



Ontwikkelingsvisie

**SCHELDEKWARTIER VLISSINGEN**

## Colofon

Met teelstbijdragen van Jeffrey Beenhouwer, Lodewijk Busé, Colinda Dekker, Erwin van Egmond, Marco Herrmann, Eveline de Jong, Durk van Loon, Bernard Meijlink, Andrew Mearle, Henk van Pelt, Bart Pouwer, Friedemann Romhild, Klaas Salomons en Mariet Schoenmakers.

Eindredactie: Colinda Dekker & Marco Herrmann  
Opmaak en DTP: Marvin Rodenburg (VHP)

Bronvermelding en beeldrechten:

Tekeningen zijn afkomstig van Gemeente Vlissingen, VHP en AM.

Luchtfoto's zijn afkomstig van Ruben Oreal en Sky Pictures.

Foto's zijn afkomstig van Ruben Oreal, Aart Bos, Jan Vermaas, Erwin van Egmond, Wim van Krielen, Friedemann Romhild, Mariet Schoenmakers en incidenteel uit niet te achterhalen bronnen.

Alle rechten voorbehouden. © 2011

### De projectgroep:

#### AM

Lieuwe Conndie  
Gino van Driessche  
Yorri Kambier  
Mariet Schoenmakers  
Frank Vonk

#### Proper-Stok

Peter van der Ougten  
Petra Rutten  
Alwin Snijders

#### Volles Waseels Vastgoed

Albert Abbe  
Piet-Dirk Beards  
Piet van Hemmen  
Durk van Loon

#### Waldereise Woningbouwcorporaties

Erica de Jan van Beethoven  
Woningrad: Eric de Goeder  
Woningrad: Marco van der Vei

### Gemeente Vlissingen:

Jeffrey Beenhouwer  
Lodewijk Busé  
Colinda Dekker  
Sjaak Dekker  
Erwin van Egmond  
Marco Herrmann  
Sander Jacobse  
Els Isopersé  
Hans Mulder  
Henk van Pelt  
Klaas Salomons

#### VHP

Wim van Krielen  
Ross Offringa  
Marvin Rodenburg  
Friedemann Romhild  
Pascal Zijlberwijk

#### Metrum

Andrew Mearle

**Vlissingen, september 2011**

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Context	11
3	Ontwikkelingsstrategie	21
4	Ruimtelijke visie	31
5	Programma	45
6	Planning en fasering	55
7	Uitvoeringsaspecten	61
8	Samenvatting	67



## 1 INLEIDING



# 1 Inleiding

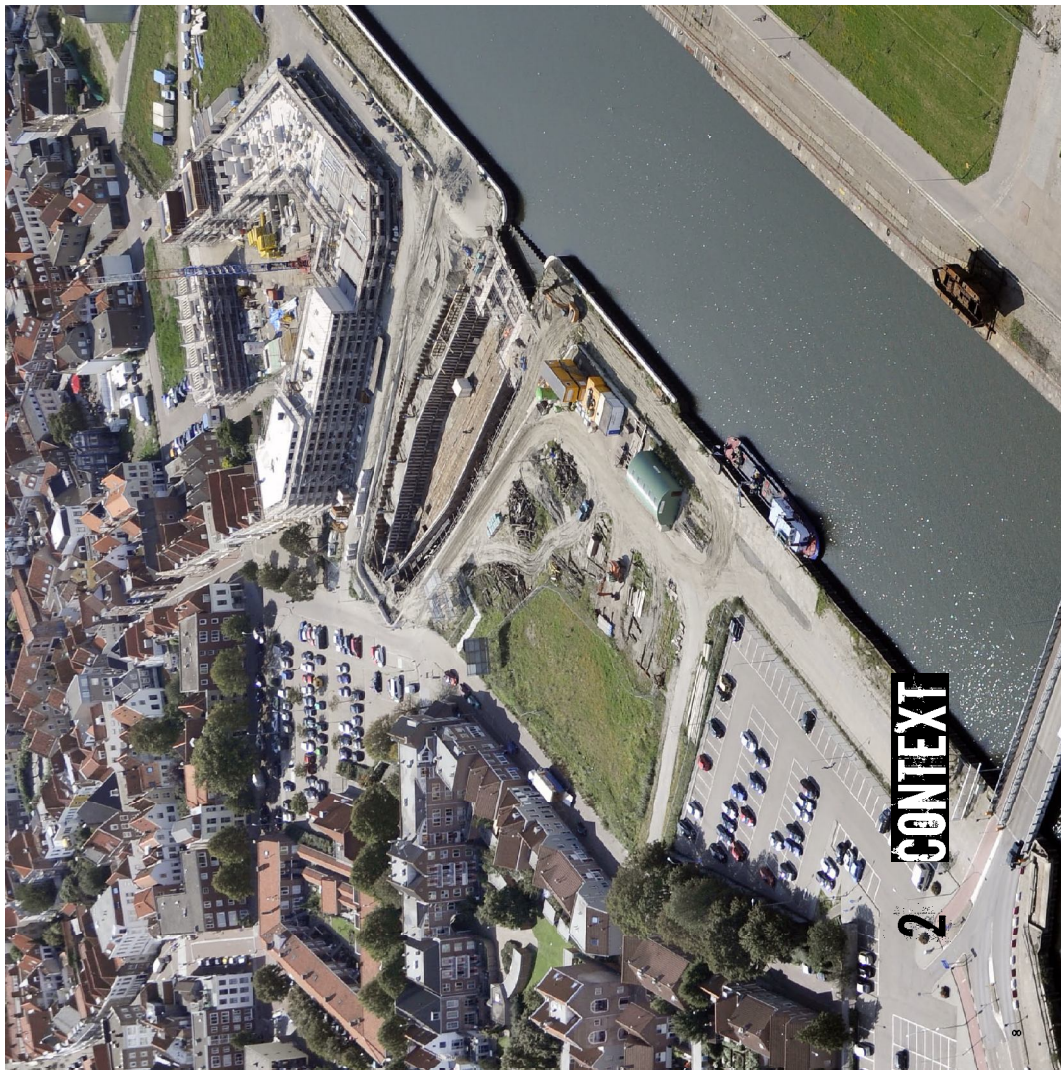
*Geen stad die zo mooi aan zee ligt als Vlissingen. Nergens zijn zee, strand, schepen, scheepsbouw, binnenstad en schepswerven zo met elkaar verbonden. Gelagen aan de Scheldemonding en met het witte maritieme activiteit vormt Vlissingen het economisch hart van Zeeland. Boulevard, stranden, jachters in de middeleeuwse Vaershamen en de bebouding van de zeevaren die optomen naar Antwerpen bepalen de sfeer.*

Naast Stad aan Zee is Vlissingen de levendige westkust van Zeeland. Boulevard, havens, schepvaart, industrie en dienstverlening vormen er het decor van succesvolle ondernemingen. Vlissingen is flexibel bereikbaar, ligt direct aan de snelweg A58 en heeft 2 NS intercity stations aan de Spoorlijn Amsterdam - Vlissingen. En Vlissingen is de poort naar België, de Westerschelde-tunnel komt uit in Vlissingen-Oost bij de economische motor van Zeeland. Voor de werknemers van in Vlissingen gevestigde kantoren en bedrijven zijn voldoende betaalbare woningen beschikbaar. Vlissingen is daarnaast met Hogeschool Zeeland en ROC een onderwijs- en studentenstad.

Naast de binnenstad komt een nieuw waterfront in een nieuw stadsdeel. Op het terrein van de voormalige scheepswerf De Schelde wordt een nieuw multifunctioneel stuk stad gerealiseerd met allerlei woonvoorzieningen, met nieuwe openbare ruimten zoals pleinen en baden, met woningen rond een zeezijlacthaven in het hart van het plan; met een kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum, met ruimte voor cultuur, forsa, hotel en een (media)centrum voor hedendaagse kunst en cultuur; kortom het Scheldewarter is de STAD.

In de afgelopen periode is op verschillende terreinen hard gewerkt en is het nodige gebeurd om de ontwikkeling gestalte te geven. Met de bouw van de woningen in het eerste deelplan Bestepar is in 2011 begonnen. In 2012 worden de eerste woningen opgeleverd. Ook is het casco van de Timmerfabriek gerestaureerd, is de Plootwerf bij het prachtige Dok van Berry bijna gereed. Bovendien zijn delen van het Scheldewarter en opeengegast voor het publiek in de vorm van fris- en wandelroutes langs het Dok en een tijdelijk stadsplein.

Maar er ligt ook veel werk voor de toekomst op macro-economische schaal. Een crisis, die er toe heeft geleid dat de realisatie van de gebiedsontwikkeling stagneert. Ook de doorlooptijd van een degelijk plan aan veel langer zijn. Maar met hulp van het Rijk heeft de gemeente Vlissingen samen met de marktpartijen Inper, Stok, Vela, Wessels, het liggedeelte van de woningbouwparties' rescaut, Woonruimte, Woongoed, Middeburg met 'Vierendeel' masterplan gepresenteerd en geleidelijk en in kleine stappen zou kunnen worden om in te komen spelen op de huidige en de toekomstige marktomstandigheden. Er is veel meer nodig dan een '3-jarig plan'. Een visie 'hoor we het gebied verandert aan de praat' krijgen door een verbod op samsel bij van activiteiten en woonwinkeltieren van allerlei aard. Het gaat vooral om het maken van een multifunctioneel gebied, wat ook, post. Olf Vlissingen (res)stads, zo, miao' gereid aan de binnenstad en daarmee ook de lokale economie van het centrum, versterkt.



Op bovenstaande basis is geen nieuw masterplan opgesteld, maar een ontwikkelingsvisie. Hierbij wordt geen blauwdruk gegeven van het eindbeeld, maar wordt gedacht in (beburwings-)mogelijkheden.

- **Kernpunten in de ontwikkelingsvisie Scheldewarter zijn:**
  - *de Marina Vlissingen en het Dok vormen het hart van het plan; daaromheen bevindt zich een concentratie van stedelijke voorzieningen en wonen*
  - *inzet op het tijdelijk gebruik als motor voor de ontwikkeling;*
  - *een keuze voor de hoofdstuctuur wordt gemaakt en het Scheldewarter wordt verbonden met de binnenstad;*
  - *concrete projecten voor de komende 5 jaar worden benoemd op het gebied van*
  - *Marina, Timmerfabriek, woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en zorg; in elkaar nabijheid voor een synergie van activiteiten;*
  - *Een groot deel van het plangebied is in dit stadium niet vastgelegd; de ontwikkelingsvisie biedt de flexibiliteit om kansen en initiatieven uit de markt te faciliteren.*

Met hierbij speciale aandacht voor het tijdelijk gebruik van het terrein voor zowel het land als het water. Het tijdelijk gebruik en het leyndig houden van het gebied is een essentieel onderdeel van deze visie. Een opeenvolging van tijdelijkheden is 'permanet'.

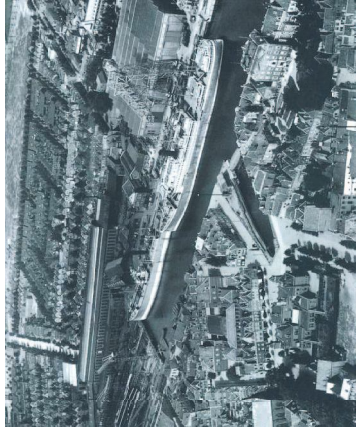
De ontwikkelingsvisie Scheldewarter laat zien hoe hier over een periode van ca. 20 jaar een volwaardig nieuw stadsdeel ontstaat, met een uniek waterfront en een wereldse uitstraling. Vlissingen wil centraal in het Scheldewarter nabij het Dok een haven met grote aantrekkingskracht voor de recreatiezeker realiseren, als hart van de ontwikkeling. In het Scheldewarter is ruimte voor wonen, winkelen, kleinschalige werkplek, cultuur (voor de stad en haar bezoekers) en een divers aanbod van sport- en recreatie mogelijkheden, alles in een dynamische samenhang. Het stadsdeel geeft Vlissingen voor de toekomst zo niet alleen een nieuwe ruimtelijke aanblik maar biedt ook kansen voor een sociaal-economisch sterkere stad.

De uitkomsten van de individuele stadsdelen als basis voor het opgestelde Masterplan Dokkestraven vinden ook in deze Ontwikkelingsvisie Scheldewarter nog steeds. Ook bij de concrete plannen voor de verdere invulling van het gebied op basis van deze visie zullen de Vlissingers worden betrokken. Dit geldt niet alleen voor de strategische partners en (direct) betrokkenen in en rondom het gebied.

Dit document is een visie (geen juridisch document) op basis van de het huidige Ontwikkelingsvisie Scheldewarter. Het document is bedoeld om de visie te ondersteunen en te inspireren. Het is de inhoudelijke onderlegger en inspiratiebron voor toekomstige besluitvormingen en bestemmingsplannen, voor de stad en voor alle partners.



luchtfoto van het Dokgebied met Beestewer en dokje van Perry in aanbouw



historische foto's van het Dok met de Scheidewerf in haar groeifase. Links onder: van Dishoekhuis, rechts onder: Onderzeer in het dokje van Perry

## 2 Context

### Ontwikkelingen in en om Vlissingen

Ontwikkelingen in en om Vlissingen heeft volgens het CBS sinds 2000 een constante bevolkingsomvang van circa 44.000 inwoners. De bevolkingsopbouw is ten opzichte van de andere steden in Zeeland afwijkend door de grote groep personen in de leeftijdscategorieën 15-35; een gevolg van de aanwezigheid van de verschillende onderwijsinstellingen. Vlissingen is een 'jonge stad', ook mentaal een stad altijd op zoek naar vernieuwing.

Momenteel is een discussie gaande over de demografische ontwikkelingen voor Zeeland en Vlissingen. De verschillende scenario's laten verschillende uitkomsten zien. Om die reden heeft Vlissingen in de structuurvisie niet ingezet op een groeiscenario, maar op het scenario 'Anticiperen en transformeren'. In de studie 'Onverkeerde Pad(en)' die de provincie heeft verricht wordt uitgegaan van ca. 43.000 inwoners in 2030. Daarnaast is de vergrijping een demografische ontwikkeling waar Zeeland in sterke mate dan gemiddeld in Nederland mee geconfronteerd wordt. Op dit moment is iets minder dan 20% van de bevolking 65 jaar of ouder, in 2030 zal dit naar verwachting 33% zijn. Een derde demografische ontwikkeling van betekenis is de vermindering van de huishoudens; een huishouden bevat gemiddeld steeds minder personen. Op dit moment telt Vlissingen circa 30.800 alleenstaanden, dit is 46% van de totale huishoudens in Vlissingen.

### Economie

Binnen de gemeentegrenzen van Vlissingen zijn internationaal opererende bedrijven gevestigd. De trend van uitbesteden van arbeidsintensieve werkzaamheden naar lage lonelanden is van invloed op de arbeidsmarkt van Vlissingen. Tegelijkertijd vindt ook inhuur van goedkope arbeidskrachten uit Midden- en Oost-Europa plaats. Vlissingen is een internationaal stad, wat ook zichtbaar is in een bijzonder aanbod in de binnenstad en een centrum dat altijd levendig is.

Een andere trend op het gebied van economie is de toename van het aantal huiseverdieners. Opkomende sectoren voor de toekomst zijn dienstverlening en zorg. Vertekking van de maritieme bedrijvigheid, gecombineerd met scholing blijft bestaan om de rol van Vlissingen als één van de economische motoren in de regio te behouden en versterken. De huidige economische situatie wordt echter ook tot een herbestemming op bestaande planningsmomenten, met name met betrekking tot economische kansen en synergieën, strategische functies. Door het Schiedebouwen kunnen de kansen die kansen meer deelsheid van de culturele economie worden, hetzij in de regio. In onze visie moet de nabijheid zo niet mogelijk zo goed mogelijk zijn, door aandacht voor comfort en het positioneren van nieuwe functies aan de verbodingsgrens.

Vlissingen zet in op hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid in de maritieme sector. In combinatie met watergerelateerde onderwijsinstellingen ontwikkelt Vlissingen zich tot een stad voor zeesaak en maritieme technologieën, samen met onder meer de RZ en het ROC. Voor de ontwikkeling van de economie is een passende beroepsopleiding een vereiste. Groeiende ontwikkelingen moet hier meer aandacht aan geschonken worden wil

Vlissingen haar plaats in de economie behouden. Samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs moet leiden tot goed toegedeed personeel voor de (maritieme) bedrijven. Naast zeevaart omvat dit ook visserij, maritieme maintenance, recreatievaart en maritieme dienstverlening.

### Wonen

In Vlissingen is een groot deel van de woningen gekoofd in de periode 1945-1970. Hiervan moet worden bezien of en hoe ze in de toekomst bruikbaar blijven voor de Vlissingse bevolking. Een opvallend kenmerk van de Vlissingse woningmarkt is de forenagere gemiddelde woningwaarde ten opzichte van Zeeland. Vooral de groep woningen met een WOZ waarde van € 100.000 - € 150.000 per woning is oververtegenwoordigd (38% Vlissingen t.o.v. 26% Zeeland). Herstructurering (waarbij uitgangspunt verduimning is van het woningaanbod) van met name deze categorie levert kansen op voor verbetering van de woonkwaliteit, de aantrekkelijkheid van de stad als geheel en een grotere diversiteit in het woningaanbod. Hierin kan het Schiedebouwen een rol spelen.

