

Adaptief bouwen aan de Vlissingse kust

HET VLISSINGS MODEL



Interreg 
2 Seas Mers Zeeën
SARCC
Europees Regionaal Ontwikkelingsfonds


GEMEENTE
VLISSINGEN

COLOFON

Gemeente Vlissingen

Titel: Het Vlissings model

Tekst: Wim Crusio (**UrbanHub Senior**)
Jeffrey Beenhouwer (**Gemeente Vlissingen**)

Beeld en Redactie: buro MA.AN

Contact: Jeffrey Beenhouwer
jbeenhouwer@vlissingen.nl

Datum: 11 juni 2021

Interreg 
EUROPEAN UNION
2 Seas Mers Zeeën
SARCC
European Regional Development Fund

UrbanHubSenior
Projectmanagement en Advies


GEMEENTE
VLISSINGEN


STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	04
INLEIDING	06
BOUWPLANNEN TOEN	10
VLISSINGS MODEL	18
VARIANTEN	26
TOEKOMSPERSPECTIEF	28
NAWOORD	30

VOORWOORD

Wijken voor de dijken? Een vraagstuk wat de ontwikkeling van Vlissingen aan het begin van de jaren'80 bezig hield. Ambities om de stad verder te ontwikkelen met een aantrekkelijk en divers stedelijk waterfront ondervonden belemmering door de beperkingen die er lagen om te bouwen op en nabij de zeewering. De ligging op het zuiden, fabuleuze uitzicht over de monding van de Westerschelde en het bijna kunnen aanraken van de scheepvaart maken het tot een unieke plek om te ontwikkelen. Met durf, creativiteit en een visionaire blik is in de jaren'80 door overheden, ontwikkelaars, architecten en aannemers gewerkt aan een unieke wijze van stedelijke ruimtelijke ontwikkeling in de kustzone. In Vlissingen zeilen we graag scherp op de wind!

Het uitgedachte concept werd vanaf het einde van de jaren '80 toegepast bij nieuwbouw ontwikkelingen in Vlissingen. Qua denkwijze en benadering van de kustopgave was de stad aan de monding van de Westerschelde haar tijd ver vooruit. Het 'Vlissings model' verwierf steeds meer faam door de integrale benadering en flexibiliteit die aansluit bij de ontwikkeling van onze dynamische Noordzee kust. Het 'Vlissings model' biedt de kans om niet te wachten op de toekomst maar om nú te ontwikkelen en te anticiperen op de onzekere toekomst, zonder het huidige gebruik of de ruimtelijke kwaliteit te beperken.

De opgave langs de kust blijft actueel en wordt urgent. Als gevolg van de klimaatverandering zullen stedelijke kustgebieden vroeg of laat te maken krijgen met de stijgende zeespiegel en de bedreigingen of beperkingen die dit met zich mee brengt.

De gemeente Vlissingen werkt samen met lokale, regionale en (inter)nationale partners samen om hier op in te spelen. Het behouden en bereiken van een aantrekkelijke kuststad om te wonen, ondernemen, leren en leven is de blijvende ambitie. Het internationale SARCC partnerschap, vanuit het Interreg 2 Zeeën programma, waar de gemeente Vlissingen in de periode van 2018 tot 2023 deel van uitmaakt richt zich op het verkennen, ontwikkelen en toepassen van innovatieve wijze van stedelijke kustontwikkeling, met een focus op natuurlijke en flexibele oplossingen. Het 'Vlissings model' is een principe wat zich richt op de stedelijke, gebouwde omgeving en aan kan sluiten op hybride en natuurlijke vormen van kustverdediging.

In Vlissingen gaan stedelijke ruimtelijke ontwikkeling en (lange termijn) kustverdediging samen. Deze publicatie deelt de kennis hierover, inspireert en daagt uit om de mogelijkheden verder te verkennen. Wijken voor de dijken? Wijken op de dijken!



Met durf, creativiteit en een visionaire blik is in de jaren '80 door overheden, ontwikkelaars, architecten en aannemers gewerkt aan een unieke wijze van stedelijke ruimtelijke ontwikkeling in de kustzone.



Boulevard Evertsen en Bankert in 2020, waar in de hoogbouw het Vliissings Model is toegepast. Wat is het aanblik over 50 - 100 jaar bij het versterken van de kustverdediging?

INLEIDING

Voorgeschiedenis

Vlissingen heeft altijd een belangrijke relatie met het water en de zee gehad. De zee heeft op positieve en negatieve manieren bijgedragen aan de groei van Vlissingen. Deze relatie tussen de stad en de zee is het meest voelbaar op de Boulevard, die deze fysiek met elkaar verbindt. Waar deze verbindt, zorgt deze als waterkering voor bescherming tegen de zee, maar ook als belangrijke verblijfplaats voor de inwoners en bezoekers van Vlissingen.

De zee is altijd van grote invloed geweest op de ontwikkeling van Vlissingen en haar boulevard. In het schema hiernaast zijn de belangrijkste ontwikkelingen op en rond de boulevard in de afgelopen eeuw beknopt geïllustreerd.



