



MACHINEFABRIEK VLISSINGEN

Ladderonderbouwing

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 8 november 2023
KENMERK 20220815/99926/JJ

PROJECT Vlissingen Machinefabriek bestemmingsplan
PROJECTLEIDER ir. C.A. Louws

OPDRACHTGEVER Gemeente Vlissingen
PROJECTNUMMER 20220815

AUTEURS Joost Jansen, Julia Breukelman, Tommy Walvius
STATUS 2^e Concept

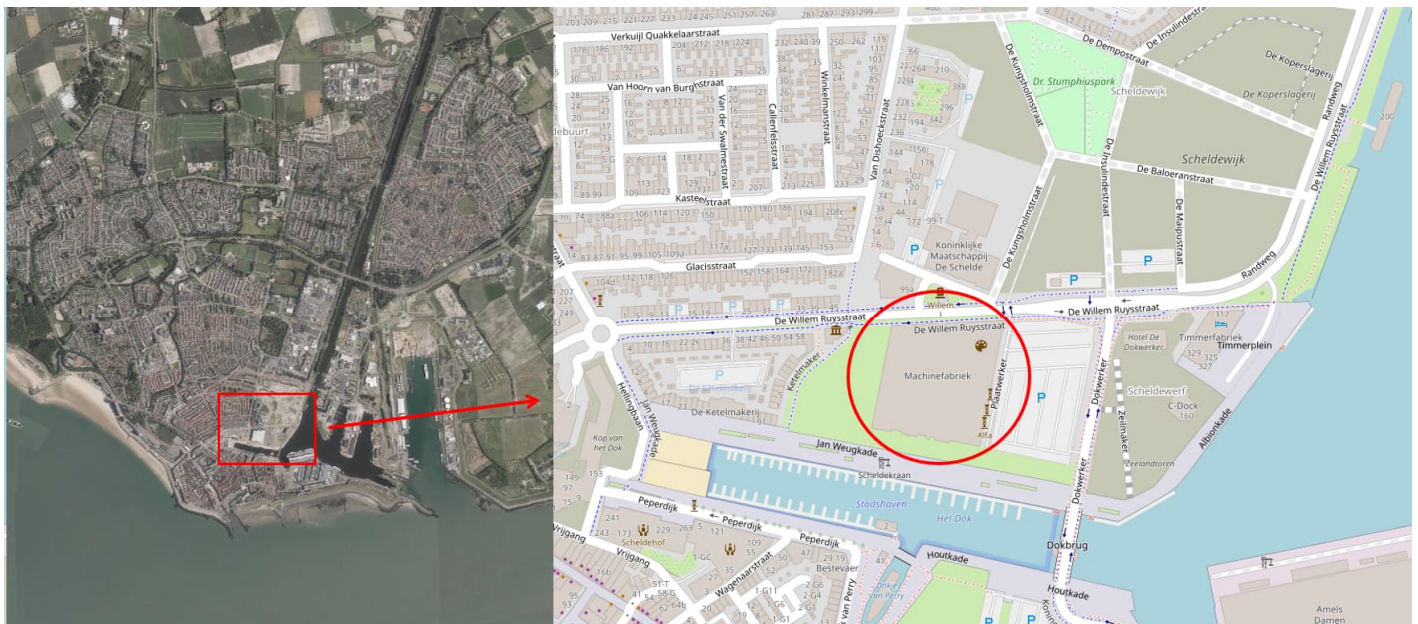


INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	4
1.3 Leeswijzer	6
2. Gebiedsontwikkeling Scheldeterrein	7
2.1 Behoeftte gebiedsontwikkeling Scheldekwardier en rol Machinefabriek	7
2.2 Conclusie	9
3. Behoeftte dienstverlening en kantoren	10
3.1 Kwantitatieve behoeftte	10
3.2 Kwalitatieve behoeftte	11
3.3 Conclusie	11
4. Behoeftte horeca	12
4.1 Kwantitatieve behoeftte	12
4.2 Kwalitatieve behoeftte	13
4.3 Conclusie	15
5. Behoeftte culturele voorzieningen	16
5.1 Kwantitatieve behoeftte	16
5.2 Kwalitatieve behoeftte	17
5.3 Conclusie	18
6. Behoeftte sportvoorzieningen	19
6.1 Behoeftte	19
6.2 Conclusie	19
7. Woningbehoefte	20
7.1 Behoeftte	20
7.2 Conclusie	20
8. Eindconclusie	21