### Toerisme en recreatie

Globalisering, individualisering en actieve 60-plussers vragen om een andere invulling van het bestaand product. Met goedkope vliegtickets naar de zon zijn op het zuiden gelegen stranden aan de Noordzee niet meer voldoende. Toeristen zijn minder geneigd om op één plaats te blijven, ze willen een 'ervaring' en dan op naar de volgende bestemming. Daarnaast besteden ze in eerste zins steeds meer tijd en geld aan recreatie. In het licht van de huidige economische omstandigheden is daar in absolute zin een terugval te zien. De kansen die de nabijheid van stedelijke gebieden rondom Zeeland bieden om recreatie en toerisme te versterken, moeten beter benut worden. Ook kunst en cultuur kunnen hieraan een bijdrage leveren. Hieraan wordt vormgegeven door een verbetering van de openbare ruimte in het centrum (planleg Bellemarkt), het ontstaan van nieuwe focuspunten zoals de Zonnentoren en door een actief jong ondernemerschap met nieuwe zaken en diensten. Het Schiedebouwen kan in dit kader nieuwe beleidsinstrumenten en grote economische impulsen, met haar speciale atmosfeer en bijzondere ambiances voor allebei activeren.

### Sociaal-economische ontwikkeling

De industriële achtergrond en de in van centrumgerichte binnen Zeeland heeft zijn sporen in Vlissingen nagelaten. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt lager dan Zeeland gemiddeld, vooral het gemiddeld opleidingsniveau van de beroepsbevolking. Inzet is dan ook opspijding van de praprogroeven in Zeeland te realiseren in combinatie met maatregelen die op termijn leiden tot een andere demografische samenstelling van de gemeente.



### **Samenwerken**

Tussen de vier Zeehavens steden Vlissingen, Goes, Terneuzen en Middelburg (24) is een samenwerkingscommissie afgezet (Kiezen & delen). Met de gemeente Middelburg is een samenwerkingsvisie opgesteld die uitgaat van een complementaire ontwikkeling van de steden. Op Waalchese schaal vindt afstemming plaats over de woningbouwprogramma's.

Door strategische allianties (bv Stedennetwerk Zeeland) aan te gaan, kan door Vlissingen worden ingezet op complementariteit en kunnen krachten worden gebundeld. Ook Europa en de regio-overschrijdende samenwerking blijft daarvoor kans. De nabijheid van Vlaanderen is een kans. Daarnaast wordt verregaand samengewerkt met marktpartijen en woningbouwcorporaties om beleid en projecten te realiseren.

### **Ruimtelijke ordening**

De ligging aan het begin van het spoor / de A58 en tegen de zee aan is zowel één van de krachten van Vlissingen als een zwakte. Mede doordat 2/3 van de gemeente aan het water grenst, is het verzorgingsgebied op het land beperkt. Aan de andere kant ligt de westelijke kant van de stad met de rug naar de zee. Afgeschermd door een façade van bebouwing is de relatie met de zee slechts via een paar doorgangen te ervaren. Krimp genereert ruimte voor een kwaliteitslag in het openbaar gebied. In combinatie met kleinschalige herstructurering biedt dit, lansen om de boulevards, de binnenhaven en de stad beter met elkaar te verbinden.

De prachtige boulevard moet meer met de stad verbonden worden: het Schiedelkwartier biedt hietooe nieuwe mogelijkheden. Via de koningsweg, Dok en Groene Boulevard is een nieuw wandelondje straks mogelijk.

### **Havens**

De havens van Vlissingen-Oost (Sliegebied) en Terneuzen vormen samen Zeeland Seaport en zijn na Rotterdam en Amsterdam, op basis van de overslag, de derde haven van Nederland. In het havengebied zijn ongeveer 250 bedrijven gevestigd, met name hoogwaardige industrie en havengerelateerde bedrijven. Samen zijn zij de motor van de Zeeuwse economie met een heel eigen dynamiek. De buite- en binnenhaven maken in de huidige situatie geen onderdeel uit van het stedelijk gebied en belemmeren de verbinding tussen stad en landschap. Met de herontwikkeling van de binnenhaven en de

voormalige Schiedelwerf ontstaat een aantrekkelijk woon- en leefmilieu aan het water en gaat de binnenhaven als openbare ruimte van de stad functioneren. De buitenhaven vormt de schakel tussen stad en landschap, maar is ook een 'actielant' van de stad. Ontwikkeling van dit gebied, zal deze achterkant transformeren naar een voorland richting de A58 en het landschap.

Het water tussen station en Dok kan een uniek overgangsgebied worden tussen deze twee werelden. Alles moet erop gericht zijn deze kwaliteiten beter te benutten en zichtbaar te maken vanaf de randen hieromheen.

### **Structuurvisie**

Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het Schiedelkwartier is de gemeentelijke structuurvisie, zoals deze in 2009 is vastgesteld.

Ruimtelijk zat het toekomstperspectief 'Anticiperen en Transformeren' (waarbij kwaliteit als uitgangspunt geldt) onder meer in op:

- het **Schiedelkwartier** in detail maken van de stad en, daarmee de economie versterken door het toevoegen van een divers woon-, werk- en voorzieningsprogramma;
  - een verdere ontwikkeling van de **Kernbierwaf** in samenwerking met de onderwijsinstellingen;
  - het ontwikkelen van het **binnen- en buitenhavengebied** tot een kennisintensief bedrijventerrein met bijzondere watergerelateerde maritieme bedrijvigheid (niches) in combinatie met leisure en een recreatief programma (cruissterminaal) met een groene afronding als overgang naar het landschap;
  - het verbeteren van de **verbinding** tussen de entrees van de stad, de binnenstad en de boulevards in functionele en ruimtelijke zin en het vergroten van de toegankelijkheid van het strand;
  - het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid **boulevards** door middel van gerichte herinrichting van de openbare ruimte en het toevoegen van recreatieve voorzieningen en nieuwe verblijfsaccommodatie/recreatievoorzieningen (hotel, horeca, recreatieve programma's);
  - het beter benutten van de **recreatieve mogelijkheden** van het buitengebied (meer voet- en fietspaden);
  - het verbeteren van het **groenblauwe netwerk** en het concentreren van voorzieningen daarop (zorg, wellevs, sport, onderwijs, bijzondere woonvormen) en het herstructureren van (verouderde) woongebieden.
- Kortom door het beter benutten en met elkaar verbinden van bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten ontstaat een stad die als geheel attractiever en leefbaarder wordt voor haar



**Nieuw stadshart en economisch hart door ontwikkeling Stadshavens (van bodplaats naar watersportstad)**

**Verbeteren verbindingen stadshavens - binnenstad - boulevards**

Een aantal ontwikkelingen sinds de vaststelling van de structuurvisie is relevant voor de verdere ontwikkeling van het Schiedelkwartier:

### **Woningbouwafspraken**

Op regionaal en Waalchese schaal niveau zijn afspraken gemaakt over de woningbouw-programmering en herstructurering voor de periode 2010-2020. Binnen Waalcheren is het Schiedelkwartier hierbij topprioriteit.

### **Visie boulevard**

Momenteel wordt de visie voor de boulevard voor bereid die eind 2011 de inspraak in geschiedt zal worden. Het gaat hierbij om het gebied vanaf de Nolleseij tot en met de groene boulevard. Vertrekpunt voor deze visie is om met name de verbindingen van de boulevard met de stad te versterken. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de relatie tussen het Schiedelkwartier en de boulevards. De Zee-allee speelt hierbij een belangrijke verbindende rol.

### **Visie binnenhavens**

Voor het gebied tegenover het Schiedelkwartier is een visie vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie om van de Binnenhavens samen met de Marina Schiedelkwartier een Maritiem Centrum te maken. Dit geldt zowel voor de uitstraling van het gebied als voor het gebruik en de inrichting van de havens en de landingen. Het is daarom belangrijk dat het gebied zich als Maritiem Centrum presenteert aan de stad, zowel aan de Prins Hendrikweg als aan het water en dat de unieke maritieme sfeer van het gebied (weer) enaren kan worden. Om die reden moeten de havens met hun bedrijvigheid weer zichtbaar worden op de lades en het water beter toegankelijk. Uitgangspunt bij deze visie is een verdere ontwikkeling van de landingen. De westelijke tong krijgt hierbij het karakter van een watersportplek, de oostelijke tong krijgt hierbij het karakter van een maritieme pier.

### **Waterkaart**

Als uitwerking van de structurele visie wordt voor het watergebied van de Stadshavens een integrale waterkaart opgesteld. Dit zal gebeuren in samenspraak met interne en externe belanghebbenden, waaronder Damen, de pachtavenvereniging en de vaarwegbeheerder. De kaart dient als kader voor tijdelijk en definitief gebruik van het water in het gebied dat onder meer het Dok en de binnenhavens omvat. De besluitvorming is voorzien in het te waaitaal van 2012.



**Boulevard**



**Binnenhavens**

**Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP)**

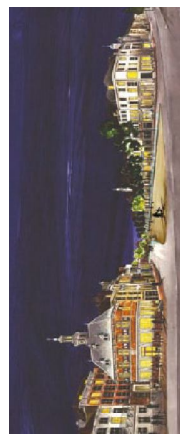
Het gesactualiseerde GVVP legt de laders vast en geeft sturing aan de ontwikkelingen omtrent verkeer, vervoer en mobiliteit in de gemeente Vlissingen. Het doel van het GVVP is het vastleggen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Vlissingen voor de periode tot en met 2020. Verschillende grote ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het Scheldekwartier, de Kamelwerf en de Buitenhaven in combinatie met verandering van functionaliteit van verschillende wegen maken een actualisatie van het beleid noodzakelijk. De uitgangspunten zijn in de ontwikkelingsvisie van het Scheldekwartier verwerkt.

**Herinrichting Bellamyplein**

De uitvoering van het masterplan openbare ruimte binnenstad wordt gestaag. Dit is van belang voor het Scheldekwartier, omdat hiermee de verbindingen met de binnenstad worden versterkt. Het Bellamyplein krijgt een licht, glooiend open ruimte in het middenveld, met een ponsachtige uitstraling die ook geschikt is voor evenementen. Er komt een weg ten westen van het middenveld en een fietsroute langs de oostzijde van het Bellamyplein, waar veel ruimte is voor terrassen. Begin 2012 zal de herinrichting van het Bellamyplein zijn afgerond.



Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Vlissingen 2010 - 2020



Herinrichting Bellamyplein



structuurvisiekwart Stedshavens

#### Herstructurering (verduiming)

Op het gebied van de herstructurering van de wonin goorraad worden grote stappen gezet. Vanuit de gemeentelijke woonvisie worden deze aanpak in de gebieden Middengebied en Grote Markt in samenwerking met de woningbouwcorporaties Kern van de opgave is een (kwaliteits-)verbetering van het vastgoed en de openbare ruimte. Dit wordt mede gerealiseerd door een belangrijke verdunningsstrategie te realiseren. Dit is ook een belangrijke ontwikkeling voor het Schiedelkwartier, mede in verband met de totale woningbouwopgave van Vlissingen.

#### Nieuwe huisvestingsverordening

Momenteel wordt door de gemeente de huisvestingsverordening geactualiseerd. Hierbij wordt het 2<sup>e</sup> woningbezit en/of het deeltijdwonen in het Schiedelkwartier (deels) mogelijk gemaakt om te extra doelgroepen voor het Schiedelkwartier aan te kunnen trekken.

#### Actualisering de talhandelsvisie

Momenteel wordt door de gemeente de detailhandelsvisie geactualiseerd. Dit wordt verwacht in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2011. Hierbij wordt gekeken of het bestaande beleid aanpassing behoeft. Voorafnog is bij deze herijking uitgegaan van het vigerende beleid. Het herijkingplan kent als vertrekpunt dat een flexibele invulling op delen altijd mogelijk moet zijn.

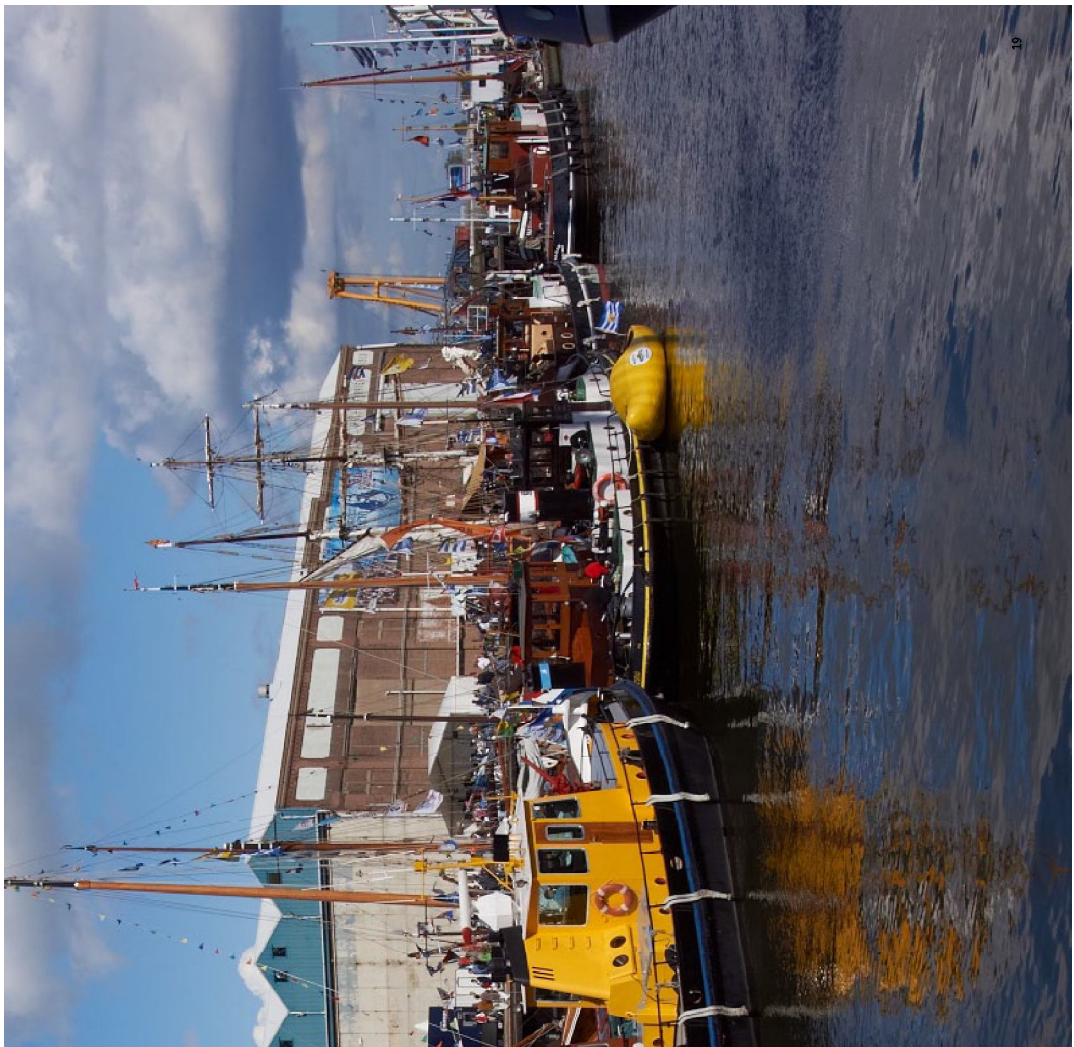
#### Stads haven en Schiedelkwartier

Het Schiedelkwartier maakt integraal onderdeel uit van Vlissingen Stadshavens. Ooit vormde het (stad)havengebied het economisch kloppend hart van de stad, nu is het een barrière tussen stadscentrum en binnenstad. Samen met de ontwikkeling van het Schiedelkwartier, staat Vlissingen Stadshavens voor de ontwikkeling van de kenniswerf, de binnenhavens, de buitenhaven en de spoorzone. Het gebied moet de nieuwe publieke voorank van de stad worden en ruimte bieden aan wonen, onderwijs, recreatie en werken (watergebonden en op landschappelijke wijze ingepast) met het water als structurerend en verbindend element.

De strategische ligging van de binnenhavens tussen zee en binnenwater is uitgangspunt voor de ontwikkeling van een nautisch en maritiem centrum. Het water wordt onderdeel van het stedelijk netwerk, van werkhavens in de periferie naar watersporthart in de stad. Zo zal Vlissingen mee gaan tellen als grote zeegachthaven en wordt de stad naast badplaats ook watersportstad.