Gebeurtenissen



1878
Badplaats ontwikkeling
Vlissingen als
badplaats in een
stroomversnelling



1943
WWII
Pier afgebroken door
Duitsers en inundatie
Walcheren door
geallieerde
bombardementen



1953
Watersnoodramp



1954 - 2010
Bouw Deltawerken



1980
Versterking
boulevards

Nationale langetermijn plannen

Deltaplan
- De Deltacommissie

1953

Lokale langetermijn plannen

Projecten Onderzoeken

■ Bouw Grand Hotel
Britannia

■ Aanleg pier
(1934-1936) en
badstrand

■ 1974-1984
Versterken boulevards
Vlissingen als
onderdeel van het
Deltaplan

1878

1936

1970



1994
Plaza Boulevard Fase 2
 Voorloper van het Vlissings model



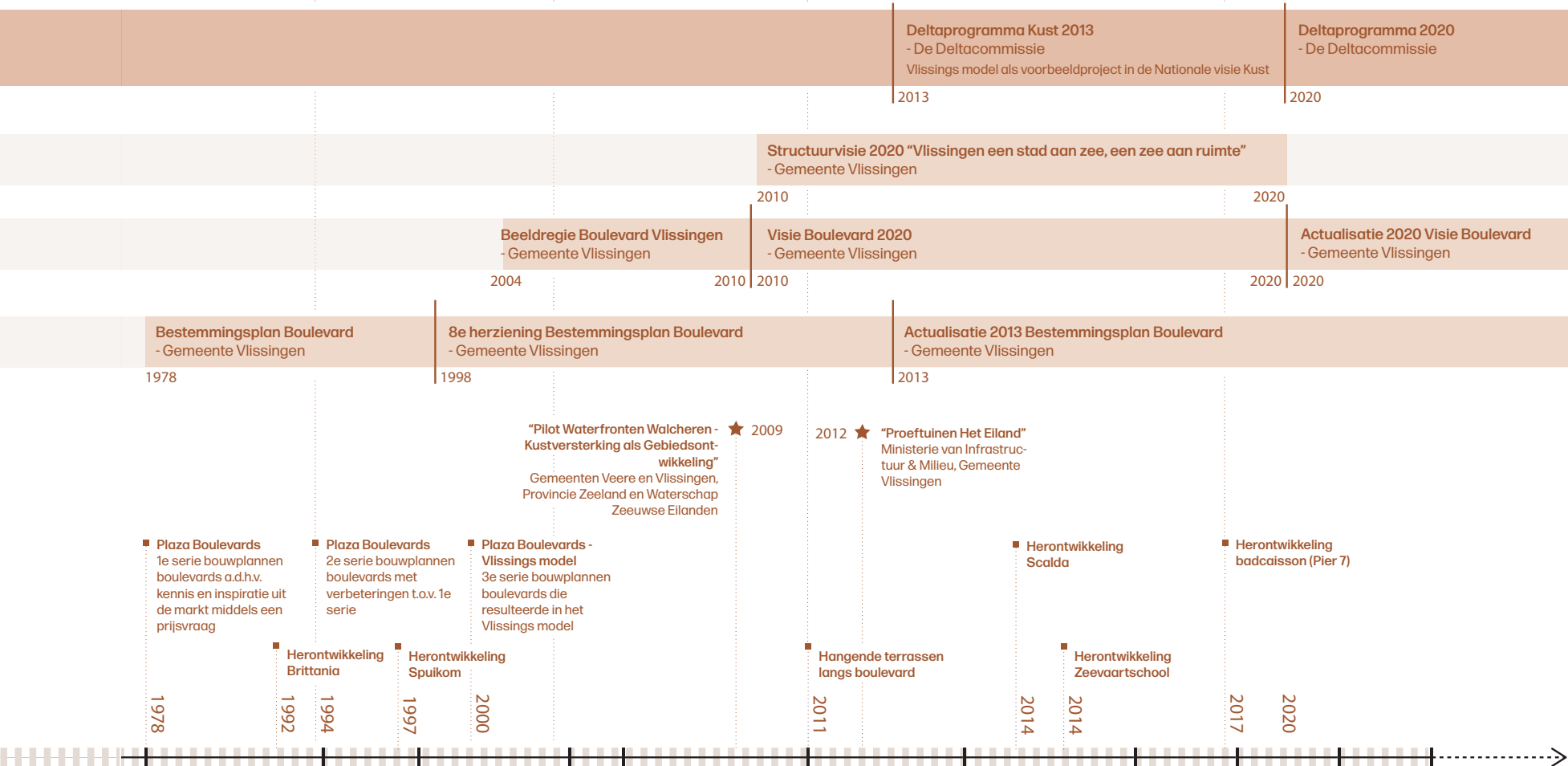
2006
Film Al Gore "An Inconvenient Truth"
 Katalysator voor aandacht en bewustwording van de ernst van klimaatverandering



2011
Hangende terrassen
 Deconstrueerbare terrassen aan de boulevard



2017
Paviljoen badstrand
 Ontwikkeling van divers programma op en aan het badstrand



INLEIDING

Opgave, bouwen aan de boulevard

In de periode na de grote watersnoodramp van 1953 zijn er op nationaal niveau plannen ontwikkeld om het land beter tegen de zee te verdedigen. Dit had ook effect in Vlissingen, waar het versterken van de boulevards onderdeel was van het Nationaal Deltaplan. In de periode tussen 1974 en 1984 zijn er verschillende projecten gerealiseerd:

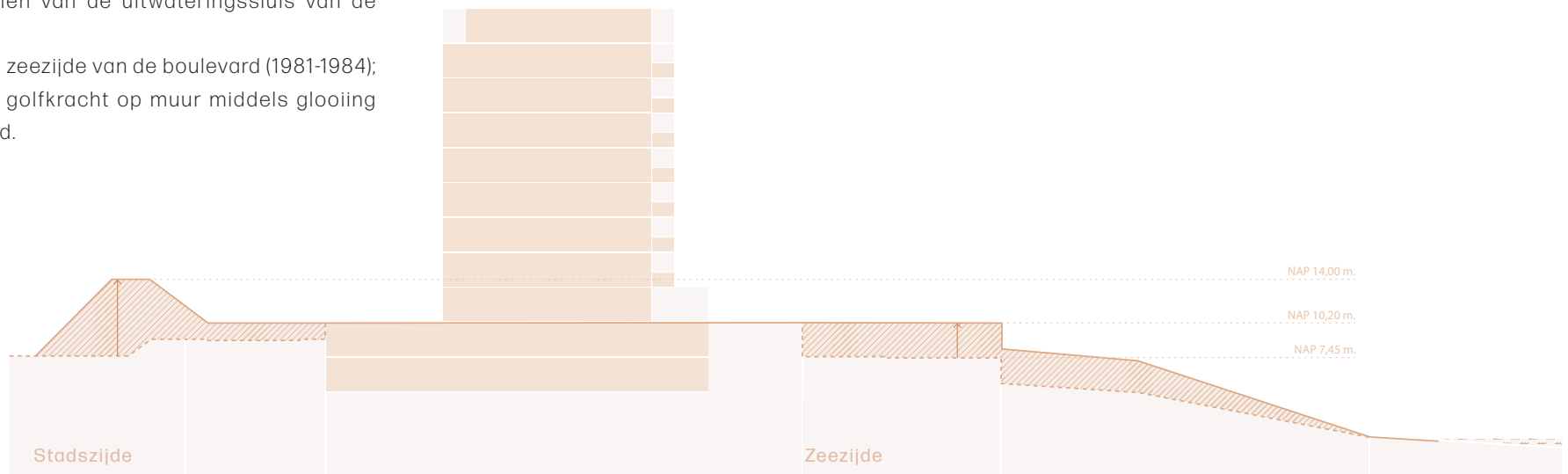
- Boulevard Evertsen en Boulevard Bankert: sloop gedeelte bebouwing ter behoeve van de dijk achterlangs de boulevard (1974-1976);
- algehele versteviging muurconstructie en plaatselijke verhoging muur;
- beperking overslag middels beëindiging muur met parapet;
- het vervallen van de uitwateringssluis van de Spuikom;
- versterken zeezijde van de boulevard (1981-1984);
- afremmen golfkracht op muur middels glooiing - badstrand.

Gezien deze inspanning wilde het waterschap bij voorkeur geen nieuwe bebouwing op de boulevard. De boulevards zijn voor het waterschap een zeewering (een dijk) en hierop hoort in principe geen bebouwing.

De wens van de gemeente was om het stedelijk karakter van de Vlissingse boulevards te herstellen en versterken met nieuwe bebouwing en met een functionele invulling die passend is bij een stedelijke boulevard. Naast woningen is er ruimte voor hotels, restaurants en winkels.

Uitgangspunten

- Huidig niveau boulevards (anno 1980): 7,45 +NAP,
- Rekening houden met toekomstige ophoging boulevards aan de zeezijde naar 10,20 +NAP,
- Rekening houden met toekomstige ophoging dijk aan de stadszijde naar 14,00 +NAP,
- Eis waterschap: geen sloop van onroerend goed op termijn maar anticiperen middels toekomstbestendige nieuwbouw,



Principedoorsnede Vlissingse boulevard met projectie van toekomstige uitgangspunten



Boulevard Bankert en Evertsen, het Vlissingse weer en klimaat zijn veranderlijk.