1.1 Aanleiding

De gemeente Vlissingen is eigenaar van de Machinefabriek in het Scheldekwartier. Om dit industrieel erfgoed te behouden wordt het casco gerestaureerd en krijgt het complex een nieuwe multifunctionele invulling als beeldbepalend onderdeel van deze nieuwe wijk. De Machinefabriek biedt de mogelijkheid om diverse stedelijke functies te clusteren zodat deze elkaar kunnen versterken. De omliggende gronden worden hoofdzakelijk ingevuld met woningbouw. Vanuit omringende bouwplannen is ook een deel van de parkeeropgave en de behoefte aan andere stedelijke functies voorzien in de Machinefabriek.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in Vlissingen

1.2 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet aan deze Ladder worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is het vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Voor het plangebied geldt (naast enkele paraplubestemmingen) momenteel grotendeels het bestemmingsplan 'De Schelde' (1991). In het bestemmingsplan zijn de gronden waarop dit project is gesitueerd, bestemd voor Industriële doeleinden met een maximale bouwhoogte van 35 meter.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit verschillende functies. Het bestemmingsplan maakt appartementen, commerciële voorzieningen, culturele en maatschappelijke voorzieningen en parkeren mogelijk. Van deze functies wordt een maximale

maat (in m² bvo) vastgelegd. Het bestaande gebouw biedt ruimte voor 39.865 m² bvo aan nieuwe functies. De optelsom van de verschillende mogelijkheden komt hoger uit groter dan de totale vloeroppervlakte van het gebouw. Hiermee wordt enige flexibiliteit geboden, mits dit past binnen de bestaande vloeroppervlakte.

Op basis van een vergelijking met de huidige mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan is in tabel 1.1 per functie aangegeven of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Tabel 1.1 Programma plangebied

Hoofdfunctie	beschrijving	aantal/ m ² bvo programma 13- 09-2023	Max. aantal/ m ² bvo bestemmingsplan	Stedelijke ontwikkeling?
Wonen	• (atelier)woningen	Ntb	50 / 7.500	Ja
Voorzieningen		Ntb	12.700	Ja
	• Commerciële/maatschappelijke dienstverlening en kantoren	Ntb	6.000	Ja
	• Horeca	1.130	1.200	Ja
	• Culturele voorzieningen (Evenementenhal en broedplaats podium / cultuur en maatschappelijk)	2.650	4.000	Ja
	• Sportzaal incl. kleedruimten (maatschappelijk)	1.440	1.500	Ja
Overig		23.635	25.000	Nee
	• Parkeren (t.b.v. functies in de Machinefabriek en nog te realiseren appartementencomplexen Kleine Kappen en Machineplein), fietsenstalling en service	21.650	23.000	Nee
	• Infrastructuurle voorzieningen (technische ruimtes/installaties) en verkeersruimte	1.985	2.000	Nee
Totale bestaande vloeroppervlakte Machinefabriek		39.865	39.865	

De nieuwe functies zijn met uitzondering van parkeren en infrastructuur aan te merken als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en zullen dus getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Rho Adviseurs is gevraagd om de behoefte aan de woningen en voorzieningen te beschrijven. Het gaat daarbij om een totale oppervlakte van 20.200 m².