# ONTWIKKELINGSSTRATEGIE



historische kaart van Vlissingen uit "Bleau's Toonreef der Steden" uit 1652 (George M. Weitzing)

# 3 Ontwikkelingsstrategie

## 3.1 Het Scheldekwartier bestaat

Het proces om het gebied van de voormalige werf De Schelde aan de stad terug te geven is in volle gang. Het al dan niet tijdelijk gebruik neemt elke maand toe, steeds meer mensen zien de kansen van het gebied en de drie historische gebouwen, de Timmerfabriek, de Maatschappijfabriek en de Zwarte Plaatwerf. Belangrijk in de ontwikkelingsstrategie is een synergie van acties, initiatieven en concreet bouwen. Hierdoor wordt de stads-economische gestimuleerd, wordt het gebied leefbaar en wordt het aantrekkelijk te investeren en kan men kiezen hier te willen wonen. Zo komt 'het te realiseren programma' naar ons toe door primair de aanleg van de openbare ruimte ter hand te nemen zodanig dat het prettig is erte wonen en verblijven en functies daar (snel) kunnen landen. Het gaat om het zien van kansen en het continu verbeteren van de visuele-ruimtelijke kwaliteit.

Kern in de ontwikkelingsstrategie Scheldekwartier is dat een keuze voor de hoofdstructuur wordt gemaakt en verbindingen met de binnenstad worden gelegd, het benoemen van concrete projecten voor de komende 5 jaar en een inzet op het tijdelijk gebruik als motor voor de ontwikkeling. Een groot deel van het plangebied wordt in dit stadium niet vastgelegd, de ontwikkelingsvisie biedt de flexibiliteit om kansen en initiatieven uit de markt en samenleving te faciliteren.

**Boodschap:** Het Scheldekwartier is het laboratorium van nieuwe stadsleven in Vlissingen.

## 3.2 Versnelling van het woldagproces en synergie van functies

De essentie van de strategie van versnelling is met elk initiatief een koppeling te maken met andere en de kwaliteit van het publiek domein te vergroten, binnen en buiten, zodat 1+1=3. De strategie van synergie wil zeggen dat partners en stakeholders aan elkaar worden gelinkt, in een continue zoektocht naar verbindingen tussen ideeën en mensen, zodanig dat het de identiteit van het gebied versterkt. De keuze van de plek die wordt ontwikkeld is cruciaal, het concentreert van projecten, zowel voor initiatieven als wonen, rond het Dok zodat daar zo snel mogelijk een levendig stuk stad ontstaat.

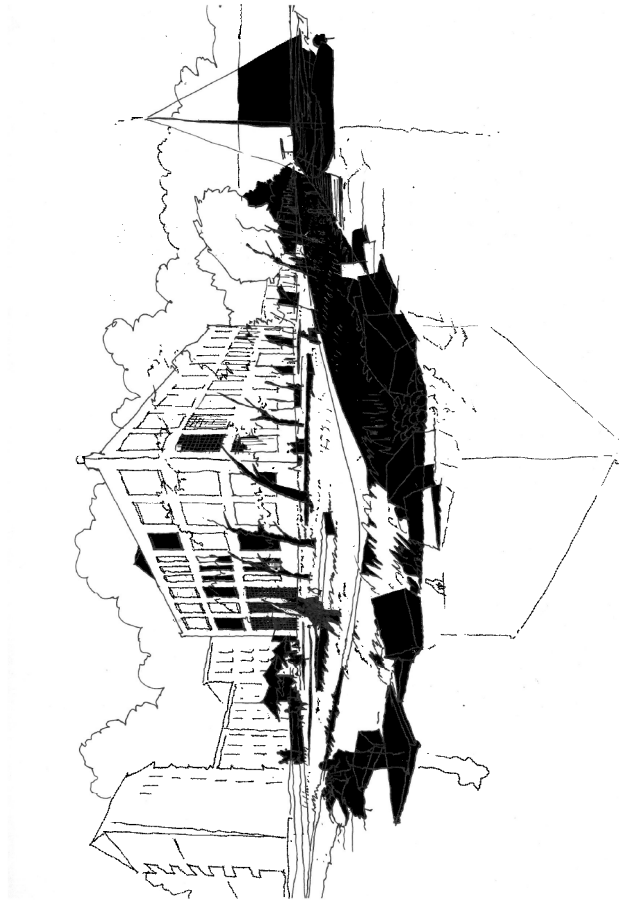
Daarom is er ook voor gekozen de Marina in het hart van het gebied en bij het Dok te positioneren. Dit is een fundamentele strategische keuze in deze visie. Zo wordt bijvoorbeeld de geleidelijke transformatie van de Wachtfabriek gestoppeld aan de verbetering van de ruimte rond het hoofdgebouw van De Schelde. Het slopen van een klein hoekdeel van de Machinefabriek schuift tegenover het land van De Schelde bijvoorbeeld geeft zowel een zichtlijn van hoofdgebouw naar Marina en Dok, als een beter overzicht van de Zee-Allée naar de nieuwe Dobbings en levert tegelijk een mooi plein op in het hart van het plan. Het is hiervoor nodig in een continu proces de regie van deze integrale transformatie te zien als de essentie van de realisering van de ontwikkelingsvisie en als een gezamenlijke inspanning. Het herijpte Maatplan is een integrale ontwikkelingsvisie. Tijdelijk = permanent is de filosofie.

## 3.3 Identiteit

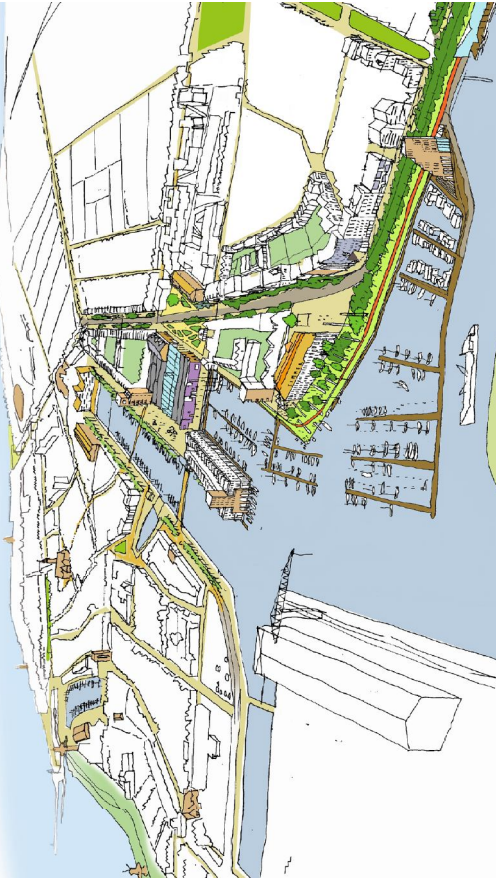
Het Scheldekwartier laat Vlissingen drie pijlers zien van haar identiteit:

1. de maritieme stad
2. de stad van welzijn
3. de creatieve stad

De maritieme stad komt tot leven door het nieuwe waterfront aan het Dok als een hernieuwd hertel van de historische rijkdom van deze plek. Dit waterfront bevat de Marina, stedelijke voorzieningen rond het Dok en een perfecte aansluiting op het juiweel van de stad, de Boulevard. Samen maken zij een unieke maritieme ervaring. De stad van welzijn uit zich door het bewust positioneren van maatschappelijke functies nabij het Dok; zij voeden het welzijn van de stad en de lokale stads-economie. De creatieve stad is vivoip in actie in het Scheldekwartier. De drie iconische gebouwen zijn nu al een uitnodiging tot culturele evenementen, festival-activiteiten, centumartjes, en versterken het binnenstadprofiel, en zo maken zij de identiteit van een levendig stadsdeel voor toekomstige bewoners.



Impressie van de waterfront rondom de Timmerfabriek, in het hart van de Marina



Impressie van het Schiedelkwartier straks, met de Zee Allée, de nieuwe Morino, en een aantal bestaande en nieuwe karakteristieke plekken en gebouwen, die stad en het water met elkaar verbinden.

Op de evenementenkalender van Vlissingen staan jaarlijks Vlissingen Maritiem en Onderstroom als evenementen op en rondom het Schiedelkwartier genoemd. Daarnaast vinden in de voormalige Zwarte Plaatwerf en nu ook de voormalige Timmerfabriek tal van activiteiten plaats, zoals 'Groeve to chijl', de 'Haringpartij' en de Woonbeurs.

Het plangebied voor het tijdelijk gebruik beperkt zich vooralsnog tot het Stadspark (inclusief het Dok en de Koningslade) en de gebouwen. De Machinefabriek wordt nog niet tijdelijk gebruikt. Voor dit gebouw is een nadere afweging nodig, hoe dit nu al gebruikt kan worden in verband met de veiligheid. Daarvoor is onderzoek nodig hoe deze transformatie in de tijd plaatsvindt. De noordzijde van het Schiedelkwartier – grenzend aan de Paul Krugerstraat – wordt niet betrokken bij het tijdelijk gebruik – grenzend aan de Paul Krugerstraat – wordt niet betrokken bij het tijdelijk gebruik in verband met de aanwezigheid van verontreiniging. Dit deel van het Schiedelkwartier wordt betrokken bij het beheer en onderhoud (versterken beeldwalvaart). Bekeken moet worden hoe het mogelijk is nu al door kleine ingrepen de beeldwalvaart te versterken vanaf zowel Singel en van Oischoekstraat als Keeslus en Vlissingse weg. Dit kan ook gekoppeld worden aan tijdelijk gebruik zoals additioneel pareren voor het centrum bij evenementen bijvoorbeeld.

De gemeente onderzoekt of het noordelijke deel met eenvoudige middelen ontsloten kan worden om (langzaamverkeers) verbindingen te maken oost-west door het verleggen van de Singel naar de Koningsweg en noord-zuid: de verlengde Aagje Bekenstraat naar de Paul Krugerstraat.

De gemeente onderzoekt bovendien het tijdelijk gebruik van het water, zoals een tijdelijke steiger midden in het Dok (zie Vlissingen Maritiem).

**Boodschap:** *alle ideeën omarmen en helpen, tijdelijk of permanent, dat hieraan een bijdrage wijfgenen.*

**Boodschap:** *maakt een goede Schiedelkwartier waarop steeds alle activiteiten en mijnen staan en die periodiek wordt geactualiseerd. Pk de kansen uit de markt en de samenleving.*

**3.4. De Tijdelijke Ordening**  
De komende decennia transformeert het Schiedelkwartier in een volwaardig, maritiem stadsdeel. In deze periode is het belangrijk, door tijdelijk gebruik van de industriële gebouwen en het stadspark, ervoor te zorgen dat bezoekers en inwoners van Vlissingen het als een aantrekkelijk verblijfgebied en onderdeel van het stadscentrum ervaren.

De beoogde Tijdelijke Ordening zal zeker een periode van 10 tot 15 jaar beslaan. Ruim twee jaar geleden besloot de gemeente om het toekomstige Schiedelkwartier een tijdelijke invulling te geven. In het gebied rond het Dok is onder de naam Stadspark Schiedelkwartier een openbaar gebied gerealiseerd, met verbindingen met de binnenstad en een uitgebreid programma aan activiteiten en evenementen. Het Schiedelkwartier is een unieke locatie voor grotere evenementen met een maritiem, maar ook ongevoelst en kleurrijk karakter. De oekstelling om het Schiedelkwartier 'terug te geven aan de stad' en nu alleen gewaardeerd onderdeel van de stad te laten uitmaken is groterodels geslaagd. Ook draagt het bij aan de herleving van het Schiedelkwartier in en buiten de stad.

Inmiddels zijn de bouwplannen op het Schiedelkwartier van start gegaan. Bouwstromen lopen noodzakelijkerwijs over het Schiedelkwartier en daarmee door het Stadspark. De intensiteit van het tijdelijk gebruik zoals de afgelegen twee jaar mogelijk was, dient tegen het licht te worden gehouden in relatie tot de bouwstromen. Het aspect veiligheid speelt daarbij een belangrijke rol. Toch zal steeds worden ingezet op een (al dan niet beperkte) doorzetting van het tijdelijk gebruik van het Stadspark.

Tijdelijke Ordening is hiermee een flexibel proces. Het is zichtbaar in zowel de organisatie als in de processen en kan zeer veel toevoegen aan het tot stand komen van de beeldvorming van het gebied. Het streven is dat bezoekers en inwoners het stadsdeel in wording niet alleen blijven associëren met kwaliteit, maar ook met zaken zoals creativiteit, water-sport, maritiem en wonen. Bij deze strategie gaat ook het faciliteren van initiatieven vanuit zorg, kunst en cultuur en het lokken van regionaals bedrijfsleven, al dan niet tijdelijk.





**De belangrijkste concrete projecten binnen de ontwikkelingsvisie:**

1. Zorgvuldige op de kop van het Dok en zijn omgeving, bijzondere openbare ruimte op de woonwijk Sola e spaza;
2. Merken van de Pluimersfabriek, realisatie nieuwe brug over het Dok en realisatie van een aantal bijzondere woonassemblages (woning);
3. Brede school met woningen in de omgeving van het historische KSG (Hofklooster) (projecten: Hofklooster, nieuwbouwwijk met woningen);
4. Alleenomzet (projecten: Pluimers Ferry Dok met Technis, Pluimersfabriek als multifunctionele bioscoop);
5. Merkenfabriek als publiek domein met een compleet en pleatsing van de ruimte; (projecten: Tegenover het Ferry Dok);
6. Pleatsing van de ruimte; (projecten: Tegenover het Ferry Dok);
7. Pleatsing van de ruimte; (projecten: Tegenover het Ferry Dok);
8. De 2e-3de etage nieuwe stadse verbinding;
9. De nieuwe beweegbare brug over het Dok.

(samenvatting is willekeurig en geen aanduiding van volgorde of hiërarchischeid);



**RUIMTELIJKE VISIE**

4



## 4 Ruimtelijke visie

### Inleiding

Zes jaar geleden is het Masterplan Scheldekwartier opgesteld: een wettelijke en boeiende toekomstvisie voor een nieuwe maritieme stadswijk, vastgelegd in een masterplan. Dit plan is nu herijkt in een flexibele ontwikkelingsvisie. In deze ruimtelijke visie is niet zozeer op zoek gegaan naar een 'leef- of een ander ruimtelijk plan, maar vooral naar een nieuwe manier van denken met meer focus op het maritieme karakter: hoe kan Vlissingen als maritieme stad met elke ontwikkelingsimpuls groeien en opbloeien en kunnen kansen benut worden, zonder dat alles van tevoren vastligt? Om dit uit te vinden, is uitgegaan van de kern van het verhaal van het masterplan: Vlissingen krijgt met de groei van het Scheldekwartier weer een hecht en betelenswaardig stadsweefsel, dat de omliggende wijken en stadsdelen versterkt en verbindt op loopafstand van de binnenstad en de zee. De nieuwe Marina Vlissingen krijgt nu een prominente plek. Het grote Dok met een nieuwe Marina vormt het hart van het gebied. De Zee-Allée loopt als karakteristieke route vanaf de stadstree naar de boulevard en verbindt de belangrijkste activiteiten en plekken. Er is meer focus op een concentratie van voorzieningen rond de Zee-Allée als basis voor stedelijkheid. De Kenniswerf en het Scheldekwartier zijn door de positie en invulling van de Zee-Allée meer aan elkaar gelinkt.

De historie, het maritiem industrieel karakter is belangrijk voor de identiteit van het Scheldekwartier. Door het monumentale, culturele erfgoed in het gebied goed met elkaar te verbinden, kan als vanzelf een rijkzinnig netwerk van karakteristieke en verrassende hoog- en fietsroutes ontstaan. En stedelijk weefsel met de interne schaal van de historische binnenstad, en tegelijkertijd overal verbonden met het water.



**Belangrijke nieuwe verbindingen op stadniveau: Zee-Allée; brug over het Dok en fietsverbinding naar Boskenburg. Fietsverbinding van Dishoekstraat over het Dok, doortrekken Slagel naar het Kanaal**

### Verbindingen naar de omgeving

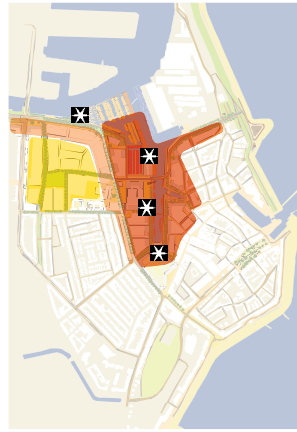
Het Raamwerk openbare ruimtes staat niet op zichzelf, maar is juist gebaseerd op een nauwkeurige studie van mogelijke verbindingen met de omgeving en op staatsniveau. Via de verbindingkaart en de randvoorwaarden maakt zijn de dragende routes en hun kenmerkende kwaliteiten en ruimtelijke motieven benoemd, die dan verder zijn uitgewerkt in het Raamwerk.

