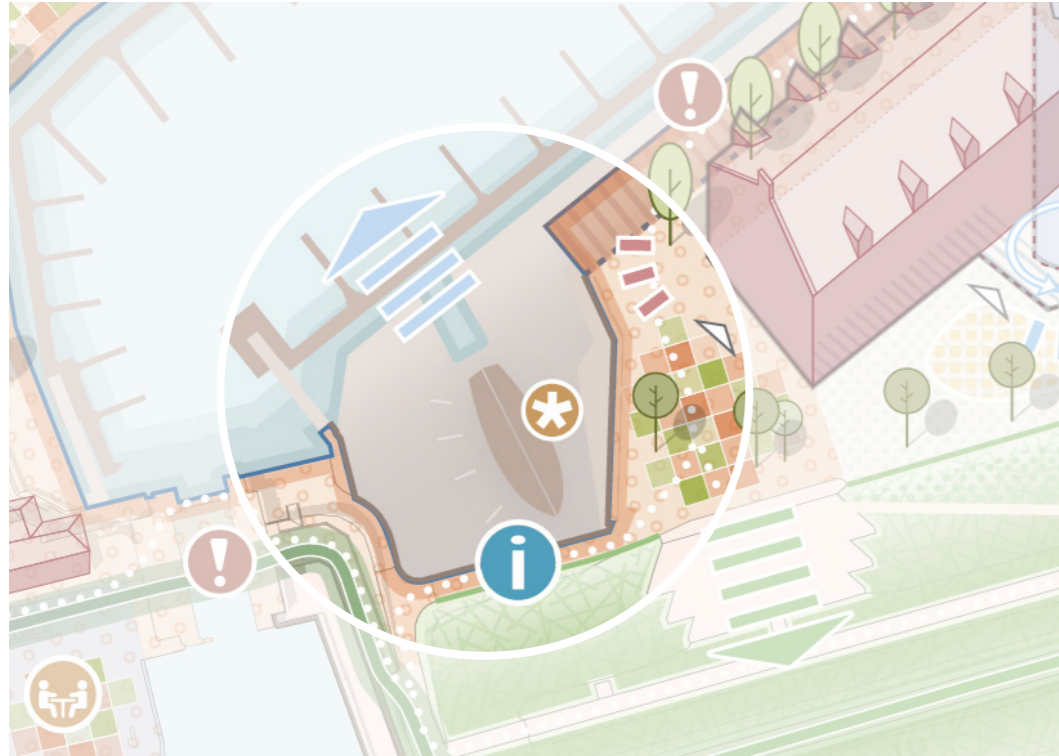
- Voorzieningen in en rondom de haven verbeteren
- Bij een mogelijke herinrichting en/of ontwikkeling van de Zeehondenwerf, onderzoeken hoe de relatie met de jachthaven en de helling functioneel kan worden benut
- De Zeehondenwerf inpassen in het steigerplan, zodanig dat dit weer een herkenbaar onderdeel van de haven is

Lange termijn

Bij een mogelijke herontwikkeling van Brasserie Evertsen:

- Aanvullende accommodatie voor de jachthaven mogelijk maken passend bij de hedendaagse behoefte van de passanten
- Verbeterde ontsluiting met de (binnen)stad, entrees van de haven uitbreiden, (deel)fietsen aanbieden

Zeehondenwerf



- De Zeeshondenwerf ademt het historische karakter van de haven en de huidige omgeving
- De verblijfskwaliteit van de werf wordt verbeterd en geactiveerd, door het contact met het water te versterken
- Informatiepanelen vertellen de geschiedenis van de oude werf en omgeving