LEEGSTANDSASPECTEN

Belangrijk doel van de ladder is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden of bouwpercelen en of het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. In dit geval wordt gebruik gemaakt van een bestaand leegstaand gebouw en gaat het niet om nieuwbouw. Het krijgt een functie als een voorzieningencluster in een nieuwe woonwijk. Wanneer functies verplaatsen naar dit gebouw ontstaat geen onaanvaardbare leegstand. Mocht er onverhoopt niet direct een vervolgfunctie worden gevonden voor de achterblijvende locatie, dan is er sprake van verplaatsing van leegstand en niet van nieuwe leegstand.

Er worden ook geen functies in een dusdanige omvang toegestaan dat deze kunnen leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor het centrumgebied van Vlissingen. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels.



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de algemene behoefte aan de nieuwe stadswijk en de nieuwe centrale functie van de machinefabriek beschreven. In hoofdstuk 3 tot en met 7 wordt de behoefte aan de afzonderlijke nieuwe stedelijke functies nader beschreven. In hoofdstuk 8 staat de eindconclusie.

2. GEBIEDSONTWIKKELING SCHELDETERREIN

2.1 Behoeftte gebiedsontwikkeling Scheldekwardier en rol Machinefabriek

Het Scheldeterrein is begin 2000 grotendeels vrijgekomen. De gemeente heeft het gebied gekocht om deze om te vormen naar een nieuwe stadswijk: Scheldekwardier. Met de transformatie van de oude scheepswerf wordt het centrum van Vlissingen uitgebreid. In het Scheldekwardier worden bijzonder maritiem erfgoed en een nieuw stedelijk aanbod van woningen en voorzieningen gecombineerd. Hiermee blijft het maritieme verleden beleefbaar en ontstaat tegelijk ruimte voor circa 1.600 woningen en bijbehorende stedelijke voorzieningen.

De Machinefabriek maakt onderdeel uit van de voormalige Scheldewerf en wordt behouden als maritiem erfgoed.

De behoefte aan het creëren van een aantrekkelijke binnenstad, herontwikkeling van de Scheldewerf en de Machinefabriek blijkt onder meer uit de Visie Vlissingen Binnenstad aan zee 2022, het stedenbeleid in het Omgevingsplan Zeeland, de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier Vlissingen (actualisatie 2016), de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2022 en de Zeeuwse Woondeal 2023. Deze bronnen worden hierna behandeld.

Visie Vlissingen Binnenstad aan zee 2022

De visie Vlissingen – binnenstad aan zee 2022 gaat over de toekomst van de binnenstad. De visie geeft een toekomstbeeld van wat de binnenstad aan inwoners, ondernemers en toeristen te bieden heeft. Gemeente Vlissingen, ondernemers, bewoners en andere betrokken partijen hebben de handen ineengeslagen om de koers te bepalen. Er is gekozen voor 5 pijlers:

1. Vlissingen versterkt haar identiteit
2. Vlissingen is de aantrekkelijke binnenstad
3. Vlissingen trekt nieuwe toeristen aan
4. Vlissingen heeft ondernemende ambassadeurs
5. Vlissingen is thuishaven.

Vlissingen heeft, net als andere steden, al langere tijd te maken met een sterk veranderend winkel- en horecalandschap en consumentengedrag. Trends en ontwikkelingen op het gebied van vooral online-winkelen zorgen voor een veranderende aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Vlissingen beschikt over bijzondere unique selling points en een eigen DNA, maar de binnenstad moet nadrukkelijker worden geprofileerd. Het doel is uiteindelijk dat:

- ondernemers zich met hun bedrijf in de stad verder kunnen ontwikkelen (ondernemerschap en ondernemersklimaat) en zinvolle bijdragen leveren aan de binnenstad als 'place to be' (minder regels, betere samenwerking met stakeholders, gezamenlijke promotie, meer bedrijvigheid);
- stakeholders (eigenaren, bewoners, marktpartijen) samen met de gemeente blijven investeren in hun stad (schoon, heel, veilig);
- bezoekers de stad aantrekkelijk blijven vinden, vaker een bezoek brengen en langer in de stad verblijven (meer toeristische overnachtingen en meer bezoekers naar de stad en hogere omzetten);
- alle acties van het bedrijfsleven en de gemeente een bijdrage leveren aan de sociaal-economisch gezonde binnenstad (meer werkgelegenheid in alle economische sectoren in de stad).