BOUWPLANNEN TOEN

Plaza Boulevard Fase 1 (1985-1990)

Middels een prijsvraag in 1978 is kennis en inspiratie uit de markt opgehaald voor een 1e serie van bouwplannen op de boulevards, met als resultaat:

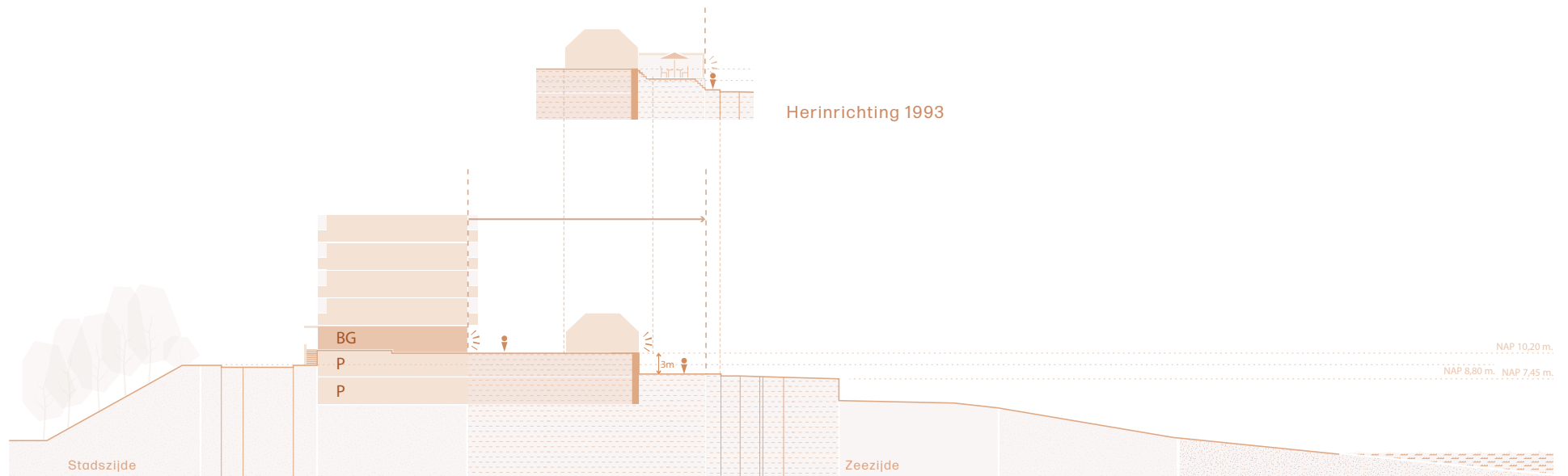
- terug liggende bebouwing;
- parkeergarage verdiept (in zeewering) en op niveau boulevard;
- verhoogde begane grond op parkeergarage (10,20 +NAP);
- verhoogd voetgangersgebied (10,20 +NAP) op parkeergarage: Plaza;
- winkeltjes en horeca in plint bebouwing;
- twee horecapaviljoens met terrassen op rand parkeergarage.

Na oplevering is geconstateerd dat de gerealiseerde bouwplannen onvoldoende meerwaarde gaven aan de boulevards, voor wat betreft de gewenste functionele uitstraling en ruimtelijke beleving. Hierop is geanticipeerd door:

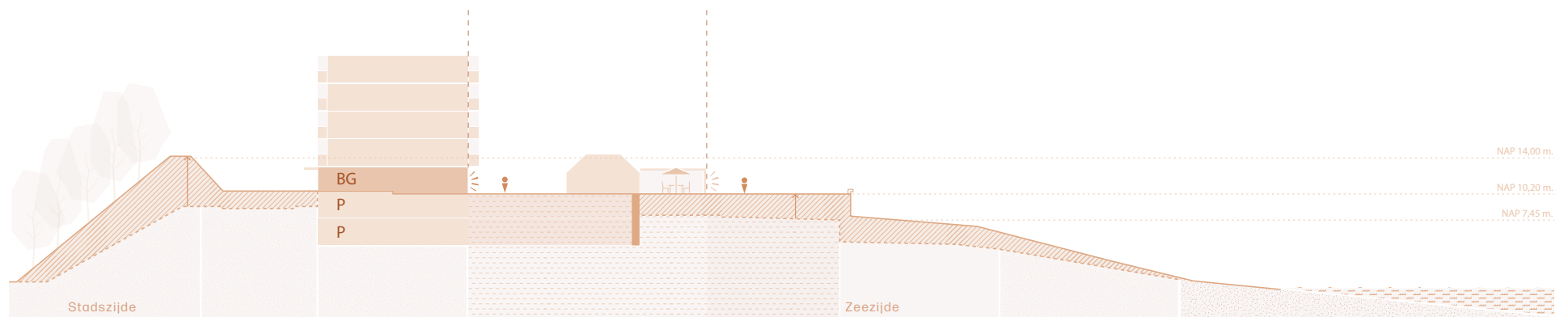
- creëren tussenniveau voor parkeergarage;
- terrassen op tussenniveau;
- uitbreidingsmogelijkheid paviljoen op tussenniveau;
- brede trap naar Plaza.



Historische locatiefoto's Boulevard Bankert Fase 1 (omstreeks 1985 en 1992)



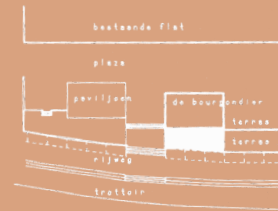
1985 - 1990 (bouwjaar)



Adaptatiemogelijkheden van het plan bij verhoging van de boulevard (waterkering)

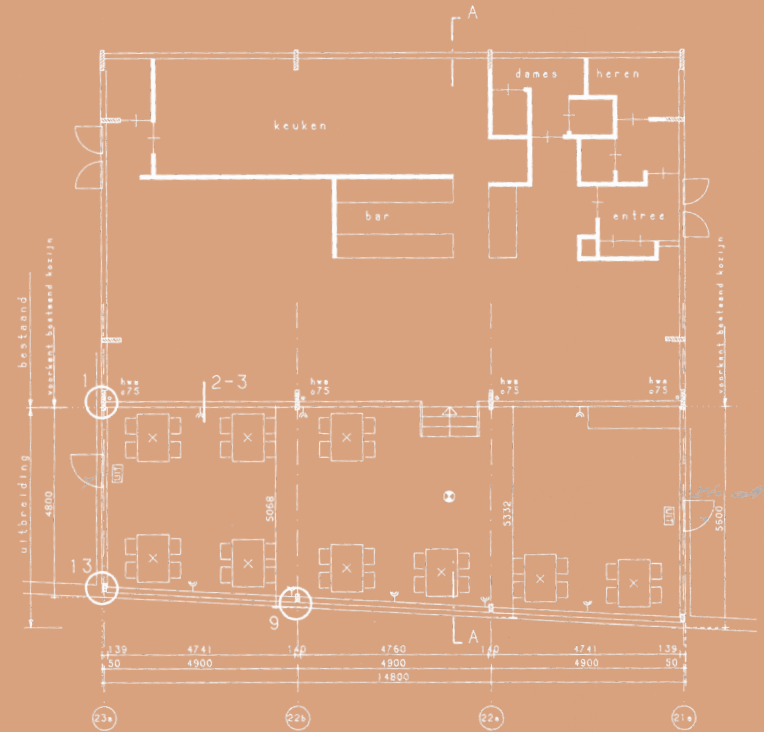
Doorsnede, aanzicht - Plaza

Uitbreiding Bourgondiër

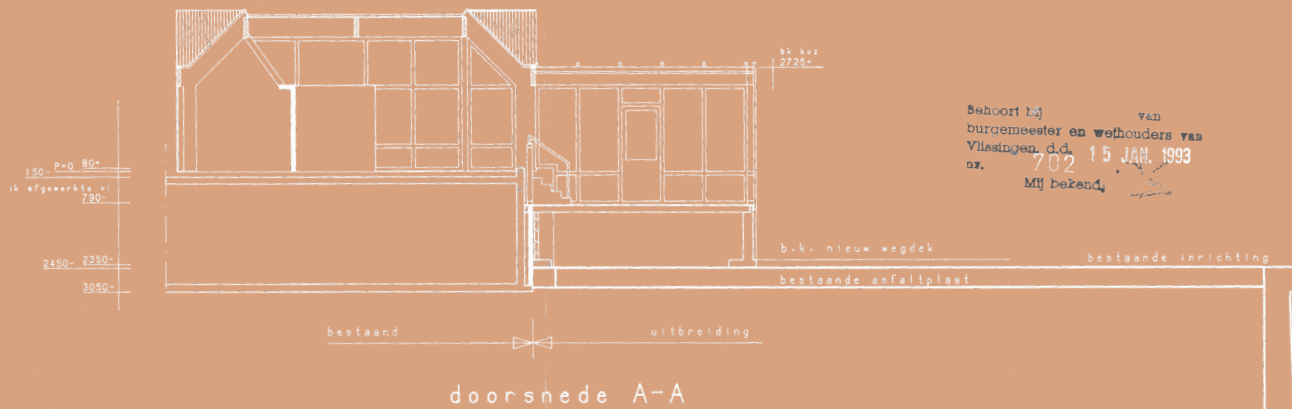


situatie

gemeente vliссingen
schaal 1:1000



begane grond



doorsnede A-A

Behoort bij van
burgemeester en wethouders van
Vliссingen, d.d. 15 JAN. 1993
nr. 702
Mij bekend,