### Zonering

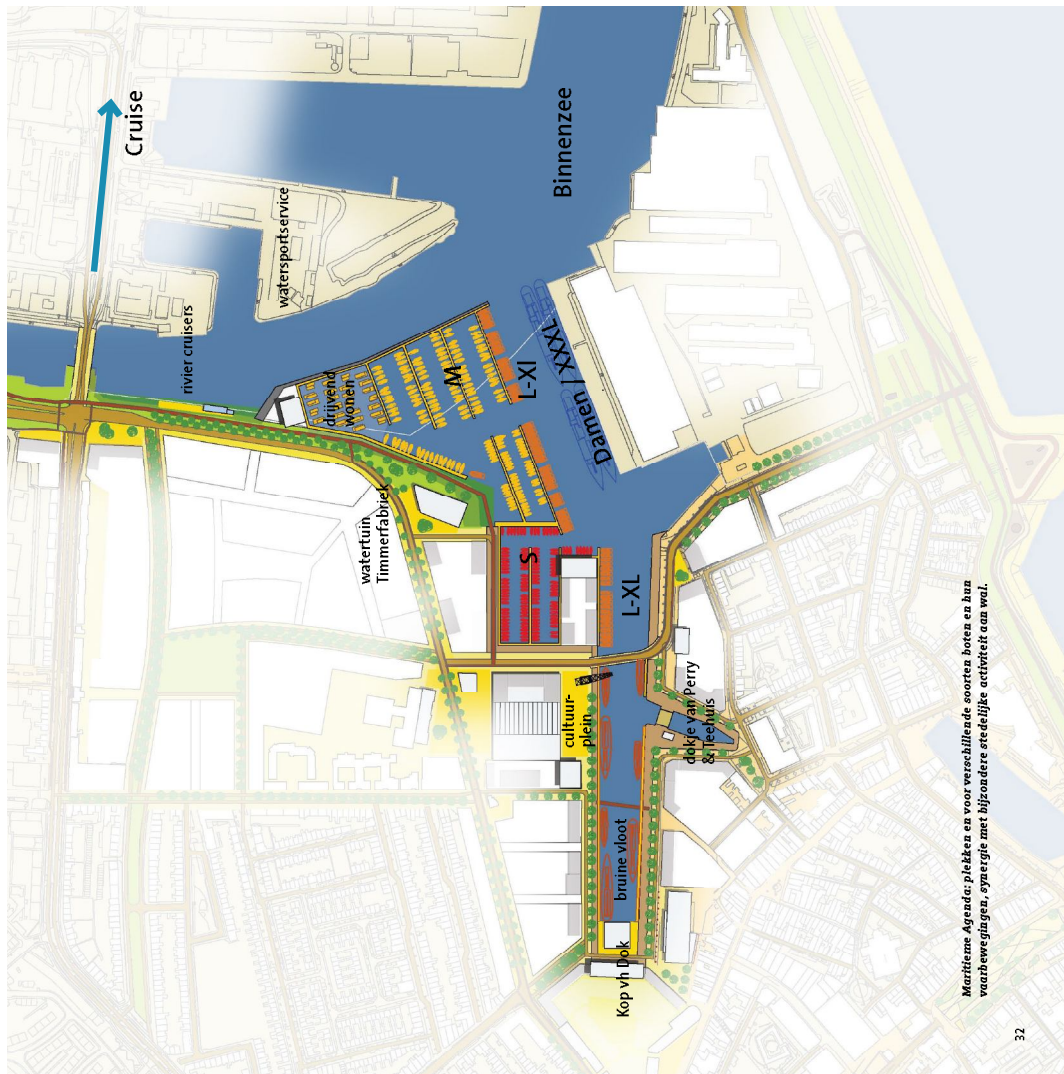
In de visie wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende stedelijke milieus, die ieder hun eigen identiteit hebben:

- binnenstedelijk, dit betreft het gebied rondom het Dok, dat nauw aansluit bij de binnenstad. De beleving van dit gebied is divers, omdat hier wonen, werken, recreatie en uitgaan hier samengaan;
- Stedelijk, dit betreft het gebied rondom de Zee-Allée. Kent een grote mate van stedelijkheid, en op bepaald gebied is voorzien in hoogte-accenten;
- Laagstedelijk, dit betreft het gebied dat nauw aansluit bij de bestaande stad aan de noord-west zijde, en kent met name grondgebonden woningen.

De ruimtelijke visie is gebaseerd op een raamwerk van een drietal karaktervolle ruimtelijke dragers, te weten de maritieme agendia, de Zee-Allée, en de nieuwe route over de Koningingbrug.



**Zonering in het Scheldekwartier: binnenstedelijk (roest); stadstedelijk (groen); laag-stedelijk (roest) Aan de noorzijde van het Dok is ruimte voor hoogsteceerzaten (witte sterren)**  
Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 31



**Maritieme Agenda: plekken en voor verschillende soorten boten en hun vaarbewegingen, synergie met bijzondere stedelijke activiteit aan wal.**

### Maaitieme Agenda

In het Schiedekwartier van Vlissingen als een van de weinige steden in Nederland een volwaardige binnenstedelijke marina herbergen. De uitdaging is echter niet alleen het inpassen van een marina, maar meer nog het ontwikkelen van een integrale maritieme agenda, waarin de onderlinge synergie tussen bestaand en toekomstig gebruik van het water erg belangrijk is. Denk aan de beroepsvaart en riviercruisiers op het kanaal door Walcheren, het watersportservicecentrum in ontwikkeling aan overzijde van het kanaal, de mogelijkheden voor ligplaatsen voor de buisvloot en de drijvende podia voor evenementen in het grote Dok en het historische Perry Dok.

Het inpassen van een volwaardige marina met meer dan 450 boten van bovenmiddel-grote grootte geeft een belangrijke meerwaarde aan de stedelijke ontwikkeling. In de maritieme agenda is gezocht naar een differentiatie van watermilieus van verschillende schaal, zo veel mogelijk betekenisvolle overgangen tussen land en water en een positie van de marina zoveel mogelijk in het hart van het gebied. Samen met het bestaand gebruik ontstaat een betekenisvolle choreografie op het land en op het water.

De marina krijgt een prominente plek tussen twee historische ankers, tussen Machinefabriek en Timmerfabriek, aan het Dok, en zo is zij ervan af te zien vanuit de gehele omgeving. Goed zichtbaar vanuit de binnenstad, schuift tegenover het Perrisdokje, evenals vanaf de Nieuwe Vlissingse weg, de Keersluis en de sluisen.

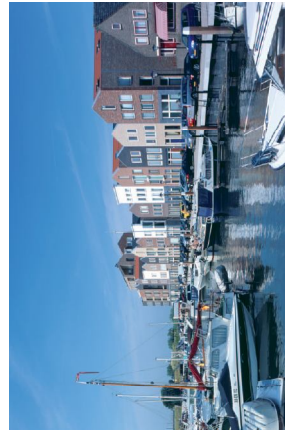
Bij de inpasning is gezocht naar zo weinig mogelijk grondverplaatsing, zo veel mogelijk mooie flauwe taluds (om kosten te besparen en het raakvlak met het water vergroten) en fysische mogelijkheden die ervoor zorgen dat kostenintensieve constructieve werke-zaamheden naar achteren geplaatst kunnen worden en/of gecombineerd worden met gebouwontwikkeling. In principe vergeet alleen het ontgraven van het marina deel naar de Machinefabriek te aanpassingen aan de bestaande oever. De vrijgekomen grond kan deels langs het kanaal door Walcheren teruggeplaatst worden. Het waterlasteel kan gecombineerd met de marina ontwikkeld worden.



referentie kop van het Dok



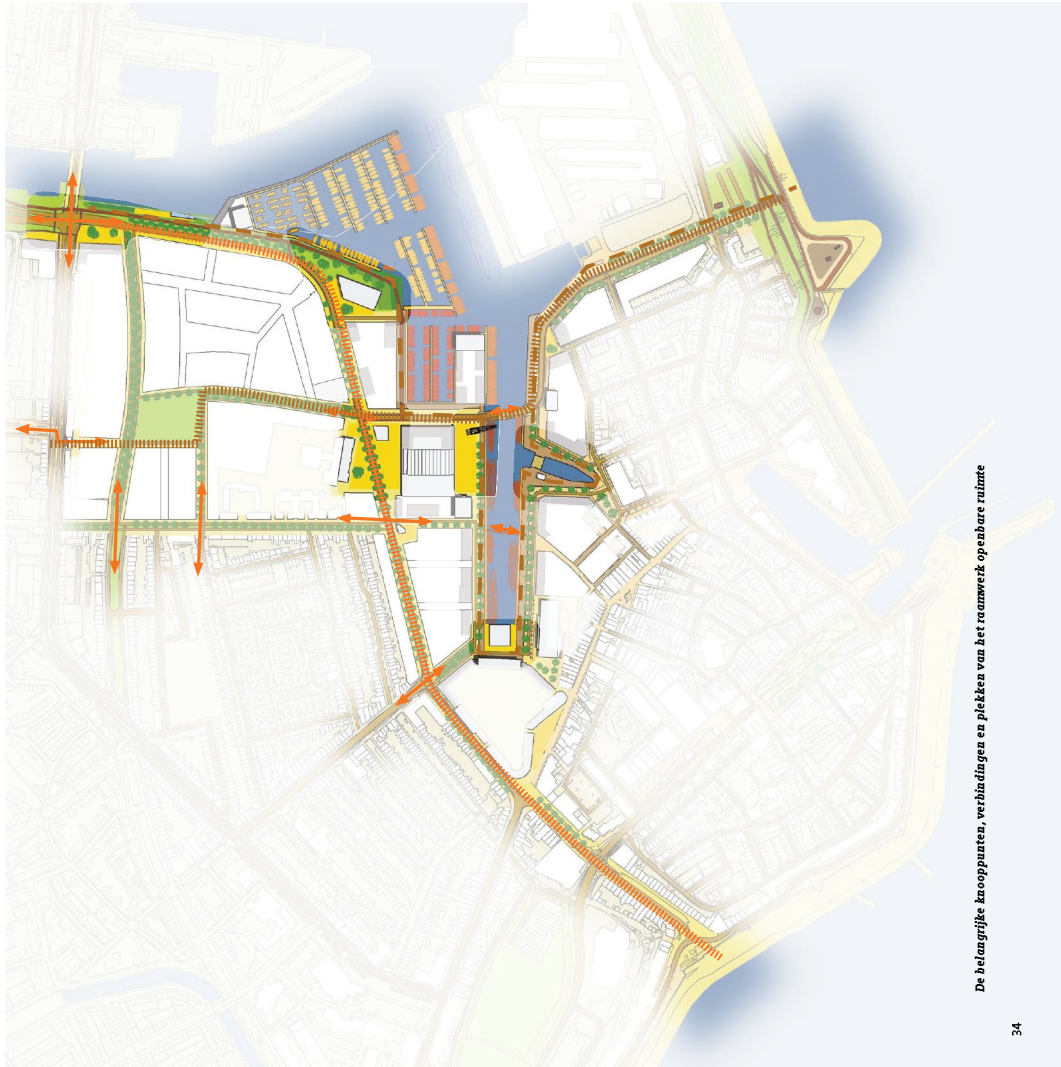
referentie promenade langs de Marina



referentie herenhuizen aan de Kade



referentie wateruut rondom de Timmerfabriek



De belangrijke knooppunten, verbindingen en plekken van het raamwerk openbare ruimte

#### Raamwerk van openbare ruimte

In het Schiedewartert komt een firmazig stedselijk weefsel met het Dok en de Marina in het hart. Rondom het Dok en op knooppunten van de eerder genoemde prominente met monumentale behouden gebouwen, ontstaat als vanzelf een scala aan bijzondere en karakteristieke plekken. Deze nieuwe plekken zijn stations in het netwerk van nieuwe verbindingen door de stad heen en naar het water: De Zee-Allée en de route over de Dobbbrug.

#### De Zee-Allée

De Zee-Allée heeft vanaf de stadstent nabij de Keersluisbrug een duidelijke relatie met het water. De marina en de groene oever langs het kanaal door Walcheren zijn prominent zichtbaar, welbaar en beleefbaar.

Vanaf de Timmerfabriek naar het Schiedelein verandert het landschap naar een monumentale straat met royale stoepen, tussen monumentale historische panden, met telkens weer doorzichten naar het Dok en de binnenstad. Tussen de Machinefabriek en het hoofd-kantoor van KSG loopt de Zee-Allée over een nieuw monumentaal plein met prachtige doorzichten naar het Dok en de Marina, naast de route naar de nieuwe brug over het Dok. Om dit plein te maken, zal een (hooft)deel van de Machinefabrieksgeloopt worden en een deel getransformeerd. Dit statige plein in het historische hart van Schiedewartert krijgt een maat die bijna half zo groot is als Bejlamypark. Aan dit plein komt, mogelijk ook een nieuwe brede school en kunnen nog meer stedelijke functies een plek krijgen.

#### Dobbbrug route

Haaks op de Zee-Allée komt een nieuwe route, die vanaf Bakenburg doelloopt tot aan de Groene Boulevard. Zij heeft geen continue profiel, maar verandert onderweg telkens van karakter.

In het noorden begint zij met een poort door een bijzonder pand aan de Paul Krugerslaan, de voormalige wasserij Edelweiss. Vervolgens komt zij uit op een royaal buurtplein op het kruispunt van de singel met de nieuwe route. Ten zuiden gaat de route verder als haan tot aan de oostzijde van de Machinefabriek. Langs de Machinefabriek verandert de route weer in een kale met een speelse trap naar de marina en loopt



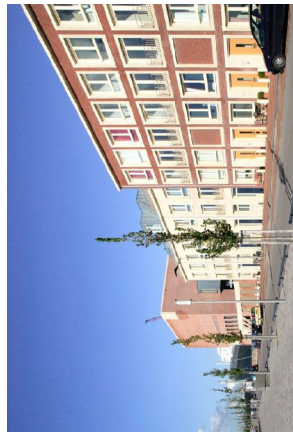
Referentie aanlegsteiger rivercruiseros langs het kanaal

zo verder naar de brug over het dok, met zicht op het Van Dishoekehuis aan overzijde. Vanaf daar kan je als voelanger en liefster over de kale naar het Perry Dok en de binnenstad, of de andere kant op via de kale tot bij een nieuwe oversteek over de dijk naar de Groene Boulevard bij de molen. Hier komt een herkenbare en uitnodigende entree van de groene boulevard, er is daar ook ruimte voor zomerparkeren.

#### Nieuwe Plekken

- Rondom het Perry Dok komt een bijzondere omgeving van het Drogdok in het hart van Besteren raken de lage laade en de Binnen stad hier elkaar aan. Dit ensemble is reeds in aanbouw.
- Aan de overkant van het Dok komt voor de monumentale gevel van de Machinefabriek een statig en groots plein aan het Water. Hier is ook een plek waar een hoog gebouw kan komen.
- Op de kop van het Dok kan een zorgcluster komen dat als hoog gebouw uit kijkt boven de parkeergrage, over het water en over de binnenstad. Op deze wijze wordt een nieuwe prominente vooriant, gemaakt en kan de Schiestrap naar het water een nieuwe functie krijgen, mogelijk met een paviljoen op het water als publiek trekker.
- Rondom de Timmerfabriek wordt een bijzondere plek gemaakt, een flauw en groen talud dat het niveau van de Marina en de Schiedelein benadert.
- Richting de Keersluisbrug komt langs het water een groen en flauw talud. Hier kan een aanlegsteiger voor rivercruiseros komen.
- Aan de Zuidzijde van het monumentale hoofdtraject van KSG wordt het huidige voorplein vergroot over de Zee-Allée heen. Hiervoor wordt een deel van een latere aanbouw aan de Machinefabriek verwijderd, zodat dit plein ook een relatie met de Marina krijgt. Dit groots en statige plein wordt een soort nieuwe huiskamer van het Schiedewarter.
- Waar de nieuwe route over de Koningingsbrug en de verlengde Singel slaat kruisen, komt in de toekomst een nieuw buurtplein.

In het beeld links zijn de dragende verbindingen en plekken uitgelicht.



Referentie ensemble van woonlagen, voorzieningen en een groot ship



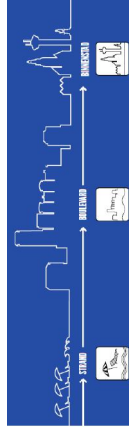
Het Casco van de Timmerfabriek te eenentwintigste eeuw

**Auto**  
De gemeente Vlissingen hanteert bij het inrichten van wegen de uitgangspunten uit het landelijke verkeersveiligheidsprogramma 'Duurzaam Velig'. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie wegencategorieën:

- Stroomweg (70km/h)
- Gebiedsontsluitingsweg (50 km/h)
- Erfbegangsweg (30 km/h)

In het Schiedelkwartier zijn de 'Koningsweg', de 'Verlengde Aggie Dekestraat' en het wegkruis tussen de Verlengde Aggie Dekestraat en de aansluiting met na de brug de wegen die het gebied ontsluiten. Koningsweg en Verlengde Aggie Dekestraat maken deel uit van de Zee-Allée. De Zee-Allée is een ruimtelijke structuur die het Schiedelkwartier verbindt met de binnenstad en de boulevard. Om deze structuur verkeerskundig optimaal te maken wordt aan de zeezijde een tweerichtings fietspad gerealiseerd. Het rijlijk de zee ruilen (zie onder het kopje fietsverkeer). Ter hoogte van de Aggie Dekestraat is de route te smal voor tweerichtingsverkeer, buxverkeer en langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Hierbij zal een keuze gemaakt worden ten aanzien van de rijrichting. Deze keuze zal gemaakt worden bij de vaststelling van het verkeerscirculatieplan voor de binnenstad (planning begin 2012).