Als onderdeel van de aantrekkelijk binnenstad is opgenomen dat *“de binnenstad naar de boulevards toe groeit en het Scheldekwardier in haar armen sluit. De binnenstad neemt in aantal inwoners toe.”* En als onderdeel van de pijler thuishaven: *“Waar de stad zich decennia lang van de haven heeft afgekeerd ontstaan nu volop kansen door de ontwikkelingen in de zee- en binnenhavens, in het Scheldekwardier en op de boulevards. Deze versterken het maritieme DNA van Vlissingen en draagt bij aan het positieve imago.”*

Omgevingsplan Zeeland 2018

Steden met goede voorzieningen en vitale binnensteden zijn belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Naast de concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied is er in de woningmarkt steeds meer vraag naar stedelijk wonen.

Het behoud en herontwikkeling van voorzieningen is essentieel, omdat de bevolking vergrijst. Voor steden en kernen leidt dit tot veel verschillende opgaven: verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, de verdichting van de stad voor verdere verduurzaming, het accommoderen van de vraag naar meer stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau, de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpak van de straten en openbare ruimte en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed.

Voor behoud van het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat van heel Zeeland is prioriteit voor de stedelijke gebieden nodig. Doel van het provinciaal beleid is om een samenhangende gebiedsgerichte aanpak van stedelijke gebieden mogelijk te maken. Hierbij kan de invulling van de regionale woningmarktprogrammering inspelen op het verschil in voorzieningenniveau en ontwikkelingsbehoefte van kernen. Goede voorzieningen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs en cultuur, vragen om voldoende draagvlak in de directe omgeving. Ook is er sprake van een trek naar de steden.

Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier Vlissingen (2016)

In de ontwikkelingsvisie is het Scheldekwardier opgedeeld in drie deelgebieden: Scheldestad, Scheldewerf en Scheldewijk.

De ontwikkelingsvisie heeft als ambitie om de drie pijlers van de Vlissingse identiteit te tonen: de maritieme stad, de stad van welzijn en de creatieve stad. Hierbij wordt uitgegaan van een differentiatie in woonmilieus binnen een samenhangende ruimtelijke structuur, waarbij drie deelgebieden worden onderscheiden die elk een eigen karakter hebben, gebaseerd op het aanwezige erfgoed, de ligging ten opzichte van de bestaande stad en de hoofdstructuur. Dit komt tot uitdrukking in een eigen stedenbouwkundige typologie, karakter en dichtheid.

In de ontwikkelingsvisie Scheldekwardier Vlissingen wordt de Machinefabriek beschreven als een publiekstrekker. De voormalige fabriek wordt een trendy verzamelgebouw met stedelijke voorzieningen, gecombineerd met een grote centrale parkeervoorziening en is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig en stedelijk woonmilieu.

De Machinefabriek heeft door het unieke karakter en de locatie in het hart van de stad de potentie om verschillende functies en voorzieningen voor de stad te huisvesten. Het casco van de Machinefabriek met de drie gecombineerde fabriekshallen heeft bijna 39.000 m² vloeroppervlakte. Zowel de omvang van het gebouw als de locatie vragen om een combinatie van verschillende programmaonderdelen die inpasbaar zijn in de gebouwstructuur en aansluiten bij de ambities uit de Ontwikkelvisie.

Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2022 en Zeeuwse woondeal, maart 2023

De Provincie Zeeland verwacht op basis van de actuele prognose dat het aantal huishoudens met circa 3.550 toeneemt in de periode 2022-2040. In de stadswijk Scheldekwardier zijn circa 1.600 woningen gepland, waarvan een deel al is gerealiseerd. Op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte van circa 2 personen in Vlissingen, neemt het aantal inwoners in de nieuwe stadswijk met ongeveer 3.200 toe.

Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten. Het doel van de Woondeal is het bouwen van 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode tot en met 2030. Tweederde van deze woningen moet betaalbaar zijn. Gemeente Vlissingen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.611 woningen in de regionale opgave. Scheldekwardier is het grootste sleutelproject in Zeeland met 1.182 woningen in de periode tot en met 2030.



2.2 Conclusie

De Machinefabriek is belangrijk behoudenswaardig maritiem erfgoed. Het complex heeft een vloeroppervlakte van bijna 40.000 m² en hiervoor zijn nieuwe duurzame vervolgfuncties noodzakelijk om het erfgoed te behouden voor de toekomst. De Machinefabriek maakt deel uit van de totale ontwikkeling van de stedelijke herstructurering van het Scheldekwartier. Het gebied wordt een nieuwe stadswijk met circa 1.600 nieuwe woningen. In het gebied gaan meer mensen wonen en daarmee wordt ook een eigen draagvlak gecreëerd voor stedelijke voorzieningen. De Machinefabriek kan daar invulling aan geven. Naast een rol in de opvang van functies die voor de wijk van groot belang zijn, biedt het gebouw ook de mogelijkheid om functies te huisvesten die voor de hele stad van belang zijn. Zo is binnen dit bestaande gebouw een wijkvoorzieningencluster mogelijk en is het gebouw geschikt voor een stadscultuurcluster.

3. BEHOEFTE DIENSTVERLENING EN KANTOREN

In totaal wordt er maximaal 6.000 m² bvo aan werkfuncties mogelijk gemaakt in de Machinefabriek. Het gaat om kleinere commerciële ruimten op diverse plekken in het complex, die geschikt zijn voor kantoorfuncties, maar ook commerciële en maatschappelijke dienstverlening. Hieronder valt ook zorg en welzijn.

3.1 Kwantitatieve behoefte

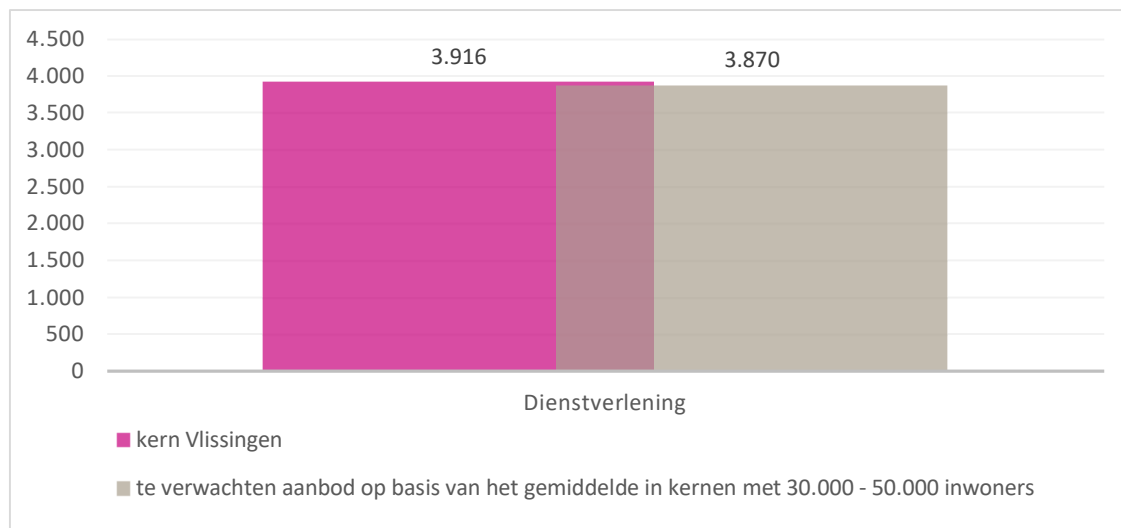
Dienstverlening

De kern Vlissingen heeft momenteel een aanbod van 3.179 m² wvo dienstverlening, verdeeld over 63 verkooppunten (tabel 3.1). Het betreft met name ambachten, zoals kappers en kleermakers.