BOUW- EN WONINGTOEZICHT		vervolg elektra	
15. JAN. 1993		= dubbele wandcontactdoos = plafondlichtpunt = nachterlichting = armatuur uitgang	
- 69-91			
002441 uitbr. paviljoen "de Bourgondiër"			
onderwerp bestektekening nieuwe toestand			
opdrachtgever dhr. nijman			
datum	gew.A	gew.B	gew.C
15/1/91	120193		
	gew.D	gew.E	gew.F
	afm. A2	comp. T002	schaal 1:1000
architectenbureau			werknr. 1615
wisse-tuinhof-slemmer bna			bladen B 02a
alexander, gogelweg 12 - postbus 2001 4380 CA vliссingen - tel. 01184-60500			

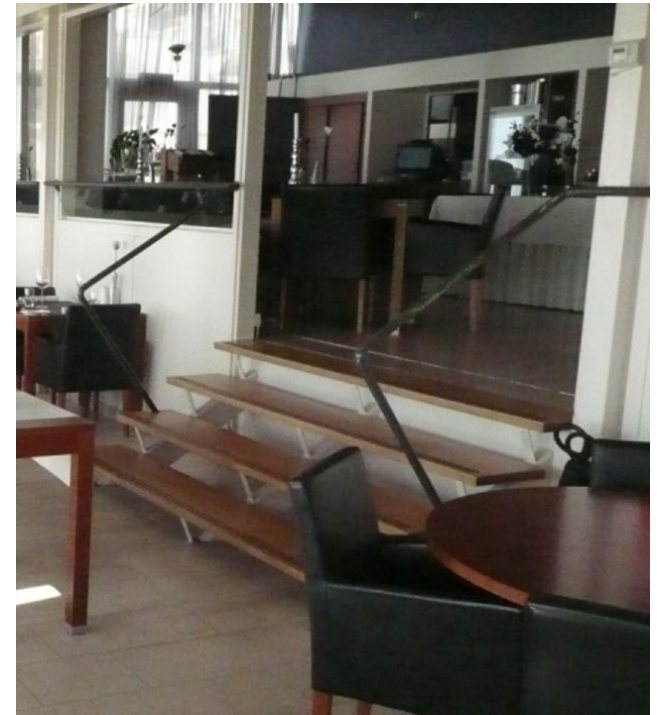
Foto's realisatie Fase 1

**Constructie Plaza Boulevards**

Oorspronkelijke oplevering creëerde een te grote scheiding tussen de boulevard en de plaza

**Herinrichting Plaza**

Een extra niveau en toegankelijke trappenpartij creëren een betere overgang tussen de plaza en de boulevard

**Interieur herinrichting**

Niveau verschil in het interieur van de horeca op de plaza boulevards

BOUWPLANNEN TOEN

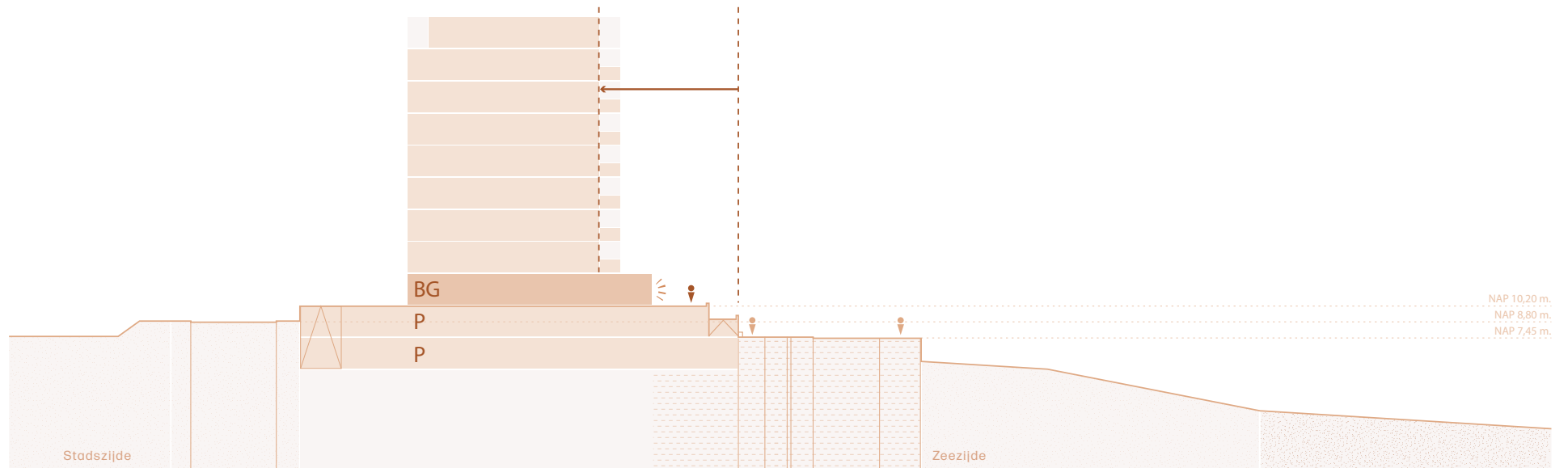
Plaza Boulevard Fase 2

Op de eerste serie bouwplannen is voortgeborduurd bij een 2e serie bouwplannen op de boulevards, met:

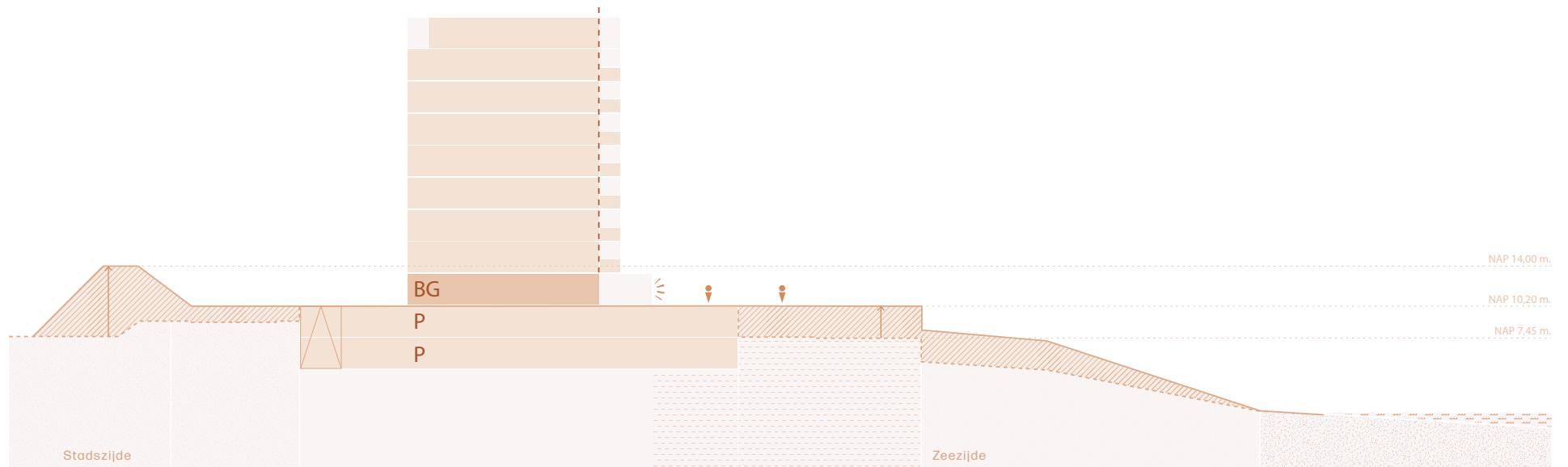
- doortrekken parkeergarage;
- bebouwing minder ver terug liggend, waardoor plint meer relatie heeft naar de promenade van de boulevard;
- meer aandacht voor overgang van boulevard naar verhoogd voetgangersgebied, middels hellingbaan, zitgelegenheden en uitkijkplekken.



Historische locatiefoto's Boulevard Bankert Fase 2 (omstreeks 1994/1995)



1990 - 1994 (bouwjaar)



Adaptatiemogelijkheden van het plan bij verhoging van de boulevard (waterkering).

Foto's realisatie Fase 2



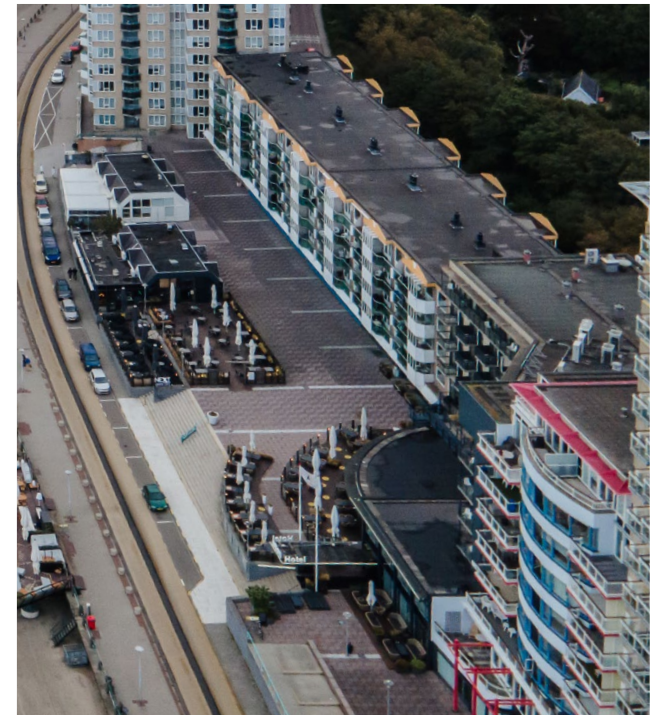
Hellingbaan en zitgelegenheden

Integreren van oplossingen om het niveauverschil geleidelijk te laten verlopen



Verspringing en trappartij entree hotel

Integreren van oplossingen om het niveauverschil geleidelijk te laten verlopen - entree Hotel Arion



Aansluiting fase 1 en 2

Op de voorgrond is de ontwikkeling van Fase 2 te zien. Deze maakt de verbinding met de herontwikkeling van Fase 1, te zien is de plaza voor Hotel Arion waar door middel van terrassen en een trappenpartij de toegankelijkheid wordt vergroot.



VLISSINGS MODEL

Zoektocht voor doorontwikkeling

De opgave voor de volgende bouwfase was: realiseer ruimtelijke kwaliteit NU en voldoe aan de zeeweringseisen STRAKS. Bij de zorg voor ruimtelijke kwaliteit nu gaat het om de beleving en functionaliteit van de begane grond naar openbaar gebied.

De zoektocht heeft een uniek en innovatief concept opgeleverd: het Vlissings model.

De oplossing is gevonden door niet NU al te voldoen aan de eisen van STRAKS, maar hier STRAKS mogelijkheden voor te laten. Door te anticiperen op de toekomstige normen is uitgegaan van een flexibiliteit in de bebouwing. Middels een transformatie in de toekomst kan aan de eisen worden voldaan. De te realiseren bebouwing kan zodoende op termijn aan de zeeweringseisen aangepast kunnen worden, zonder haar ruimtelijke kwaliteit te verliezen.

Middels ruimtelijke adaptatie is de toekomstige opgave in het kader van de kustverdediging geïntegreerd in de bebouwing.

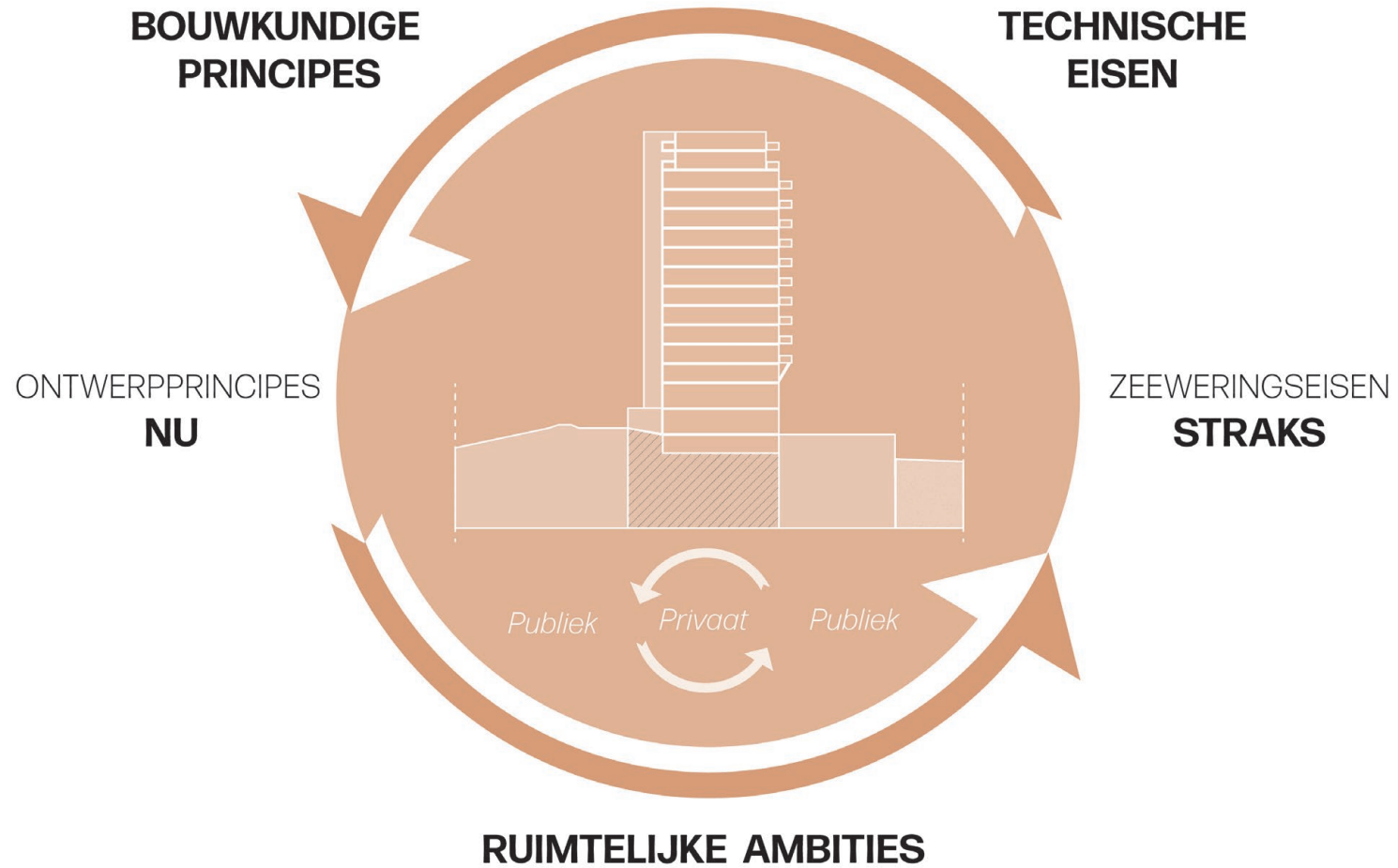
Het Vlissings model is mogelijk geworden door:

- vanaf de start van het ontwerpproces stonden de zeeweringseisen centraal;
- een creatief samenspel tussen private en publieke partijen;
- het integraal bezien van ruimtelijke ambities, technische eisen en bouwkundige oplossingen.

Het Vlissings model is verworden tot een uniek concept om ruimtelijke ontwikkeling te combineren met de onzekerheden die klimaatverandering met zich mee brengt.

Het Vlissings model is geborgd op verschillende manieren:

- publiekrechtelijk in bestemmingsplan;
- privaatrechtelijk in overeenkomst ondererfpacht;
- meerkosten om flexibiliteit mogelijk te maken zijn in project gefinancierd;
- verbouwingskosten als gevolg van ophoging boulevard zijn op termijn voor rekening van de eigenaren;
- verplichtingen eigenaren zijn vastgelegd in de ondererfpachtovereenkomst.



VLISSINGS MODEL

Boulevard Fase 3

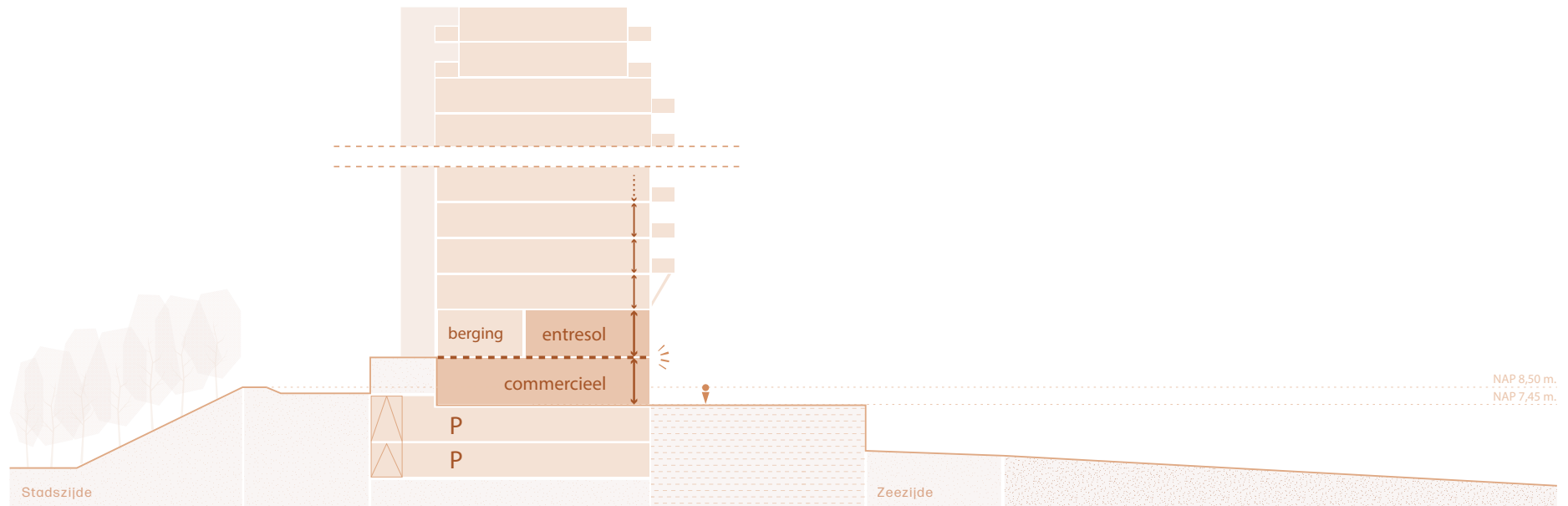
Het Vliissings model is geworden tot een uniek concept om ruimtelijke ontwikkeling te combineren met de onzekerheden die klimaatverandering met zich mee brengt.

Nationaal voorbeeldproject in Deltaprogramma 2015 van ruimtelijk adaptatiebeleid:

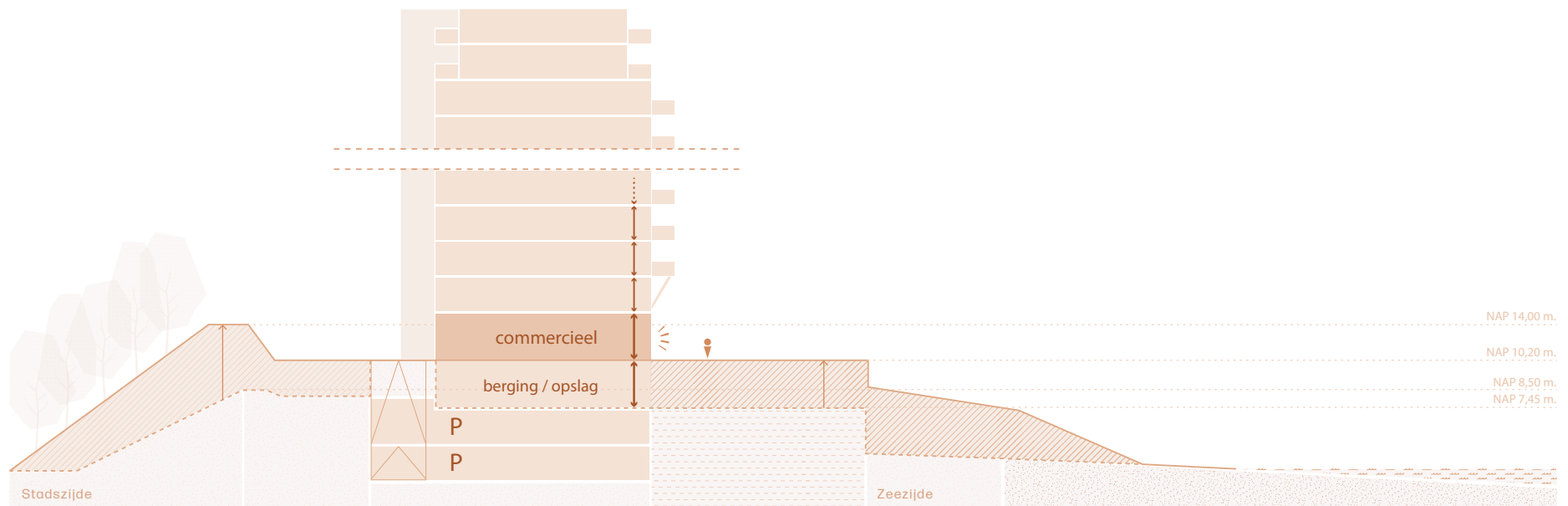
- parkeren in twee lagen (verdiept) in de zeekering;
- functionele invulling op de begane grond;
- begane grond krijgt dubbele verdiepingshoogte;
- begane grond en 1^e verdieping zien als één (ontwerp)opgave;
- functie van begane grond en 1^e verdieping op termijn (bij ophoging boulevard) uitwisselbaar;
- extra hoogte eerste verdieping omdat het op termijn publieksfunctie krijgt.