Op de overige wegen in het Schiedelkwartier staat de verlijfskwaliteit centraal. De inrichting is dan afgestemd op het gebruik door voetgangers en fietsers. Bij de entree van een erftoegangsweg worden de weggebruikers geattendeerd op de functie van de weg, namelijk: verblijven.



**Symbolen en de wijze waarop bezoekers naar hun bestemming kan worden geleid.**

**Verkeer**  
Vlissingen draagt haar ligging aan zee en haar maritieme karakter uit, vanaf het moment dat men de stad in rijdt. Middels behouding worden bezoekers verwezen naar de binnenstad, de boulevard, de marina en de stranden.

Naar de binnenstad zijn twee toegangsroutes. De ene via het kanaal door Walcheren en langs de marina. De andere leidt de bezoeker via de sloeweg en langs de boulevard naar de binnenstad. De beleving van Vlissingen als aantrekkelijke stad aan zee kan constant belevd worden. De parkeerwijzing speelt een belangrijke rol bij het geleiden van het autoverkeer in Vlissingen. Bij de entree van Vlissingen maakt men een keuze, welk gebied men wil bezoeken om vervolgens middels herkenbare verbindingen deze locatie te bereiken. Uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgenomen aan de randen van de binnenstad en de boulevard.

Vanaf de parkeervoorzieningen heeft men vervolgens de keuze om via een hoogwaardig netwerk van langzaam verkeersverbindingen te verschillende delen van Vlissingen te ontdekken. De uitstaging van deze verbindingen richt zich op de visuele relatie tussen de boulevard, binnenstad en marina. In het onderstaande kaartje is weergegeven op welke wijze de verkeersstructuur in Vlissingen, gericht op bezoekers, is opgezet.

Om bezoekers op een heldere wijze door Vlissingen te geleiden wordt een systeem opgezet waar middels symbolen een goede verwijzing gemaakt wordt. Het beeld onderaan de pagina geeft een voorbeeld van deze symbolen en de wijze waarop zij bezoekers naar hun bestemming kunnen leiden.



**De verkeersstructuur (gericht op bezoekers) in Vlissingen**

Aan de zuidkant van het gebied is het inmiddels groteniels gerestaureerde dokje van Pery gelegen. Begin 2012 zal het dokje, waarvan de afsluiting bestaat uit een dijpvende schipdeur, met behulp van Europees subsidiegeld worden opgeleverd. Naast het dokje zal een eigentijdse vertaling van het pompehuwofwje worden gerealiseerd. Met de realisatie van deze projecten is een uniek stukje maritieme historie aan het nieuwe woongebied toegevoegd.

De Plaatswerf is eveneens een te behouden industrieel erfgoedgebouw. De invulling hiervoor kent nog geen definitieve vorm, gedacht wordt aan onder andere een detailhandelwoning. In de tijdelijke gebruiksfase wordt een deel van het gebouw gebruikt als atelier voor het Panorama Walcheren. Het overige deel wordt voor diverse uiteenlopende activiteiten en evenementen gebruikt.

Ten noorden van het grote Dok kent de Machinefabriek een veelheid aan mogelijkheden.



**De Schiedelaan kan weer terugkomen bij de Machinefabriek**

**Cultureel erfgoed**  
Bij de ontwikkeling van het Schiedelkwartier is gekozen voor het behoud van historisch erfgoed. De verschillende elementen zijn een bijzondere meerwaarde voor de inrichting en het toekomstige gebruik van het gebied.

Naast het industriële erfgoed zoals de voormalige Timmerfabriek, Plaatswerf en de Machinefabriek zijn er steekbepalende maritieme elementen zoals bijvoorbeeld het dokje van Pery, het grote Dok en de torenkraan.

Met de restauratie van de monumentale Timmerfabriek is een ware trekker voor het gebiedsdeel gerealiseerd. De herbestemming van het bijzondere gebouw, waarbij specifieke aandacht voor de publiektoegankelijkheid nodig is, kan een verscheidenheid aan functies bevatten. Met behulp van een Europese subsidie en sponsorgelden kan de monumentale torenkraan, die sinds een aantal jaren gestreken naast de Timmerfabriek ligt, worden gerestaureerd.

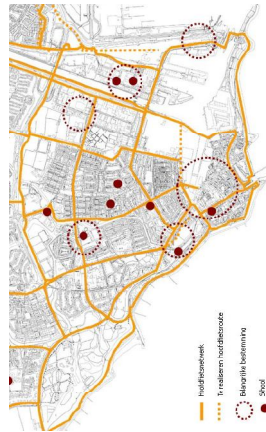


**Het nieuwe Theehuis bij het dokje van Pery**

### Pieken

Langs het kanaal en de Zee-Allée komt een vrijliggend tweerichtingsfietspad, waardoor je lekker snel langs het water en naar de binnenstad kunt fietsen. Op de Zee-Allée verder naar de boulevard, en over de brug naar de groene boulevard, komen fietsstroken. Daarnaast ontstaan door de wijk en naar het water en de binnenstad directe en heldere informatie en recreatieve fietsroutes.

In het Schiedelkwartier wordt een hoofdfietsstructuur gerealiseerd met een tweezijdig fietspad langs het kanaal en ten zuiden van de Verlengde Aagje Deklaanstraat. Deze bijzondere verbinding laat fietsers de havens en het water optimaal ervaren. Daarnaast komt er een verbinding met vrijliggende fietspaden tussen de Verlengde Aagje Deklaanstraat en over de brug, met fietsgesteekten ten zuiden van het Dok. Ook dienen fiets-suggestiestroken aangelegd te worden op de Van Dishoeckstraat, als verbinding tussen Baskensburg en de binnenstad.



De fietsstructuur

### Openbaar vervoer

De vele bezoekers, studenten en de schaal van de stad maken openbaar vervoer tot een belangrijk onderdeel in het Vlissingse verkeersnetwerk. Een goede verbinding tussen het Schiedelkwartier, het Station/Vermiswerf en de omliggende gebieden is dan ook belangrijk.

Uit het onderstaande kaartje blijkt dat in de huidige situatie de Vlissingse binnenstad (met de hoogste woningdichtheid) grotendeels buiten het inloedsgebied van een OV halte ligt. Daarom wordt ingezet op nieuwe vormen van openbaar vervoer via het water, en over land is het streven de route Koningsweg – Aagje Deklaanstraat te gebruiken als route voor het OV. De locatie van de haltes is punt van nader onderzoek.

Het is onwenselijk om ten zuiden van het Dok een openbaar vervoersroute te realiseren. Hier zijn alleen maar straten met een verblijfsfunctie. Voor de binnenstad worden alternatieve vormen van collectief vervoer gefaciliteerd, mits het niet concurrerend is met het openbaar vervoer.



uitgangspunten openbaar vervoer

### Parken

Parken kunnen bezoekers in Vlissingen dichtbij de binnenstad en in het Schiedelkwartier. De routes naar de parkeervoorzieningen bieden een bijzondere beleving van Vlissingen als maritieme stad aan zee. Middels dynamische verwijzingen worden bezoekers geïnformeerd over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen. De parkeergarages en parkeerterreinen liggen dichtbij centrum en attractiepunten. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om de bezoekers zoveel mogelijk op deze terreinen op te vangen. Zodat de maandelijkse parkeerplaatsen in het centrum beschikbaar zijn/blijven voor bewoners en kortparkeerders. Middels het vergunningen beleid en tarifiering wordt hier op gestuurd.

De gemeentes Vlissingen hanteert de normen van het CROW (parkeernormering) bij het vaststellen van het aantal parkeervoorzieningen. Om de ruimtelijke kwaliteit rond het Dok te verbeteren is hier een hogere parkeernormering gewenst.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het onwenselijk om langsparkeren te realiseren langs verkeersroutes met een hoge intensiteit (meer dan 7.000 mvv/etmaal). In het Schiedelkwartier zijn de intensiteiten op de Koningsweg – Verlengde Aagje Deklaanstraat tussen de Keersluisbrug en de aansluiting richting de zuidkant van het Dok (ter hoogte van de Machinefabriek) hoger (ruim 10.000 mvv/etmaal). Als alternatief voor het parkeren langs dit wegtraject zijn er twee mogelijkheden:

- Parkeren realiseren met een parallelweg aan de bebouwingszijde;
- Parkeren realiseren op binnenterreinen en aan de achterzijde van de bebouwing.

Langsparkeren is mogelijk op het wegtraject tussen de Scheelstraat en de Van Dishoeckstraat, en langs de verkeerswegen. Dit sluit aan op het stedelijke karakter en is passend bij de verkeerssituatie op de route.

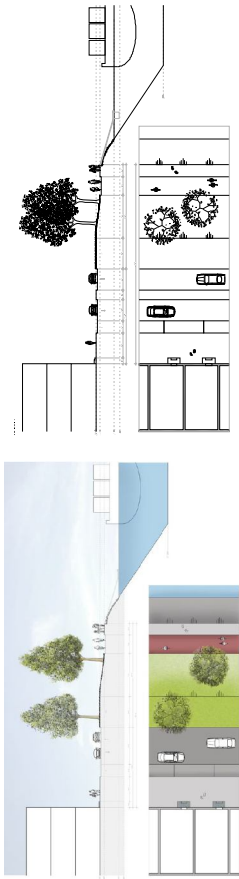
### Profielen

In het vervolg zijn voor de belangrijkste hoofd-routes alternatieve profielen in beeld gebracht. Dit als onderbouwing voor de hoofdmaatvoering van het raamwerk. De uiteindelijke inrichting wordt bepaald bij de daarvoor te aanleg.

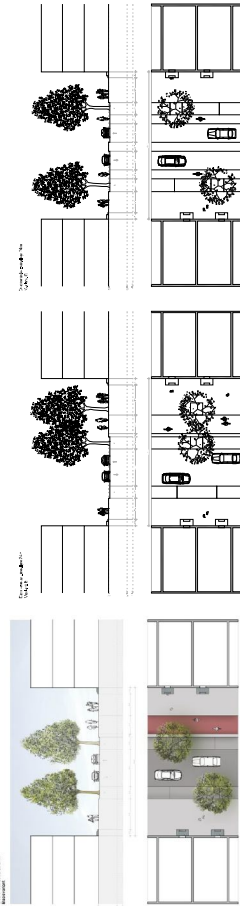


Locatie profielen

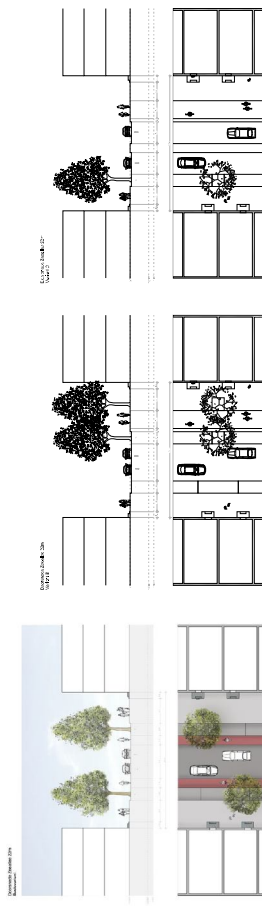
Doornede 1 optie: Zee Allee langs Kanaal door Walcheren



Doornede 2 optie: Zee Allee tussen Timmerfabriek en Verb. and kamer



Doornede 3 optie: Zee Allee tussen Verb. and kamer en Scheldeplein



Ontwikkelingsvisie Scheldekwarter



42



Zeilan met Olyfinsien in het IJsselmeer



Op de roofoom van de blauwe boulevard

# 5 Programma

**5.1 Wonen: Vlissingen stad aan zee – een zee aan woonkwaliteit**  
 Met de ontwikkeling van het Scheldekwartier wordt in programmatische zin het grootste deel van de nieuwbouw uit de Vlissingse Woonwiel 'Vlissingen stad aan zee – een zee aan woonkwaliteit' tot uitvoering gebracht. De woonwiel richt zich met deze nieuwbouw vooral op het creëren van wooncarrière-kansen voor haar (toekomstige) inwoners en het ontwikkelen van aanvullende woonmilieus in de stad.

**Wie woont in het Scheldekwartier?**  
 Het Scheldekwartier is in eerste instantie een openbaar gebied met een maritiem industrieel verleden dat zichtbaar aanwezig is in de openbare ruimte. Gelegen tegen de binnenstad aan, met een Marina en een groot Doekvol historisch schepen beek, het kwaliteits woonwoningmilieu dat op zoek is naar een eigenzinnige en flexibele woonomgeving. De plek biedt volop mogelijkheden om te genieten van het leven, met alle voorzieningen onder handbereik en met de zee om de hoek. Functiemenging is nagenoeg een must voor deze doelgroep. Op loopafstand liggen het strand, de boulevard en het centrum. Rond het Doek komt een levendig nieuw stuk binnenstad.  
 Daarnaast kent het noordelijke plandoel van het Scheldekwartier 'De Wijk' een deel dat meer de uitstraling heeft van een traditioneel woonwijk. De groep consumenten wil wonen in een harmonieuzer wijk met voorzieningen in de buurt.  
 Als laatste biedt het Scheldekwartier de mogelijkheid om aan het water en bij de Marina meer exclusieve binnenstedelijke woonmilieus te ontwikkelen die aansluiten bij een groep woonwoningmilieus gericht op luxe en status. De overstap van een eengezinswoning naar een penthouse, uitkijkend over de stad en de zee is letterlijk en figuurlijk een paar treden hoger op de wooncarrière-ladder die deze groep woonwoningmilieus erg aansprekt.

Naast de bovengenoemde leefstijlen spelen ook de levensfase en huidige woonomstandigheden van de woonwoningmilieus een rol bij de beslissing om een woning te herleiden in het Scheldekwartier. Een aanzienlijk deel van de nieuwe bewoners van het Scheldekwartier is jongstijg uit Vlissingen. Een analyse van de Vlissingse woningmarkt heeft tot de volgende doelgroepen die een verhuizing naar het Scheldekwartier zullen overwegen:

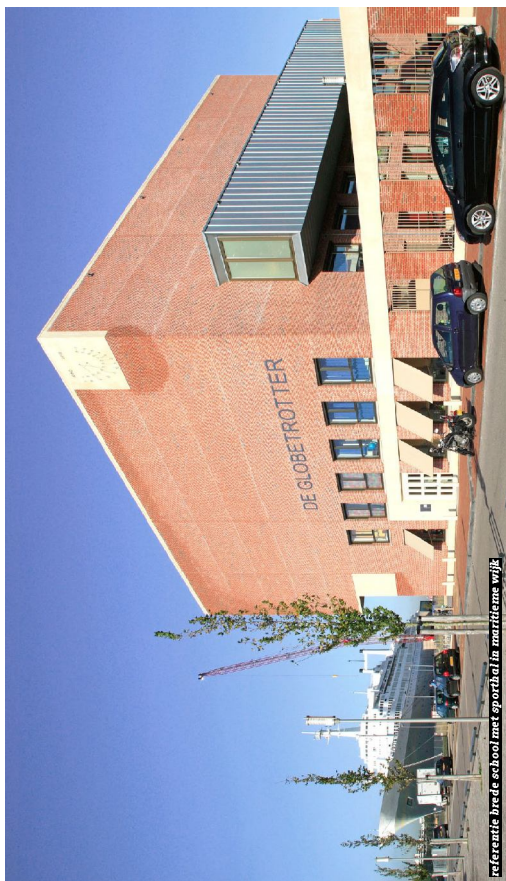
- **Doortrainers:** met name gericht op de doortraining van Vlissingse gezinnen en jongeren die ook (jong) ouders met een levenswijze die voor hen ook van belang is richting het Scheldekwartier verhuizen. Dit is een zeer diverse groep, ook van buiten Vlissingen. Deze groep is met name op zoek naar een grondgebonden woning. Daarnaast overwegen oudere doortrainers eerder een koopappartement.
- **Sociale huurders/afzenders:** de herstructurerings- en verduurzamingsplannen in de bestaande voorraad leiden tot een verhuizen in de sociale huursector. Het verhuizen van woonwoningmilieus naar het Scheldekwartier werkt hier bij als catalyst en biedt sociale huurders de mogelijkheden voor een woonmilieus bij. Grondgebonden huurwoningen hebben hier bij de voorkeur.

- **Zorg- en servicevragers:** door de toemeren vergrijzing neemt de vraag naar woon- en zorg- en servicecombinaties toe. Dit kan in verschillende verschijningsvormen worden aangeboden. Zoals bijvoorbeeld voor vitale vijfzigers die de mogelijkheid tot zorg willen hebben als het nodig wordt. De locatie en ambities van het Scheldekwartier zijn bij uitstek geschikt om een concept voor deze doelgroep te ontwikkelen.
- **Particuliere opwachters:** de landelijk toemende vraag naar particulier opdrachtgeverschap geldt ook voor Vlissingen. Het Scheldekwartier biedt de kwaliteiten om particulieren met veelvuldig hun eigen woningen te laten realiseren.