Tabel 3.1 Huidig aanbod dienstverlening in Vlissingen (Locatus, 2023)

Functie	aantal vestigingen	omvang (m ² wvo)
Verhuur	4	220
Ambachten	51	2.589
Financiële instellingen	6	305
Particuliere dienstverlening	17	802
Totaal	63	3.179

Wanneer het aanbod van dienstverlenende bedrijven in Vlissingen wordt vergeleken met het aanbod in kernen van een vergelijkbare omvang, is te zien dat het aanbod gemiddeld is. Op basis van het aanbod in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners wordt een vergelijkbaar aanbod verwacht. Op dit moment is het aanbod aan dienstverlening in Vlissingen dus vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.



Figuur 3.1 Benchmark dienstverlening Vlissingen ten opzichte van kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal (bron: Locatus, 2023)

De herontwikkeling van het Scheldekwartier, met daarbij woningbouw en dus nieuwe inwoners creëert een aanvullende vraag naar voorzieningen. Met een gemiddeld dienstverlening-aanbod in Vlissingen van 115 m² wvo per 1.000 inwoners, wordt met een toekomstig inwoneraantal van 3.200 (1.600 woningen met een gemiddelde huishoudensgrootte van circa 2) een aanvullende vraag van circa 370 m² wvo verwacht (ongeveer 460 m² bvo¹).

¹ Uitgangspunt is dat het winkelvloeroppervlak ongeveer 80% van het bruto vloeroppervlak uitmaakt).

Kantoren

De provincie Zeeland heeft in omvang de kleinste kantorenvorraad in Nederland (Bron: Stand van zaken Kantorenmarkt 2023, NVM business, mei 2023). De vraag naar kantoren is vooral afkomstig van publieke en semipublieke organisaties. Het beschikbare aanbod is vorig jaar afgenomen met 6% tot 34.200 m², hierdoor is de verhouding tussen vraag en aanbod beter in balans. Vlissingen valt onder overig Zeeland met een aanbod van 13.800 m² (9% van de totale voorraad).

Uit de landelijke leegstandsmonitor (bron: CBS) blijkt dat er in de gemeente Vlissingen op 1 januari 2022 een kantoorvoorraad van 100.470 m² was (170 vestigingen), waarvan 3.310 m² leeg stond (10 vestigingen). Dit betekent een leegstand van slechts 3,3%, want onder de frictieleegstand (circa 5%) ligt. Hiermee is er onvoldoende aanbod om in een groeiende behoefte te voorzien.

Bij een groeiend inwoneraantal is er ook meer behoefte aan werkgelegenheid. De locatie kan hieraan invulling geven met werkgelegenheid die zich goed verhoudt met de woonfunctie. Dit plan maakt een toevoeging mogelijk van maximaal 6.000 m², wat neerkomt op circa 6% van de totale kantorenvorraad. Een deel zal ook worden ingevuld met commerciële en maatschappelijke dienstverlening, waaronder zorg en welzijn, waarmee de netto toevoeging van kantorenvorraad op deze locatie lager komt te liggen.