Locatiefoto's Boulevard Bankert en Evertsen Fase 3 (omstreeks 1996 en 2000)



Vanaf 2000 (bouwjaar)



Adaptatiemogelijkheden van het plan bij verhoging van de boulevard (waterkering).

Foto's realisatie Fase 3 / Vlissings Model



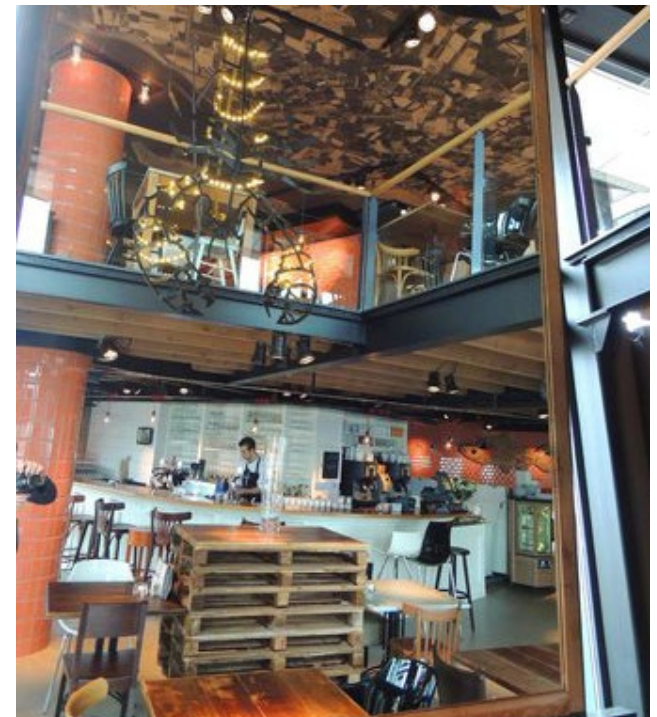
Strandveste

Commerciële functie aan de begane grond maakt gebruik van beide de begane grond en de entresol



Boulevard Bankert 756

Commerciële functie aan de begane grond maakt gebruik van beide de begane grond en de entresol



Interieur café-restaurant

Beleving van de entresol in het interieur van de commerciële functies in de plint



De dubbele begane grond laag van het Vliissings Model is duidelijk te zien in het aanzicht van de bebouwing langs boulevards Evertsen en Bankert.

VARIANTEN VLISSINGS MODEL

Combinatie ruimtelijke kwaliteit en kustverdediging is breder uitgerold in de stad en niet alleen aan de boulevard. CineCity en Residence Maritime, zijn hier voorbeelden van.

Bioscoop CineCity:

- ophoging dijk tot tegen gebouw;
- in achtergevel geïntegreerde keermuur die op termijn verhoogde dijk kan opvangen.

Arsenaalgebied - Oranjedijk:

- ophoging dijk tot tegen gebouw;
- eerste twee verdiepingen Residence Maritime aan achterzijde geen zichtrelatie;
- begane grond achterzijde: op termijn gesloten / keermuur opgehoogde dijk.

Ander voorbeeld Ruimtelijke adaptatie bij kustversterking:

Koopmanshaven

- tijdens stormseizoenen waterkering op hoogte;
- door afsluiting in winter met deels transparante schotbalken;
- in zomer waterkering niet op hoogte en open zichtlijnen vanaf Bellamypark.

Bioscoop CineCity



1998 (bouwjaar) / 2015 (uitbreiding)

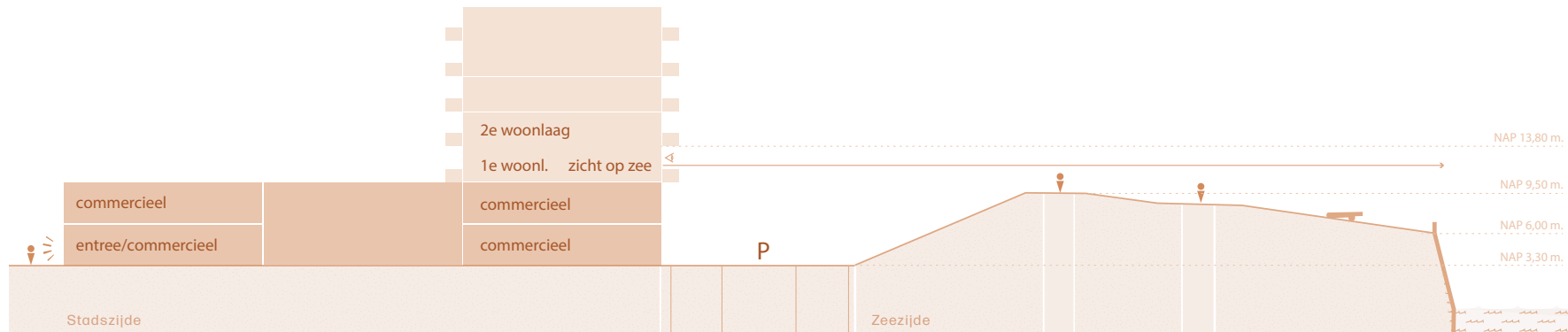


Adaptatiemogelijkheden van het plan bij verhoging van de boulevard (waterkering)

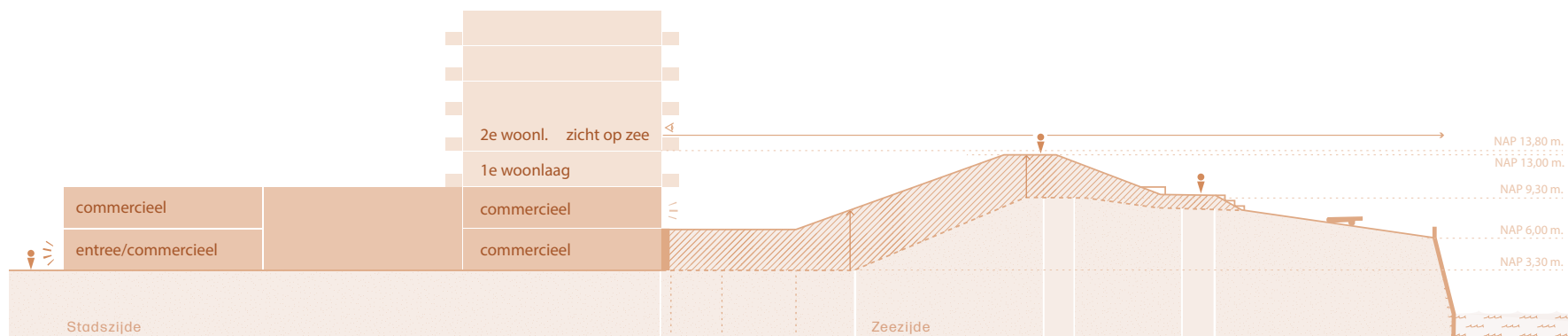


Locatiefoto's Bioscoop CineCity

Arsenaalgebied - Oranjedijk



1992 (bouwjaar Arsenaal)



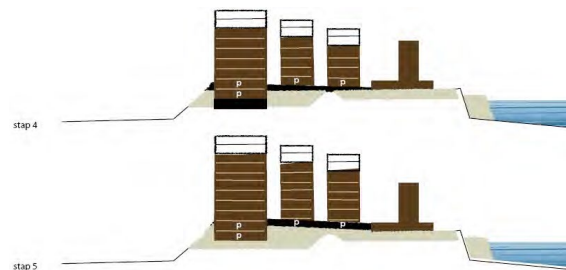
Adaptatiemogelijkheden van het plan bij verhoging van de boulevard (waterkering).