Het is echter evident dat het Scheldekwartier een kwaliteit in zich herbergt die woonwoningmilieus van buiten Vlissingen en zelfs buiten Zeeland weet te trekken. De kwaliteiten van Zeeland (rust en ruimte), Vlissingen (de zee, het strand en de boulevard) en niet te vergeten het Scheldekwartier met zijn maritieme woonmilieu hebben zo hun eigen te vertellen.

- **Pensionafzet:** actieve 50-plussers die de hertrek van de Randstad verlaten voor een rustiger bestaan in Zeeland. Met name woningen in een omgeving met veel bewegingswaarde zijn voor deze groep aantrekkelijk. Het Scheldekwartier biedt deze groep een watstedelijk woonmilieu met alle voorzieningen onder handbereik. Onder pensioenaspectief ook de groep oorspronkelijke Vlissingers en Zeeuwen die hun werkzame leven buiten Zeeland hebben doorgebracht en nu terugkeren naar hun noot en dicht bij de voorzieningen willen zijn.
- **Deelrijbewoners:** de groep consumenten die het tweede woningbezit maar een hoger niveau wilt door er twee volwaardige woningen op na te houden die reeds in nagenoeg gelijke mate worden bewoond. Waar bij de eerste woning de nadruk ligt op de relatie met werk, ligt bij de tweede woning de focus op ontspanning en bekijking. Het waterstedelijk woonmilieu van het Scheldekwartier is bij uitstek geschikt om deze groep te bedienen. De ontwikkeling van de Marina bij het Scheldekwartier biedt de mogelijkheid om exclusieve (tweede)woningen te kopen inclusief een ligplaats.
- **Doortrainers van buiten:** niet alle doortrainers komen binnen de grens van de regio. Een deel van de doortrainers die vanuit andere regio's komen, heeft de mogelijkheid om te komen naar het Scheldekwartier te bieden heeft hiervoor aangrijpt. Dit is bij uitstek een groep die uit de regio, maar ook uit de Randstad (geïmigreerde jongeren) profiteren.
- **Studenten:** gezien de aanwezigheid van onder meer de Hogeschool Zeeland en het ROC zijn studenten een belangrijke doelgroep die bijdragen aan de leefbaarheid en de lokale economie.

Voorgaande doelgroepen zullen naar verwachting het bewoondeel van het Scheldekwartier gaan bevullen. Daarnaast zal er altijd vraag zijn van kleinere woonwoningmilieus in de markt. Deze zijn goed voor de diversiteit en dragen bij aan een gevarieerd en stedelijk woongebied.



Referentie: brede school met sporthal in maritieme wijk



#### Wat wordt er gebouwd in het Schiedelkwartier?

Het Schiedelkwartier biedt de mogelijkheid om de oorspronkelijke Vlissingse binnenstad aan te helen en terug te bouwen (ten zuiden van het Dok) en uit te breiden ten noorden van het Dok. De ligging van het gebied leent zich bij uitstek voor een gemengd compact stedelijk woonmilieu, met uitsluiters naar hoogstedelijk met hoogwaaiconten rondom het Dok en naar groenstedelijk richting het noorden. Dit spectrum van woonmilieus creëert ruimte voor een woningbouwprogramma met verschillende woningtypen voor uiteenlopende doelgroepen.

De ontwikkelingsvisie kent een landbreedte van ca. 1.400 tot 1.800 woningen, mede afhankelijk van woningtype, categorie, dichtheid en parkeeroplossing. Het aantal grondgebonden woningen bedraagt bij het maximum aantal (1.800 woningen) circa 45%, de andere 55% van de woningen wordt uitgevoerd als appartementen. De woningen worden geselecteerd in de financieringscategorieën goedkoop/middel/duur met een richtinggevende verhouding van 20% / 40% / 40%. Er wordt voorzien in 330 sociale woningen.

#### 5.2 Welken en voorzieningen

##### Watersportgerelateerde bedrijvigheid

In het Schiedelkwartier is met name ruimte voor bedrijvigheid aanvullend aan de detailhandel in de Binnenstad. Het is de watersportgerelateerde bedrijvigheid waarvoor in combinatie met de Marina ontwikkeling (ansen worden gezien in haar direct omgeving (in het achtergebied of aan de overzijde van het water).

##### Detailhandel

Op dit moment (september 2011) wordt gewerkt aan een actualisering van het detailhandelsgebied voor Vlissingen. De focus van beleid is gericht op versterking van het bestaande aanbod en de invulling van de leegstaande panden in het winkelboudje Waaistraat-51, Jacobsstraat-Choude Markt-Spuiistraat-Lange Zelle.

Op de middellange termijn (3-5 jaar) kan, rondom de aangelegde jachthaven in het Schiedelkwartier watersportgerelateerde detailhandel ondersteunend en functioneel werken. Op de langere termijn (5-10 jaar) is een kleine toevlucht van detailhandel eventueel mogelijk in de aangrenzende straten van het Dokje naar de Kleine Markt e.o. Deze zogenaamde woonmilieus moeten in het eindrapport ruimte bieden aan zowel wonen, werken als handelsrijke winkelen.

#### Horeca

Als verlengstuk van de Binnenstad wordt in het Schiedelkwartier een beperkte mate van horeca gestuurd, bijvoorbeeld in de Timmerfabriek. Met name aan de noordzijde van het Dok en rondom het Dok van Perry worden vanuit de locatie goede voorwaarden gestapeld voor restaurants en cafés met een terras in de zon.

Daarnaast biedt de nabijheid van het water in het Dok ook de mogelijkheid voor bijzondere drijvende horeca gelegenheden, die een bijdrage leveren aan de beleving van het maritieme karakter van het Schiedelkwartier.

#### Cultuurhistorisch erfgoed

De programmering van het cultuurhistorisch erfgoed op het Schiedelkwartier biedt mogelijkheden voor commerciële en niet-commerciële functies, cultuur en evenementen en/of combinaties hiervan. Het programmeren van dit erfgoed heeft hierbij prioriteit. Een publiektrekkende invulling van deze iconische gebouwen draagt bij aan de beleving, de identiteit en de ontwikkeling van het Schiedelkwartier en is cruciaal voor de identiteit en aantrekkingskracht van het gebied.

#### Brede school

In het hart van het gebied is er ruimte voor de ontwikkeling van een brede school. Goed ontsloten voor het Schiedelkwartier en de aangrenzende Binnenstad en Schiedelbuurt kan deze voorziening zich ontwikkelen tot de sociaal-maatschappelijke ontmoetingsplaats voor het centrumgebied van Vlissingen.

#### Zorg

Als stadswijk is het Schiedelkwartier gebaat bij differentiatie in programma en beoorders. De vergrijpende bevolking van Vlissingen zal meer en meer een beroep doen aan huisvesting die toegespitst is op het verlenen van zorg. Binnen het Schiedelkwartier en direct grenzend aan het winkelgebied van de binnenstad is een woonzorgconcept gestuurd. De ontwikkeling van een woonzorgconcept op het Schiedelkwartier draagt tevens bij aan het zorgvoorzieningsniveau voor de omliggende buurten en betekent een extra impuls voor de lokale economie.

De ontwikkelingsvisie biedt de flexibiliteit om als zich initiatieven aandienen op het gebied van leisure, kantoren e.t.c. deze te faciliteren.



boreca bij het Arsenaal

### 5.3 Recreatie en ontspanning

#### Beleef het water

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier biedt de basis voor de ontwikkeling van een nieuw maritiem stedelijk leefklimaat in de stad Vlissingen. Het gebruiken en beleven van deze nieuwe wereld door naar bewoners en toeristen is een belangrijke drijfveer voor het plan, met name de beleving van het water vanaf het land is hierbij cruciaal. Routes lopen zoveel mogelijk langs het water, als een unieke beleving van de water- stad van Zeeland.

#### De Zee-Allée

Een belangrijke rol in de beleving van het water speelt de Zee-Allée. De route die voor de Keesluisbrug aanvangt en de inwoners en bezoekers van Vlissingen zo niet mogelijk zicht geeft op het water van de Binnenhavens. Waar de Zee-Allée ter hoogte van de Timmerfabriek afbuigt naar de Angie Debenstraat, wordt fraters de mogelijkheid geboden om verder langs het kanaal en de Marina te fietsen om vervolgens via een langzaamwerkende brug over het Dok in de Binnenstad aan te belanden, een directe route naar de zee.

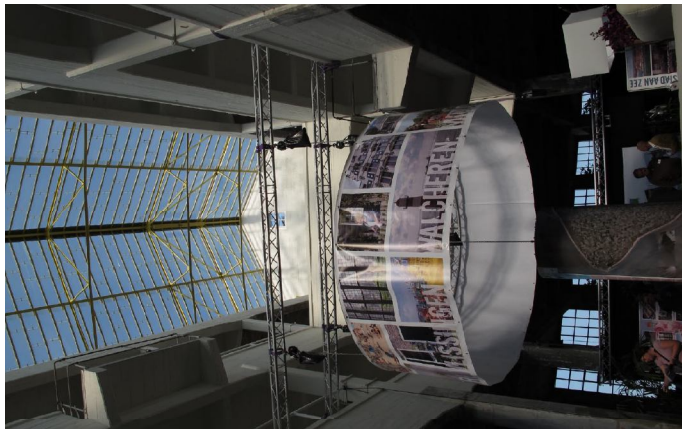
#### Rondje Dok

Voor voetgangers vanuit de Binnenstad ontstaat er rondom het Dok de mogelijkheid om een rondje te flanerend, langs de zonnovergoten terrassen aan de noordzijde, langs de Machinefabriek en de Marina bij de Timmerfabriek om vervolgens via de grote brug over het Dok bij het Dokje van Perry aan te komen. Diverse horecagelegenheden langs het Dok en de bezwaarsaandige schepen in het Dok en de Marina zorgen voor toeristische aantrekkingskracht en dit alles op loopafstand van de boulevard.

#### De Marina

Wet op de vergoeding van het maritieme karakter en de toeristische attractiviteit van de locatie wordt rondom de Timmerfabriek een Marina ontwikkeld. De bijbehorende dieplijf en permanente woningen op het land (en water!) dragen bij aan de differentiatie in woonmilieus. Ter complementering van het Marina-concept wordt watersportgerichte derde badrijheid ontwikkeld in het gebied. De jachthavens omvat circa 450 ligplaatsen verdeeld over verschillende stagemilieus. De focus ligt vooral op de zeezijde. Veel aandacht wordt besteed aan de relatie tussen land en water, het moet een mooie waterkant worden waar men graag langswaandelt. De jachthaven wordt goed bereikbaar voor inwoners en bezoekers van de stad.  
De Marina dient funkties met een kwaliteitsniveau van hoge standaard te zijn om de kritische (inter)nationale bezoekers te trekken. Het gebied moet zich tevens richten op de toekomst. De hoge standaard wordt behaald door een aantal factoren: allereerst is het een versterkte dat in opbouw van de jachthaven, maar ook van de stad. Het gebied moet aantrekkelijk en leefbaar zijn voor de niet-vaarnde bezoekers en bewoners. Het is een aantrekkelijk leefmilieu moeten zijn. Dit wordt gerealiseerd door een deel van de haven te ontsluiten met bebouwing. Binnen deze bebouwing ontstaat een knusse wereld waar boeienbezitters, bewoners en niet-vaarnde toeristen elkaar treffen. Het gebied moet een plek zijn waar, op het terras-terrace van de maritieme wereld te genieten, een lekker visje eten, wat winkels bezoeken, een boot huren, of gewoon de passanten bekijken. Wellicht is er ook ruimte voor maritieme kunstenaars.

woonbeurs in de opgezakte Timmerfabriek



Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier



50 In topaviljoen Scheldekwartier tijdens Ouderszoon

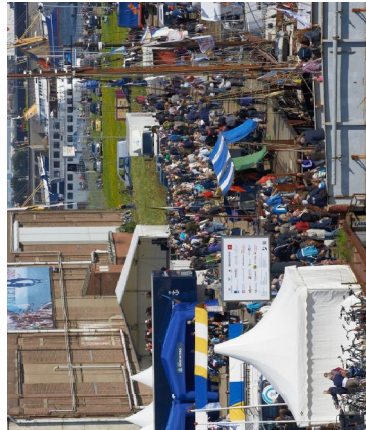
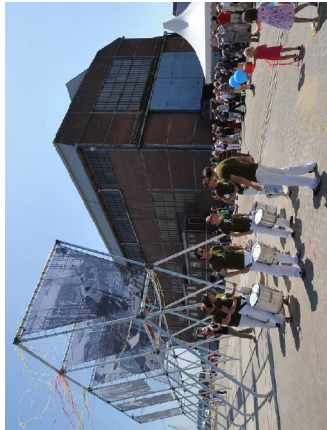
Dit is mogelijk door binnen de havenomgeving de menselijke maat te laten prevaleren. De bebouwing aan noordelijke, zuidelijke en westelijke zijde dient goed op elkaar aan te sluiten om de zuidwesten wind te trotseren, zodat dat dit resulteert in één massaal bouwblok. Naar schatting zal 40% van de botenbezitters de haven niet verlaten. Daarmee wordt de Marina een zeer belangrijk vertielf gebied voor deze groep. Een aantrekkelijk, windvlug gebied is een argument om voor de Marina in Vlissingen te kiezen.

Daarnaast is het voor de ontwikkeling van de haven een absolute meerwaarde als in haar directe omgeving (in het achtergebied of aan de overzijde van het water) voldoende faciliteiten voor haar gebruikers aanwezig zijn. Deze faciliteiten bestaan ondermeer uit een (overdekt) wintersalling, een locatie waar onderhoud gepleegd kan worden, een 75-tons kraan en een plek waar grote schepen een anloopbaan kunnen ondergaan. Ook het parkeren in de buurt van havens is één van de faciliteiten die tot meerwaarde strekt. Een haven van ca. 450 ligplaatsen zal een auto aantrekkende werfing hebben. In eerste instantie kan parkeren plaatsvinden op de weg te ontwikkelen delen van het Scheldekwartier. Definitieve parkeeroplossingen worden gevonden in gebouwd parkeren. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen biedt kansen voor reductie van de omvang van het parkeren.

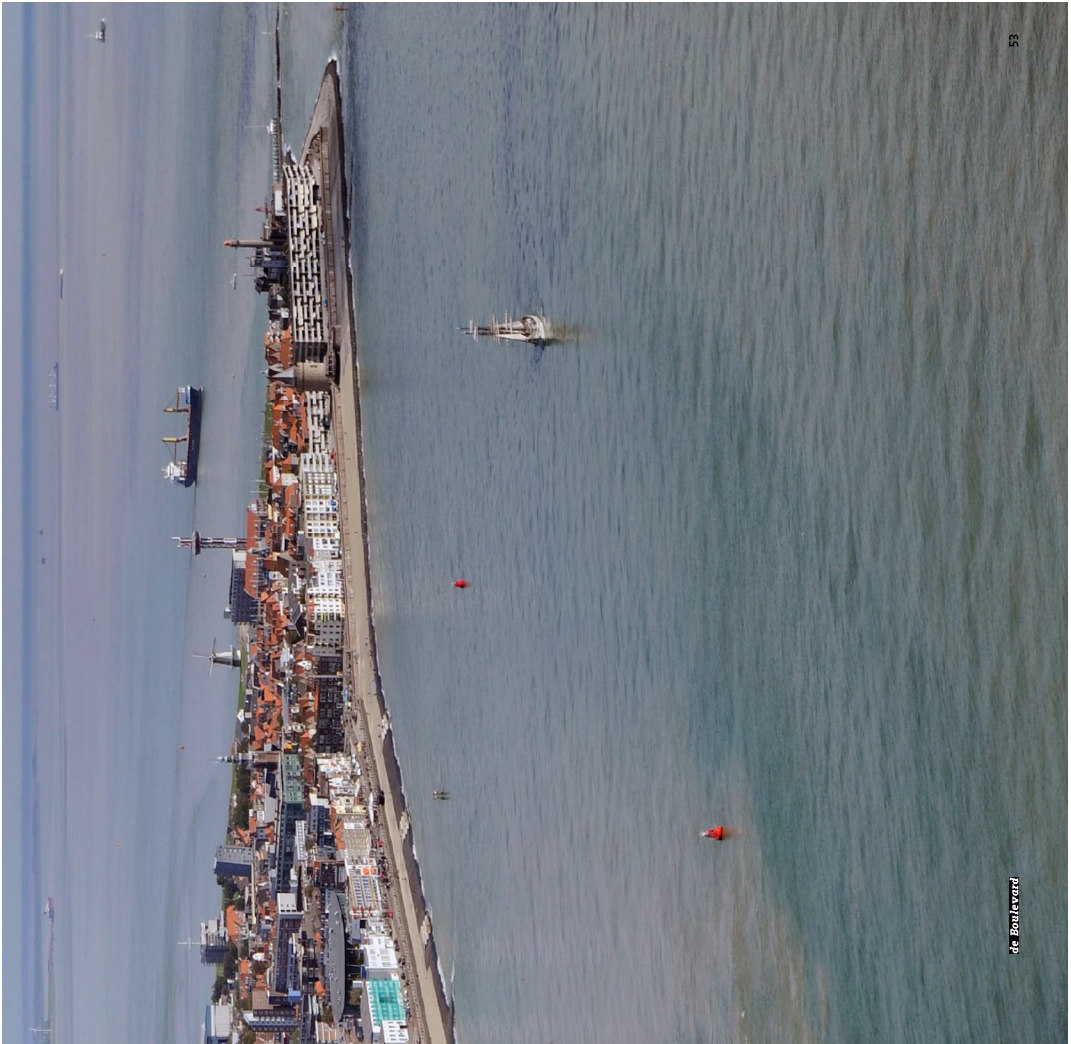
De bebouwing rondom de Marina wordt gefaseerd ontwikkeld en bestaat uit een mix van kleinere appartementen (2e deelhuidwoningen), appartementen voor de verhuur en grotere appartementen als permanente woningen. Daarnaast is er ruimte voor botenbezitters die een ligplaats wensen nabij hun al dan niet drijvende woning. Hierbij kan deels in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. De architectuur in en rondom de Marina is belangrijk; geen moderne, strakke blokken maar organische vormen, zorgvuldige detaillering en een nautisch gevoel (denk bijvoorbeeld aan Heusden of Deauville-fr).