3.2 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte blijkt onder meer uit de Stand van zaken Kantorenmarkt 2023 (NVM business, mei 2023). De vraag naar kantoren richt zich steeds meer op kantoren die zich kenmerken door hoge kwaliteit en lage energiekosten. De beschikbaarheid van deze objecten neemt af en nieuwbouw komt nauwelijks op gang door de gestegen rente en opgelopen bouwkosten. De verwachte afstoting van kantoorruimte als gevolg van hybride werken is voorlopig nog niet zichtbaar. Bedrijven zitten ruimer in hun jas, maar het aanbod komt (nog) niet op de markt. Dat neemt niet weg dat verschuivingen wel degelijk zichtbaar zijn. Door de snel gestegen energieprijzen in 2022, zijn energiezuinige kantoren nog populairder geworden. Door de krappe arbeidsmarkt eisen medewerkers de beste werkplekken op goed bereikbare locaties. Minder energiezuinige gebouwen op onaantrekkelijke locaties raken hierdoor steeds meer uit beeld. De Machinefabriek is een iconisch gebouw met een industrieel karakter en goede bereikbaarheid. Hiermee is het een potentieel aantrekkelijke locatie om hoogwaardige ruimte voor dienstverlening en kantoren te realiseren.

3.3 Conclusie

Er is behoefte aan nieuwe hoogwaardige ruimte voor dienstverlening en kantoorruimte in Vlissingen. De kantoorleegstand ligt in Vlissingen onder het niveau van de frictieleegstand. De vraag naar kantoren is vooral afkomstig van publieke en semipublieke organisaties. De komende jaren zijn verschuivingen te verwachten als gevolg van hybride werken en de vraag naar energiezuinige gebouwen. Met de ontwikkeling van het Scheldekwartier tot een woongebied groeit het aantal inwoners, wat leidt tot een extra vraag naar werkgelegenheid en dienstverlenende bedrijven.

De Machinefabriek kan hier mede invulling aan geven. In totaal wordt hier maximaal 6.000 m² bvo aan werkfuncties mogelijk gemaakt. Het gaat om kleinere commerciële ruimten op diverse plekken in het complex, die geschikt zijn voor kantoorfuncties, maar ook commerciële en maatschappelijke dienstverlening. Hieronder valt ook zorg en welzijn.

Door het iconische gebouw met een industrieel karakter en goede bereikbaarheid, is het een potentieel aantrekkelijke locatie om hoogwaardige ruimte voor dienstverlening en kantoren te realiseren die aansluiting hebben op het overige hoogstedelijke en gemengde voorzieningenaanbod. Hiermee ontstaat ook schuifruimte zodat bedrijven vanuit minder energiezuinige panden kunnen verplaatsen en de vrijkomende locaties kunnen worden herontwikkeld.

4. BEHOEFTE HORECA

In het projectgebied wordt maximaal 1.200 m² bvo aan horecafuncties mogelijk gemaakt (café, bar, cafetaria, brasserie). Het gaat om horeca die noodzakelijk is voor het functioneren van de andere voorzieningen in de Machinefabriek en horeca ten behoeve van de beoogde wijkfunctie.

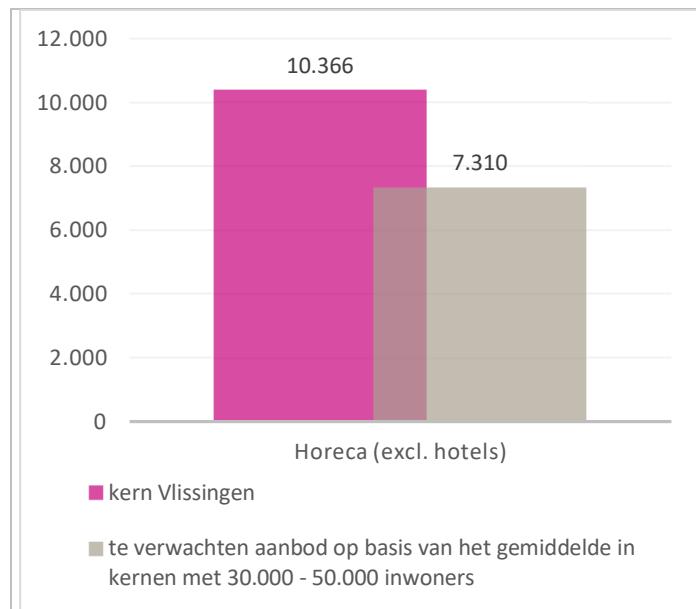
4.1 Kwantitatieve behoefte

Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het horeca-aanbod in Vlissingen in beeld gebracht. Er is 10.366 m² wvo aan horeca (excl. hotel) aanwezig, verdeeld over 111 verkooppunten (tabel 4.1). Dit zijn met name functies in de branche eten (restaurants).