Korte termijn

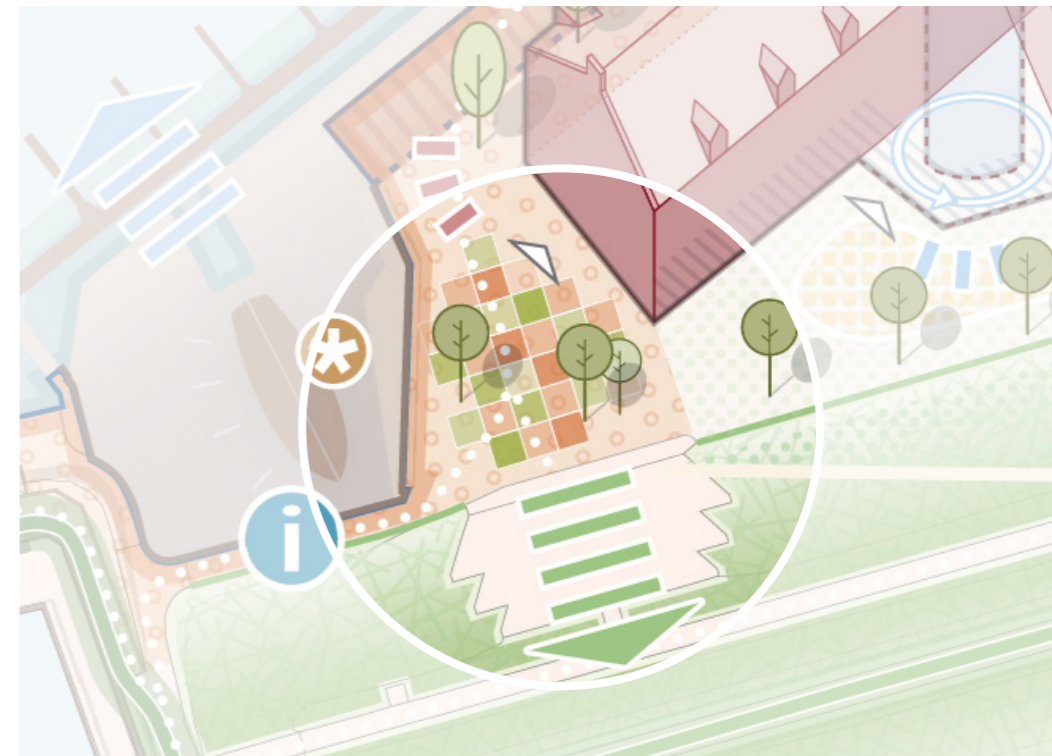
- Oud schip op de werf, in combinatie met een (informatie)huisje of een publiek toegankelijke follie met spelmogelijkheden
- De helling weer zichtbaar onderdeel maken van de inrichting van de jachthaven door aanpassing van de steiger indeling

Lange termijn

- Hoogwaardig paviljoen en/of vrije toegang van de werf tot de haven met mogelijkheden voor een nieuwe werf of maritiem programma in combinatie met comfortabele routes