De vertielfsfeer rond de Marina en het Dok is bepaald voor de totale sfeer in het nieuwe Scheldekwartier. Een organische totstandkoming met de juiste schaallementen is van groot belang om vanaf het begin de juiste ambiance te creëren ook voor de andere onderdelen van de visie. Met andere woorden van klein naar groot vertien. Het is maatwerk en moet ingepast kunnen worden.

Om te zorgen dat de nieuwe Marina een niek wagt te denken onderdeel wordt van Vlissingen is het van belang dat er verbindingen worden gerealiseerd met de historische binnenstad en de boulevard. Het aanleggen van fysieke verbindingen voor voetgangers/fietzers en een eenduidige nodding voor de automobilist zorgt er ook voor dat de stad vlissingen nog aantrekkelijker wordt voor (water)toeristen en (nieuwe) inwoners.



# PLANNING EN FASERING



de Boulevard



theater in de Machinefabriek

## 6 Planning en fasering

### Planing

En belangrijk aspect in de ontwikkelingsvisie Scheldekwartier is de fasering van de gebiedsontwikkeling. Niet als dat de ontwikkelingsvisie geen blauwruk vormt, dient de realisatieplanning ook geen keurlijf te zijn. De ontwikkelingsvisie heeft voldoende flexibiliteit in zich om te kunnen reageren op marktontwikkelingen. Lichte, voor de korte termijn en voor de fasering van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie, dient wel een reële realisatieplanning te worden aangenomen. In dit hoofdstuk wordt een beeld van de concrete ontwikkelingen in de komende vijf jaar (2012 t/m 2016) beschreven en globaal de ontwikkelingen voor de totale looptijd. Uitgangspunt hierbij is een woningbouwprogramma van 1.400 – 1.800 woningen voor de totale looptijd van het Scheldekwartier.

### Ontwikkelingen komende 5 jaar:

#### Marina

Heel bepalend voor het imago van het Scheldekwartier is de Marina. Op de korte termijn zal dit gestalte krijgen in de vorm van tijdelijke ligplaatsen in het Dok en langs de Koningsweg. Wanneer de nieuwe brug is gebouwd (2014), kan de Marina in definitieve vorm gestalte krijgen. Dit betekent het uitgraven van de havenkom bij de Machinesfabriek en het starten met de ontwikkeling van woningbouw (ruimte voor ca. 150 – 200 woningen) en commercieel vestgoed.

#### Woningbouw in het hart van het gebied

Voor de korte termijn is de verwachting dat de woningbehoefte voor het grootste deel bestaat uit grondgebonden woningen. Om hierin te voorzien wordt een start gemaakt met woningbouw gekoppeld aan de Zee-Allée en de Marina. Uitgaande van planontwikkeling / ruimtelijke procedures is realisatie gepland vanaf 2014. In totaal gaat het hierbij om een gebied met ruimte voor ca. 200-300 woningen tot en met 2016.

#### Zorgconcern en platuwebehoefte

Er wordt op korte termijn een zorgconcern gerealiseerd op de kop van het Dok, voornamelijk bestaande uit maximaal ca. 150 – 200 appartementen, een zorghotel (50 - 75 kamers), zorgwoningen en zorgwoningen. In dezelfde periode wordt gestreekt aan de definitieve bestemming voor de flatwonerij. Realisatie vindt maar verwachting in 2014 tot en met 2016 plaats.

#### Bestegebied

Blok B is in verkoop. Als laatste wordt blok C ontwikkeld (liggende van appartementen). Bijkomend voordeel is dat het huidige parkeerterrein op de steenmeer zo lang

mogelijk gehandhaafd blijft en in de tussentijd andere oplossingen kunnen worden ontwikkeld om in de parkeerbehoefte in het centrum te voorzien. Uitgangspunt is dat Bestever+ ruimte biedt aan in totaal ca. 200 woningen en eind 2016 volledig is gerealiseerd.

#### Zee-Allée

In 2012 wordt gestart met de aanleg van de verlengde Aagje Dekensstraat tussen de Koningsweg en het Scheldeplein.

#### Braz over het Dok

Met de aanleg van de nieuwe brug over het Dok zal in 2013 gestart worden, wanneer de brug en de bijbehorende Koningsbrugroute gereed is, kan een start gemaakt worden met het uitgraven van de jachthaven.

#### Dokje van Perry

De restauratie van het Dokje van Perry zal in 2012 afgerond worden. Vervolgens zal het padvloeren bij het Dokje gerealiseerd worden en het openbaar gebied worden heingevest.

#### Herbestemming Machinesfabriek

De flimmerfabriek vormt een van de motoren van het gebied. Hierin is een mediacentrum voorzien, oplevering in 2013. Op de begane grond komt een publiek toegankelijke voorziening, bijvoorbeeld horeca.

#### 2017 t/m 2019

Marina / Machinesfabriek  
In deze periode wordt een start gemaakt met de invulling van de Machinesfabriek, tot die tijd voorziet het pand in de parkeerbehoefte en tijdelijke functies voor de Marina.

#### Noordkant Dok

Na realisatie van Bestever wordt de noordzijde van het Dok ontwikkeld. Bijkomende voordelen zijn dat het bestaande parkeerterrein niet op korte termijn verdwijnt en voldoende flexibiliteit in de tijd ontstaat voor de afweging over de mate van apparaten op deze locatie.

#### Hoofdkade

Aan de zuidzijde van het Dok wordt Bestever opgevolgd door woningbouw langs de Hoofdkade. Ook hiervoor geldt als voordeel dat op korte termijn de parkeervoorzieningen ter plekke kunnen worden gehandhaafd.



de Scheldekraan in zijn oorspronkelijke context

**2021 t/m 2024**  
In deze periode wordt gestart met de realisatie van woningbouw aan de noordoost-zijde van het plangebied. Belangrijkste reden voor het wachten met deze locatie is dat in de grondbalans ervan uit wordt gegaan dat dit terrein in definitieve vorm op dezelfde hoogte wordt gebracht als de Koningssweg (3,90 m +NAP). In de komende tien jaar kan daardoor een groot deel van vrijkomende gronden binnen het terrein worden verwerkt. Belangrijk voordeel is dat voldoende flexibiliteit in de tijd ontstaat voor de afweging over de mate van appartementen op deze locatie.

*Marina / Machinefabriek*

In deze periode wordt de definitieve invulling van de Machinefabriek afgerond en een start gemaakt met het schiereiland en de waterwoningen.

*Noordhart Dok*

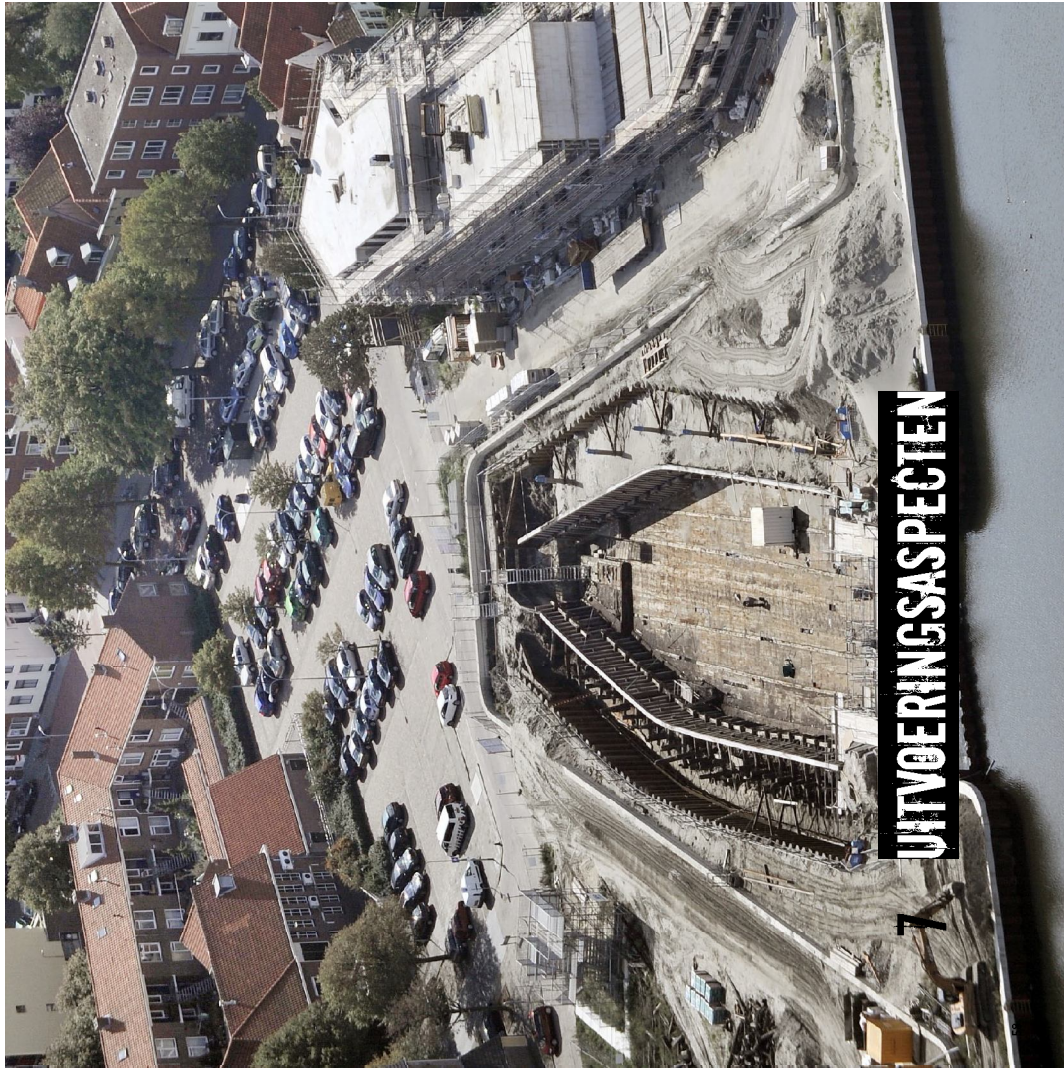
In deze periode wordt dit plangebied afgeond langs het Dok.

**2025 t/m 2029**

In deze periode wordt het Schellekwarter afgerond.

*Marina / Machinefabriek*

In deze periode worden de locaties om de Marina afgerond (schiereiland en appartementen aan het kanaal). Tevens wordt de locatie bij het hoofdkantoor van Damen ontwikkeld. Realisatie van deze locatie kan echter ook gemakkelijk in een eerdere periode.





kolje van ferry en Beetsveer



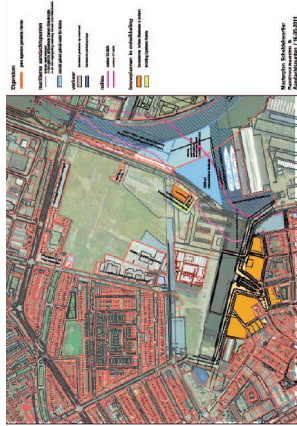
archeologische opgravingen in de omgeving van Beetsveer

# 7 Uitvoeringsaspecten

## Inventarisatie

- Bij begin van de planning zijn alle belangrijke, rindvoorwaarden opnieuw verzameld, in beeld gebracht en geoperationaliseerd.
- Belangrijke aspecten welke in beeld zijn gebracht zijn onder andere:
  - de reeds in ontwikkeling cq. aanbouw zijnde plandeelen,
  - de eigenomsituatie,
  - vervulling van de grond,
  - kaabelen leidingen,
  - huidge hoogte door belanden de bedrijvigheid,
  - milieuhinder door belanden de bedrijvigheid,
  - het gebruik van het water en bestaande kades voor de binnenwaarts mede de bedrijfsvoering van Damen en andere belanghebbenden,
  - afspraken met Damen en andere belanghebbenden over gebruiksrechten op het land,
  - elken aan de hoogte stabiel te blijven van de secundaire waterkering,
  - constructieve aspecten van de bestaande oeverconstructies,
  - constructieve aspecten rondom bestaande monumentale gebouwen (met name de Timmerfabriek).

Wat betreft de fysieke transformatie van het gebied, is zo zwaar mogelijk om gegaan met civieltechnische investeringen. Voor een deel kunnen de bestaande oeverconstructies in gebruik blijven.



kaart randvoorwaarden

## Maatvelthoogtes

Voor de secundaire waterkering langs het kanaal door Waalcheren is een hoogte van +3,9m NAF gesteld, terwijl in de huidige situatie een minimale waterkerende hoogte van +3,2m NAF is aangehouden.

De nieuwe secundaire waterkering wordt, in principe, gemaakt door de Zee-Allée langs het kanaal en de hoge kade rondom het Dok. De Zee-Allée is reeds op de goede hoogte, de hoge kade is voor een groot deel al aangelegd. Tussen Machinefabriek en de nieuwe Marina wordt het terrein eveneens op 3,0m NAF gebracht.



kaart maatvelthoogtes

## Bodemverontreiniging

Door het gebruik van het plangebied Scheldekwartier in het verleden als binnenstadlocatie en scheepswerf, is de bodem en de waterbodem op diverse plaatsen verontreinigd geraakt.

Ten tijde van de aankoop van het terrein zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een saneringsplan voor het totale plangebied. Uitgangspunt van het saneringsplan is, dat mobiele spots worden gesaneerd door middel van ontgraven of eventueel in het gebruik van in-situ technieken. De niet-mobiele, diffuus aanwezige, verontreiniging bevindt zich met name in de bovenste één a anderhalve meter van de bodem. Deze verontreiniging zal zoveel mogelijk gesaneerd worden door het uitsluilen van contactmogelijkheden. Dit kan door het aanbrengen van een leeflaag of door het afdekken van de verontreiniging door middel van bebouwing of verharding.

Uitgaande van bovenstaande zal per te ontwikkelen deelgebied bekeken worden op welke wijze de bodemsanering het meest (kosten)efficiënt, uitgevoerd kan worden.

Een uitdaging in de saneringsopgave vormt het tijdelijk gebruik van de locatie. Om de visuele kwaliteit van met name de randen van het plangebied te verbeteren, is het wenselijk om gedeeltes van het terrein in gebruik te kunnen nemen.

## Goonbalans

Uitgangspunt is dat de grond binnen het plangebied zo veel mogelijk wordt herschikt, zodat met een gesloten grondbalans kan worden gewerkt. Gezien de bodemkwaliteit in de bovenste bodemlaag, moeten graafwerkzaamheden binnen het plangebied voorkomen worden. Pareren vindt daarom zoveel mogelijk op maanveld plaats en er wordt knipruimte loos gebouwd.

Herbruikbare grond welke vrijkomt bij de aanleg van de Marina en bij de aan te leggen infrastructuur wordt zoveel mogelijk toegepast binnen het plangebied.

Voor het noordelijk deel van het plangebied wordt een toekomstig peil aangehouden ter hoogte van de secundaire waterkering. Door het verhogen van het peil op deze deellocatie, wordt een sanerende maatregel genomen door het aanbrengen van een leeflaag en wordt een afteellocatie voor vrijkomende herbruikbare grondstromen gerealiseerd.

In de bodemaanwinning ten oosten van de Koningsweg kan een deel van de uitkomende grond met klasse 1 in de bodem uit de te graven Marina worden gewonnen. Hier zal bij de faseering van de deelgebieden rekening mee gehouden moeten worden.