TOEKOMSTPERSPECTIEF WATERFRONTEN WALCHEREN

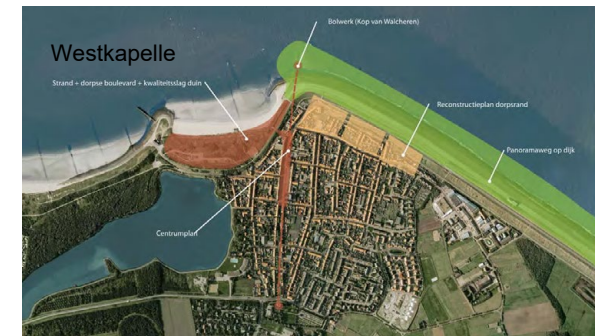
Pilot “Waterfronten Wacheren” als onderdeel van de actie “ruimtelijk ontwerpen met water”(ROW) van diverse ministeries (Arcadis, maart 2009).

De lessen :

- zie kustverdediging als stedelijke gebiedsontwikkeling;
- combineer ruimtelijke kwaliteit in de kuststrook met kustversterking;
- plannen moeten robuust en flexibel zijn;
- plan per decimeter:
 - faseer ruimtelijke ontwikkelingen per decimeter zeespiegelstijging;
 - behoud en versterk ruimtelijke kwaliteit (identiteit);
 - op bepaald moment is zeespiegelstijging niet meer lokaal op te vangen;
 - bepaal geen reserveringsruimte in de kuststrook (reserveren is normdenken);
 - in bepaalde zone vervallen huidige normen en gelden nieuwe spelregels.



Optopping bebouwing na ophoging dijk als mogelijkheid voor gebiedsontwikkeling.

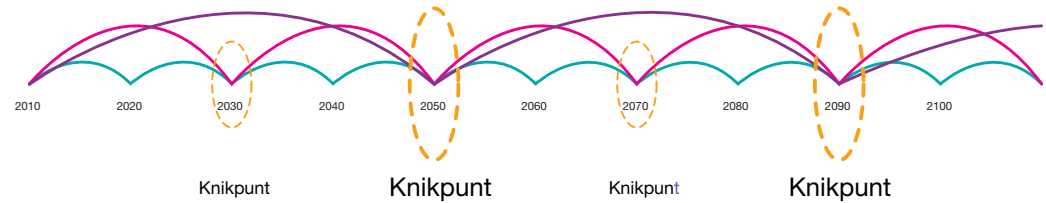


PROEFTUIN HET EILAND

Proeftuinproject “Het Eiland” casus in het kader van programma “Nieuwbouw en Herstructurering” van Deltaprogramma (BVR, voorjaar 2012).

De lessen:

- zekerheid = onzekerheid;
- tijdlijnmethodiek helpt;
- iedere opgave heeft zijn eigen ‘dynamiek’;
- volgorde der dingen kan niet tot in detail worden bepaald;
- middels adaptatie kunnen toekomstige opgaven geïntegreerd worden;
- vlissings model voor vastgoed ook toepasbaar bij gebiedsontwikkeling’;
- ontwerpend onderzoek is geschikt om ruimtelijke dynamiek op korte termijn in verband te brengen met wateropgaven op lange termijn.



Het instrument van de Tijdlijnen. bron: Eindrapportage Proeftuin het Eiland (2012)

	<small>> 3 wenkende perspectieven en 3 veiligheidsstrategieën leveren 9 ontwerp oplossingen op.</small>		
	Zeewaarts	Consolideren	Landwaarts
Extensiveren	ZE 	CE 	LE
Herstructureren	ZH 	CH 	LH
Intensiveren	ZI 	CI 	LI

Principe profielen. bron: Eindrapportage Proeftuin het Eiland (2012), Blondel Stedebouw / BVR

TOT SLOT

In de monding van de Westerschelde en aan de Noordzee is Vlissingen strategisch gelegen. De bedrijvigheid van de scheepvaart, de florerende haven- en off-shore industrie en de toeristische aantrekkelijkheid van Vlissingen als stad aan zee maken het tot een stad met unieke kansen. Maar dit brengt ook uitdagingen, zoals de zeespiegelstijging en klimaatverandering. De Noordzee en deltagebieden worden gezien als bijzonder kwetsbaar voor klimaatverandering en kustoverstromingen. Met steeds hogere springtij, getij vloedgolven, meer frequente winterstormen en grote golven. Aanpassing op de effecten van klimaatverandering wordt gezien als een belangrijke uitdaging voor het hele gebied rondom de Noordzee, waarbij stedelijke- en havengebieden het meest kwetsbaar zijn door de bevolkingsdichtheid en het economische belang.

De gemeente Vlissingen heeft zich voor de periode 2019 – 2023 aangesloten bij het SARCC partnerschap vanuit het Interreg 2 Zeëen programma, waarin samen met partners uit de Noordzee- en Kanaal regio gekeken wordt naar uitdagingen op het gebied van zeespiegelstijging, klimaatveranderingen en stedelijke ontwikkeling. De gemeente Vlissingen, Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat werken nauw samen om nu en in de (verre) toekomst de veiligheid en aantrekkelijkheid van Vlissingen als stad aan zee te waarborgen. Door de oogharen

wordt daarbij gekeken naar beproefde oplossingen en innovatieve concepten. Vlissingen kan hierbij als (inter)nationale vooruitstrevende proeftuin fungeren door haar unieke ligging en divers kustlandschap en met oog voor de maritieme, historische en morfologische context.

Het 'Vlissings model' werd een concept waarmee ruimtelijke ontwikkeling nu en kustverdediging in de (verre) toekomst op elkaar inspelen. In de 21e eeuw zullen we de volgende stap gaan zetten. Niet alleen het gebouw, maar de hele stedelijke structuur van kustplaatsen moet in het licht van klimaatverandering bezien worden. Ook hier ontstaat weer ruimte voor innovatie en flexibiliteit, met kansen voor op de natuur gebaseerde en integrale oplossingen. Niet wijken voor de dijken, maar 'wijken op de dijken'!

Met dank aan:

André Marinissen	Waterschap Scheldestromen
Fransje Hooijmeijer	TU Delft
Marije Verlinde	Gemeente Vlissingen
Walter Vaael	Gemeente Vlissingen
Ad Tramper	Zeeuws Archief
Bert van Sevenum	Vlaamse overheid departement Omgeving
Patrick de Klerck	Vlaamse overheid
Brandon Baets	Vlaamse overheid
Glenn de Groot	WTS Architecten



Adaptief bouwen aan de Vlissingse kust HET VLISSINGS MODEL

11 juni 2021



Hier aan de kust, de Zeeuwse kust, zijn pioniers aan de slag gegaan om de ambities van stedelijke ruimtelijke ontwikkeling en de onzekerheden rondom zeespiegelstijging en kustverdediging met elkaar te combineren. Het 'Vlissing model' biedt handvatten om hier slim en flexibel mee om te gaan. De uitdaging die lonkt is om natuurlijke en hybride vormen van stedelijke ontwikkeling in gebiedsontwikkeling aan de kust toe te passen. Er ligt een zee aan kansen voor ons. Duik er in!



Interreg 
2 Seas Mers Zeeën
SARCC
Europees Regionaal Ontwikkelingsfonds