Dijktheater & Werfplein



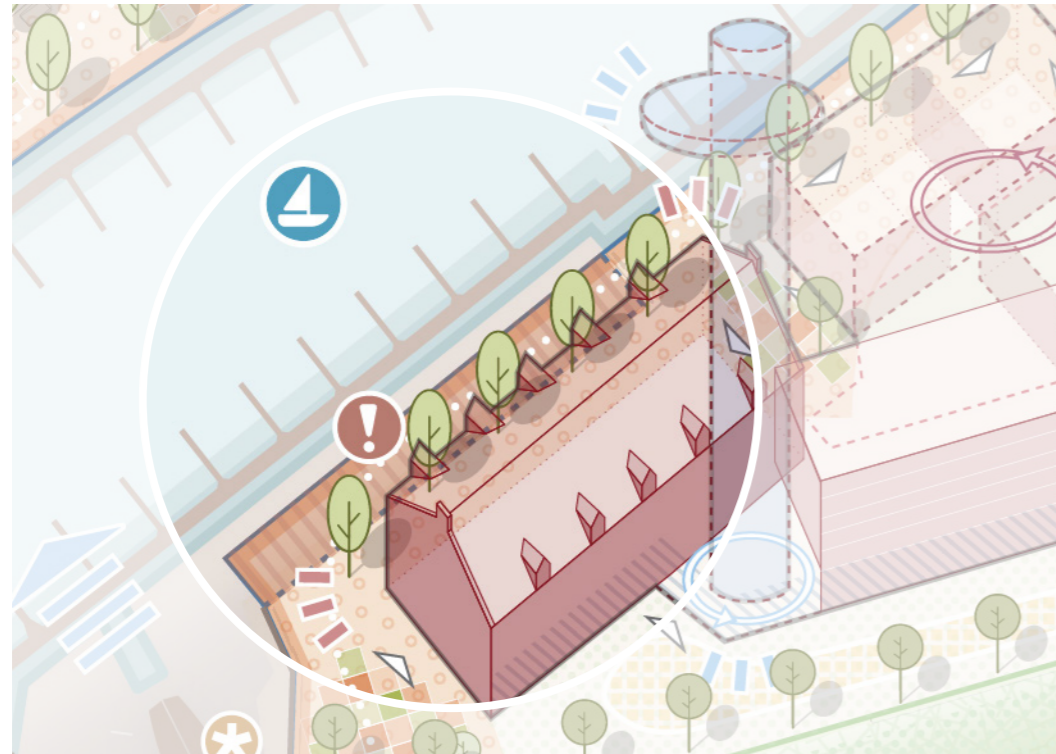
Korte termijn

- De inrichting van het werfplein is samenhangend met het dijktheater en de Zeehondenwerf
- (Nieuwe) functies in het Arsenal hebben een representatieve voorzijde aan deze openbare ruimte
- Het dijktheater volwaardig onderdeel maken van de openbare ruimte door programmering

Lange termijn

- Relatie werfplein en dijktheater als dijkopgang zijn onderdeel van toekomstige dijkverzwaringsopgave

Arsenaalkade

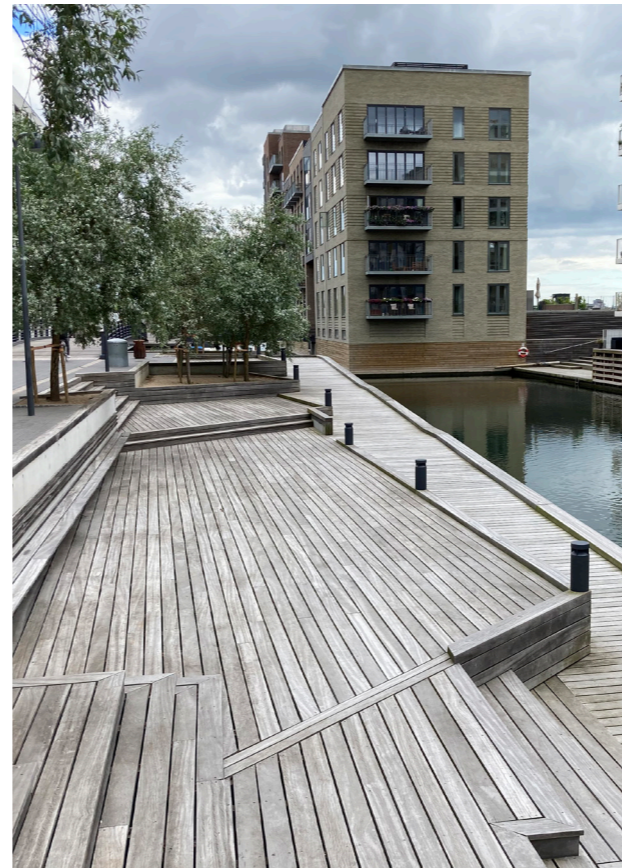


Korte termijn

- Verlenging van de kade door middel van een houten vlonder die de stenen kade met de Zeehondenwerf verbindt