## Archeologie

Het plangebied Scheldekwartier is in de aanloop van de ontwikkeling uitvoerig onderwerp van archeologische (voor-)onderzoeken en daaropvolgende belangnaftwelingen geweest. Bij de belangnaftwelingen zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Het terrein aan de zuidzijde van de Dokhaven (vanaf de Plaatswerf) tot aan de geplande brug definitief onderzocht. Het onderzoek heeft tot zeer goede resultaten geleid, die in een publicatie zijn opgenomen. Er wordt gewerkt aan een publicatieboek. Ter hoogte van dit gebied heeft geen archeologisch onderzoek meer plaats te vinden.
- Het terrein ten zuiden van de Dokhaven ten oosten van de geplande brug, evenals het terrein aan de noordzijde van de Dokhaven ten zuiden van de Verlangte Aagte Dekenstraat bevatten (mogelijk) nog waardevolle resten van bebouwing uit de 17e en 18e eeuw. Graafwerkzaamheden in deze terreinen moeten onder archeologische begeleiding plaatsvinden. De archeologische begleiding moet in overeenstemming met de landelijke regelgeving plaats vinden.
- Ter hoogte van het terrein ten noorden van de Verlangte Aagte Dekenstraat verschuilen zich in de ondergrond vrijwel uitsluitend resten van opeenvolgende grachten en gealigneerde wallen van de vestingwerken uit de Franse tijd. Bij een archeologisch onderzoek van deze resten wordt naar verhouding een geringe kenniswinst verwacht. Er is in de belangnaftweping voor gekozen om in deze gebieden geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk te achten.

## Explosieven

Binnen de gemeente Vlissingen hebben in de tweede Wereldoorlog vele oorlogshardelingen plaatsgevonden. De scheepswerf De Schelde was regelmatig doordruk van bombardementen. Uit het uitgevoerde vooronderzoek is gebleken dat daarom binnen het plangebied Scheldekwartier rekening gehouden moet worden met niet-gespongen conventionele explosieven die tot nu toe niet geregistreerd zijn. Daarom zal voorafgaande aan het of graafwerkzaamheden rekening gehouden moeten worden met het verdere zoek naar niet-gespongen explosieven.



# 7 SAMENVATTING

## Overige milieuaspecten

**Duurzaamheid**  
 Het gebied van duurzaamheid zullen de mogelijkheden voor energiezuinige bouw en energetische koppeling van verschillende functies onderzocht worden, waarbij verder gegaan wordt dan de huidige wettelijke normen. In de verdere planvorming zal nader bestudeerd worden of het Scheldewarterzich leent voor een of meerdere pilotproject(en) op dat gebied.

**MER**  
 Voor de ontwikkeling van de plangebieden Scheldewarter en Edisongebied is, op basis van de op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen, een 'projectmer' opgesteld, die tevens als 'planner' dienst doet. In de vergadering van 24 april 2008 heeft de gemeenteraad deze aarvaard. Op 3 juli 2008 heeft de Commissie voor de mer (Cmer) het toezingadvies uitgebracht.

Uit het advies blijkt dat de Cmer van mening is dat zij, omdat de bestemmingsplannen waarvoor het MER is opgesteld, zelf nog niet in procedure zijn gebracht, nog geen uitspraak kan doen over de milieuinformatie in relatie tot het voorgenomen besluit. De commissie merkt op dat de informatie in het Hoofdrapport MER tamelijk globaal van karakter is. De achterliggende rapportage geeft meer detailinformatie, echter op een aantal aspecten nog onvoltooid voor een gedetailleerd bestemmingsplan. De commissie adviseerde dan ook de nu nog ontbrekende milieuinformatie in een aanvulling op het ondernavige MER ter visie te leggen bij ofwel het eerste (niet meer nader uit te werken) bestemmingsplan, ofwel (wanneer eerst een uit te werken (globaal) bestemmingsplan wordt opgesteld) de eerste uitwerking.

Op het gebied van onder andere natuur, landschap en cultuurhistorie ontslede de Cmer bij de beoordeling in het MER helder en gesteld is. Daarnaast adviseerde de Cmer bij de beoordeling of er voldoende milieuinformatie voor desbetreffende uitwerkingsplannen aanwezig is, nadrukkelijk aandacht te besteden aan de vraag of de geplande fasering op zichzelf (milieuhinder met zich meebrengt). Ook adviseerde de commissie de informatie uit het MER te betrekken bij besluitvorming over de fasering.

## Ontwikkelingen

Het huidige MER is gebaseerd op de plangebieden uit het masterplan 2006. Dit masterplan was redelijk globaal en flexibel van aard, vandaar ook het commentaar van de Cmer. Alle wijzigingen op het masterplan zijn in meer of mindere mate ook van invloed op de conclusies uit het MER en de daarbij uitgaande onderzoeken. Het nog meer flexibel en van de ruimtelijke indeling en het programma geeft tevens meer zekerheden over de conclusies. Dit gaat vooral om de fasering bij het opstellen van bestemmingsplannen. Bij het verspreiden van (deel)bestemmingsplannen is tot nu toe geboden voor het wijzigen van het MER door middel van 'opdracht' het. Dit brengt het risico met zich mee dat het gebied onvoltooid wordt beoordeeld. Er zal een moment komen dat het gebied in beeld moet worden gebracht.

## Getuid / Industrielawaai

Het plangebied Scheldewarter wordt ontwikkeld in een gebied waar nog bedrijvigheid heerst in de vorm van een havengebied en een deel van een scheepsbouwwerf. Deze bedrijvigheid produceert lawaai dat onder de regels van de milieuwetgeving valt. Getuid als milieufactorkent begrepen (zones) rondom de geluidbronnen op basis van geluidstekste. Alle wijzigingen in ruimtelijke zin (bouwhoogte of afstand tot geluidbronnen) kunnen gevolgen hebben voor de akoestische aspecten. Deze risico's zullen door onderzoek in beeld gebracht moeten worden.

Bij de te bouwen woningen aan de Houdbede dient extra aandacht, geschonken te worden aan de geluidproblematiek in verband met de ongestoorde bedrijfsvoering door Damen.

## Verkeerslawaai

De nieuwheids van de loopdwars door het gebied. De weg loopt langs woonblokken en zal geluidsdruk op de toekomstige ontwikkeling leggen. Dit kan inhouden dat maximaal toelaatbare waarden worden overschreden of dat saeringsituaties in bestaande gebieden kunnen ontstaan die thans niet voorzien zijn. Deze risico's zullen door onderzoek voorafgaand aan concrete ontwikkelingen in beeld gebracht moeten worden.

## Externe veiligheid

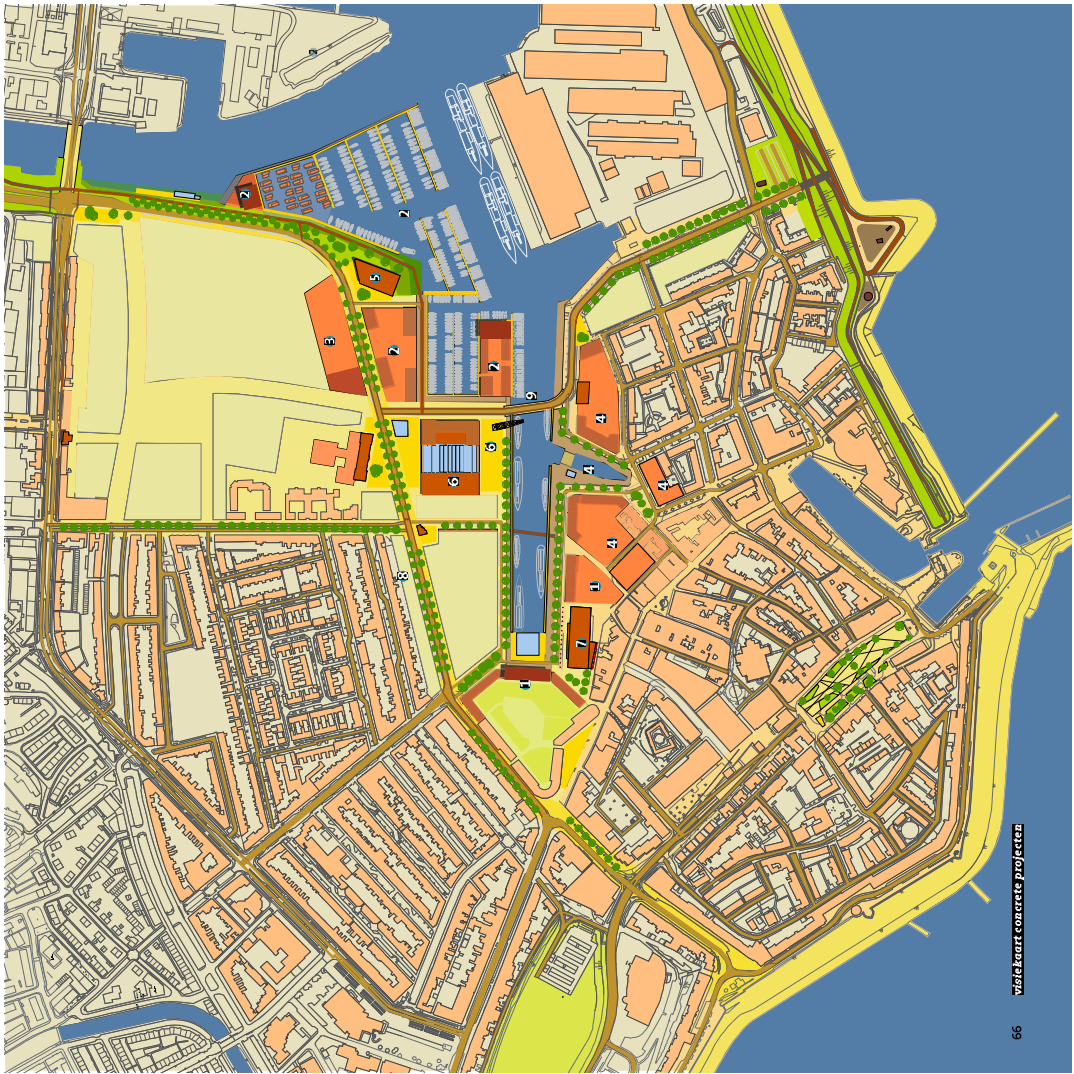
De externe veiligheid wordt bepaald door twee aspecten:

- De veiligheid op het water van de Westerschelde
- De industrieelbedrijvigheid in de omgeving

De veiligheidscontour (plaatsgebonden risico) van het vaarwater op de Westerschelde blijft buiten de bebouwde kom van Vlissingen uit onderzoek blijft dat de huidige risicocontour op de vlodlijn van de Westerschelde ligt. Dat betekent dat er op dit moment geen belemmeringen zijn op de ontwikkeling van het Scheldewarter door toedoen van het vaarwater op de Westerschelde.

Voor de bedrijven in de directe omgeving geldt dat de gemeente door beleid en handhaving de risicocontouren dusdanig positioneert dat deze de ontwikkeling binnen het plangebied niet belemmert.

In de volgende fasen van de ruimtelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan, zal nader onderzoek naar het groter risico plaats in teken vinden. Een extra aandachtspunt ten aanzien van veiligheid is de aanwezigheid van heliporters van Damen.



## 7 Samenvatting

Via bij de binnenstad ontstaat een nieuw stadsdeel. Op het terrein van de voormalige scheepswerf De Schelde wordt een project gerealiseerd met woningbouw, zeejacht-haven, uitbreiding dan wel kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum, theater, horeca, hotel en een (media)centrum voor hedendaagse kunst en cultuur in het Scheldedkwartier.

In de afgelopen periode is op verschillende terreinen hard gewerkt en is het nodige gebeurd om de ontwikkeling gestalte te geven. Met de bouw van de woningen in het eerste deelplan Bestwaar is in 2012 begonnen. In 2012 worden de eerste woningen opgeleverd. Ook is het casco van de Timmerfabriek gerealiseerd, is de Plaatswerfrij wind- en waterdicht gemaakt, wordt voor diverse evenementen gebruikt en inmiddels is het prachtige Doolje van Ferry bijna gerestaureerd. Bovendien zijn delen van het Scheldeterrein opengesteld voor het publiek in de vorm van fiets- en wandelroutes langs het Dok en een tijdelijk stadsruimte.

Maar er ligt ook veel werk voor en er is op macro-economische schaal een crisis, die er toe heeft geleid dat de realisatie van gebiedsontwikkeling stagneert. Ook de doorlooptijd van een degelijk plan zal veel langer zijn. Mede met hulp van het Rijk heeft de gemeente Vlissingen samen met de marktpartijen Proper-Stok, VolkerWessels Vastgoed en de woningbouwcorporaties Fescaut, Woonbuurg en Woongoed Middelburg het vigerende masterplan bekeken en gekozen of en hoe dit aangepast zou kunnen worden om in te kunnen spelen op de huidige marktomstandigheden en op toekomstige marktomstandigheden. Er is veeleer een visie nodig dan een 'af plan'. Een visie 'hoe we het gebied versneld aan de praat krijgen' door een verbod van activiteiten en bouwinitiatieven van allerlei aard. Het gaat vooral om het maken van een multifunctioneel gebied, wat ook past bij Vlissingen Festivalstad, zo mooi grenzend aan de binnenstad en daarmee ook de lokale economie van het centrum versterkend.

Op bovenstaande basis is geen nieuw masterplan opgesteld, maar een ontwikkelingsvisie. Hierbij wordt geen blauwdruk gegeven van het eindbeeld, maar wordt gebacht in 'bebouwing'-mogelijkheden.

De ontwikkelingsvisie Scheldedkwartier laat zien hoe hier over een periode van ca. 10 jaar een volwaardig nieuw stadsdeel ontstaat, met een uniek karakter en een woenske uitstraling. Vlissingen wil voortgaan in het Scheldedkwartier (vrij) het Dok een haven met grote aankomstcapaciteit om de recreatie- en toeristische sector te ondersteunen, als hart van de buikgemeente. In het Scheldedkwartier is ruimte voor wonen, werken, kleinschalige winkelgemeente, cultuur (voor de destal en naar 'beeldrij) en een divers aanbod van 'sport' en recreatiemogelijkheden, alles in een dynamische samenleving. Het is bedoeld 'geeft' Vlissingen voor de toekomst zo niet alleen een nieuw intermediair aanbod maar biedt ook kansen voor een sociaal-economisch vlerende stad.

### Kernpunten in de ontwikkelingsvisie Scheldedkwartier zijn:

- de Marina Vlissingen en het Dok vormen het hart van het plan; dan omhaken bevindt zich een concentratie van stedelijke voorzieningen en wonen
- inzet op het tijdelijk gebruik als motor voor de ontwikkeling;

- een keuze voor de hoofstructuur wordt gemaakt en het Scheldedkwartier wordt verbonden met de binnenstad;
- concrete projecten voor de komende 5 jaar worden benoemd op het gebied van Marina, Timmerfabriek, woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en zorg; in elkaars nabijheid voor een synergie van activiteiten;
- Een groot deel van het plangebied is in dit stadium niet vastgelegd; de ontwikkelingsvisie biedt de flexibiliteit om kansen en initiatieven uit de markt te faciliteren.

Met betrekking tot het Woonprogramma worden de volgende projecten onderscheiden (de nummers verwijzen naar de indicatie van projecten op de kaart op de linker bladzijde): het atelier van Bestwaar, inclusief de flanken hieraan, aan de zuidkant van het Dok als afsluiting van de Binnenstad van Vlissingen (4).

getoppeld aan de Marina en de Zee-Allée in het hart van het gebied kansen voor een ontwikkeling van een Breda-School met aansluitend woonprogramma (3); additioneel woonprogramma rond het Dok afhankelijk van de economische mogelijkheden, zodat aan het Dok snel een eigen buurt ontstaat;

### Bijzonder programma wordt rond de Zee-Allée gerealiseerd. Het gaat, hierbij om:

- De Marina krijgt een centrale positie in het gebied, het is het hart van het Scheldedkwartier, tussen Machinefabriek en Timmerfabriek, bij het Dok. De Marina is zichtbaar vanuit de binnenstad, de keersluis en de sluisen; dit wordt gecombineerd met (deeltijd)woningen (2);
- mogelijk een brede school aan de Zee-Allée naast hoofdflanktoer De Schelde; dit trekt ook nieuwe bewoners aan (3);
- Zorgcluster op de top van het Dok, achter het Scheldedplein, dichtbij voorzieningen, op een prominente plek, geeft de historie van de plek aan; wordt gerealiseerd met een zorghotel en zorgwoningen met infrastructuur (1);
- De kraan wordt mogelijk gerestaureerd, aan het Dok gestuurd (6).

De drie historische gebouwen krijgen een nieuwe bestemming. Onderzoek naar functies samen met ( huidige en potentiele) stakeholders wordt opgestart en een opzet voor tijdelijke programma's worden uitgewerkt.

De Timmerfabriek blijft bestaan als media/culturele hotspot met de vestiging van Omrop Zeeland met tv- en radio-uitzendingen, een bioscoop en een opzet voor een bibliotheek. De Machinefabriek wordt omgezet in een publiek domein met een publieke functie en een beginnende programma's op het gebied van de Zee-Allée, een Creative Factory met plek voor experimenten of samenwerking met de Hoge Noord, Zeeland met en met name met de Marina-zijde; aan de westkant in het gebouw van een parkeerprogramma een plek vinden; aan het Dok ligt het Cultuurplein (6).

De Plaatswerfrij (huusvest) evenementen en 'in'richten' ter versterking van de binnenstad; nu azen we dienen waarde, ook als 'regem-opranging' als bouleracties in het water dreigen te vallen (7).