Lange termijn

- Verlenging van de stenen kade langs de Arsenalkade tot aan de Zeehondenwerf



Arsenaalplein

**Korte termijn**

- Herbestemmen en restaureren van het Arsenaltheater
- Het Arsenalplein vormt een representatieve ontvangstruimte van het Arsenalkwartier en toont het historisch Arsenaltheater expliciet
- De verkeerssituatie, kruising Emmastraat en Baljuwstraat, dient te worden aangepast, zodanig dat er een comfortabele langzaam verkeersroute van en naar de dijk ontstaat
- Inrichting van het Arsenalplein is onderdeel van een aantrekkelijke route van de Walstraat naar de dijk en een vanzelfsprekende voortzetting van de groene inrichting van de Zeilmarkt
- Bij herontwikkeling van het theatergebouw aan de Baljuwstraat is er altijd sprake van voordeuren aan de straat

Zeilmarkt



Korte termijn

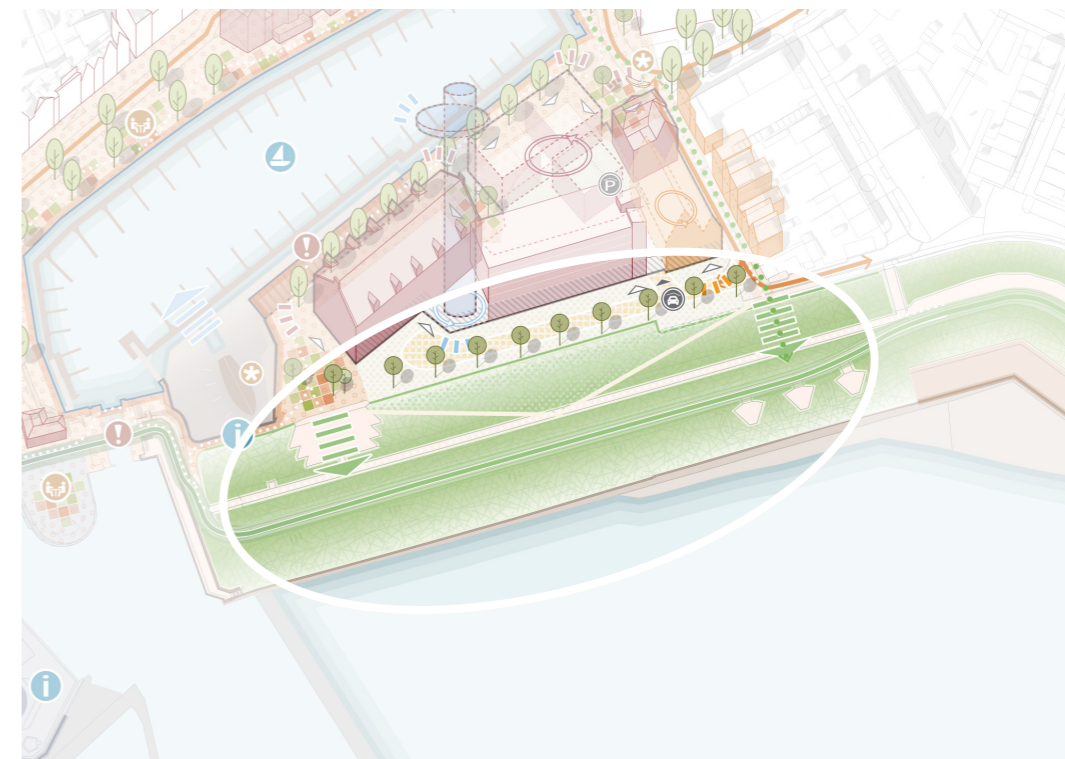
- Samenkomst Nieuwendijk, Walstraat, kade en jachthaven. Groene inrichting vormt uitnodigende route richting de dijk via het Arsenaalkwartier
- Houten vlonderpad richting Ballastkade verbreden en beter toegankelijk maken en/of interne, openbare passage
- Huidige parkeerplaatsen op de Zeilmarkt aan de havenzijde verwijderen, tijdelijke opstel ruimte mindervaliden faciliteren, parkeren veelal compenseren uit het zicht
- Fietsparkeerplaatsen toevoegen
- Verblijfskwaliteit/zitruimte met zicht op de haven

Lange termijn

- Herinrichting en vergroening Zeilmarkt met een kunstwerk en/of paviljoen als herkenbaar en attractief element op de route naar het Arsenaalkwartier en de dijk



Oranjedijk & Groene Boulevard



- De Groene Boulevard, plek van bezinning, herdenken en uitzicht
- Balkon van de stad, zicht op de rede van Vlissingen
- Historische karakteristieken van molen tot Rondeel staan centraal

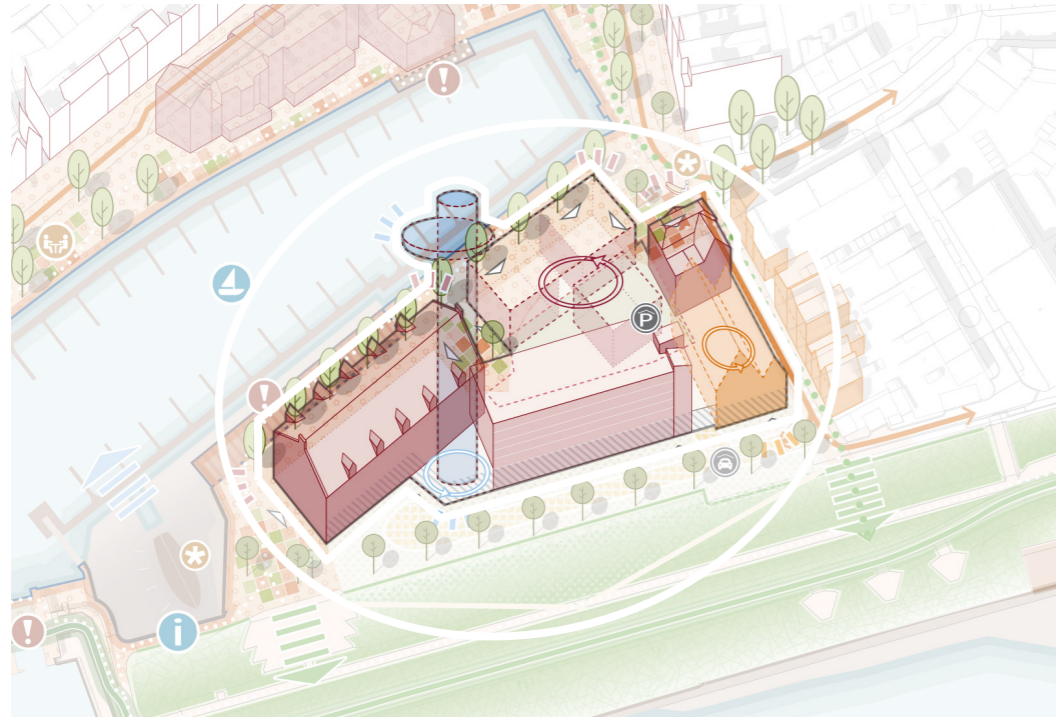
Korte termijn

- Toegankelijkheid versterken door middel van comfortabele stijpunten en verbindingen
- Dijktheater in combinatie met pleinruimte voor Arsenaal herinrichten en opnieuw activeren
- Oranjedijk herinrichten en vergroenen, voorkeur voor parkeren uit het straatbeeld. Vergroenen van de Oranjedijk mag niet ten koste gaan van het aantal parkeerplaatsen van de bewoners van de Résidence Maritiem

Lange termijn

- Keuze type dijkverzwaring waarbij de volgende aspecten zijn geïntegreerd:
 - toegankelijkheid dijk vanuit stad integreren in dijkverzwaring
 - buitendijkse toegankelijkheid naar het water toe versterken
 - zichtbaarheid historische elementen en bebouwing versterken
- Mogelijkheid integrale parkeeroplossing verwerken in dijkopgave

Arsenaalkwartier



Het Arsenaalkwartier vormt 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.

Korte termijn

- Architectuur dient aan te sluiten bij maritiem en historisch karakter
- Parkeeropgave bestaand en toekomstig aanvullend programma
- Erfgoed herprogrammeren en bebouwing toevoegen
- Onaantrekkelijke achterkanten van gebouwen transformeren
- Arsenaalkwartier weer integraal onderdeel maken van het stedelijk weefsel door duidelijk vormgegeven openbare ruimtes
- Onduidelijke ruimtelijke en architectonische situaties aanpakken met bijzondere architectuur passend bij de schaal en maat van het erfgoed
- Er is ruimte voor één woningbouw hoogteaccent aan de stads- of dijkzijde, passend bij de desbetreffende context

Lange termijn

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



NAWOORD

Na een proces met veel inbreng van de bewoners, eigenaren, gemeentelijke organisatie, ondernemers, initiatiefnemers en omwonenden werd één ding erg duidelijk. Het Arsenalgebied is een plek van betekenis.

Na verschillende herbestemmingen en transformaties in de voorbije eeuwen lijkt het nu tijd voor een nieuwe en volgende stap in de ontwikkeling van het gebied. Zorgvuldige afstemming en hernieuwde energie zijn nodig om deze plek weer tot een volwaardige bestemming te maken. Het proces heeft duidelijk laten zien dat deze locatie over geweldige elementen beschikt, zoals bijvoorbeeld het Arsenalgebouw. Het proces heeft ook laten zien dat die nog onvoldoende worden benut of getoond. Er is sprake van een ingewikkelde samenkomst van factoren, die niet gelijk een vanzelfsprekende uitwerking hebben op deze gevoelige plek met historische betekenis. Zo speelt er onder andere een toekomstige dijkverzwaring en de problematiek rondom parkeren, bereikbaarheid, gedeeld eigenaarschap, fasering, onderlinge samenhang en afhankelijkheden.

De rol van het waterschap en de gevolgen van de dijkverzwaring voor de locatie zijn vooral in het begin van dit proces leidend geweest. Het is gaande het proces lastig gebleken om te kunnen bepalen wat de 'volgorde der dingen' kan zijn. Wat er gefaseerd en/of integraal kan worden ontwikkeld en wat randvoorwaardelijk is voor welke ontwikkeling en op welk moment. Inmiddels

is duidelijk dat de dijkverzwaring nog jaren op zich laat wachten. Dit heeft ertoe geleid dat er vanuit een nieuw perspectief naar het gebied is gekeken, waarbij met de blik op de toekomst uitgangspunten voor de korte termijn en de lange termijn zijn voorgesteld.

De in het doorlopen proces opgehaalde omgevingsfactoren en wensen van betrokkenen en bewoners zijn in dit document veelal in beeld gebracht. Met deze uitgangspunten is de voorliggende visie opgesteld waarin randvoorwaarden zijn bepaald voor de verdere planontwikkeling van het Arsenalgebied. Door consistent te werken vanuit deze randvoorwaarden die altijd het 'wat' vastleggen, kan het 'hoe' zich daarna presenteren in de vorm van samenwerking of ontwikkelperspectief bij gelegenheid. Toekomstige initiatieven worden te allen tijde getoetst aan de randvoorwaarden en uitgangspunten in deze door het college en de gemeenteraad vast te stellen visie. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en werken we toe naar een herkenbare en onderscheidende plek voor bewoners en bezoekers van het Arsenalgebied.





DECEMBER 2023