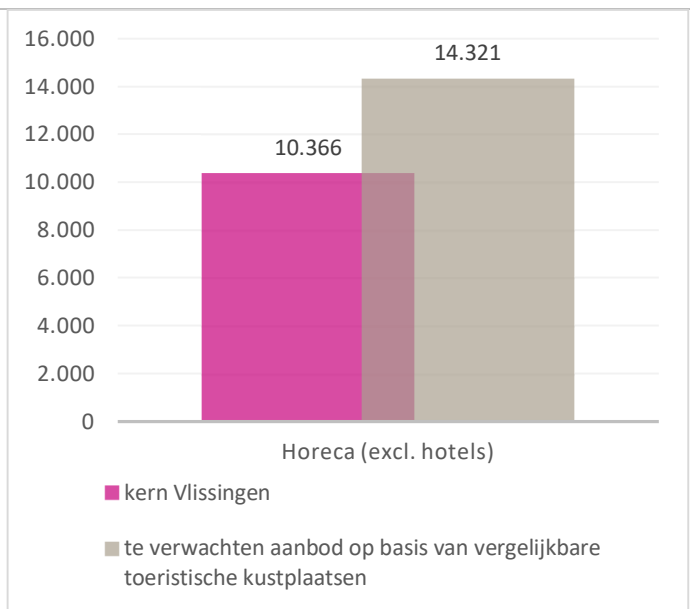
Tabel 4.1 Huidig horeca-aanbod (excl. hotels) Vlissingen (Locatus, 2023)

Functie	aantal vestigingen	omvang (m ² wvo)
Dranken	13	915
Eten	60	7.829
Fastfood	33	1.387
Koffie en Deserts	3	170
Horeca overig	2	65
Totaal	111	10.366

Het horeca-aanbod in Vlissingen is groter dan het gemiddelde in kernen met een vergelijkbare omvang. Op basis van het aanbod in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners wordt een kleiner aanbod verwacht (benchmark figuur 4.1). Dit bovengemiddelde aanbod is te verklaren door de toeristisch-recreatieve functie van Vlissingen.



Figuur 4.1 Benchmark horeca-aanbod (excl. hotels) Vlissingen ten opzichte van kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal (bron: Locatus, 2023)



Figuur 4.2 Benchmark horeca-aanbod (excl. hotels) Vlissingen ten opzichte van vergelijkbare toeristische kustplaatsen (bron: Locatus, 2023)

Dit blijkt ook uit een vergelijking met andere toeristische kustplaatsen² (figuur 4.2). Op basis van de toeristische functie van Vlissingen wordt een groter horeca-aanbod verwacht (circa 4.000 m² bvo extra).

Op basis van het gemiddelde horeca-aanbod in Vlissingen van 305 m² wvo per 1.000 inwoners en het toekomstig aantal bewoners van de nieuwe wijk (ca. 3.200) wordt een horeca-aanbod van circa 980 m² wvo verwacht. Dit komt neer op ongeveer 1.200 m² bvo³. In het Scheldekwartier is al circa 1.500 m² bvo horeca aanwezig (Gastrobar De Timmerfabriek), maar deze horeca kan niet voorzien in de behoefte als ondersteunende functie voor de andere functies in de Machinefabriek: de evenementenhal, sportzaal, overige cultuurfuncties. De ontmoetingsfunctie en aanvullende functie op de evenementenlocatie zijn onlosmakelijk verbonden en kan niet op een andere plek.

4.2 Kwalitatieve behoefte

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

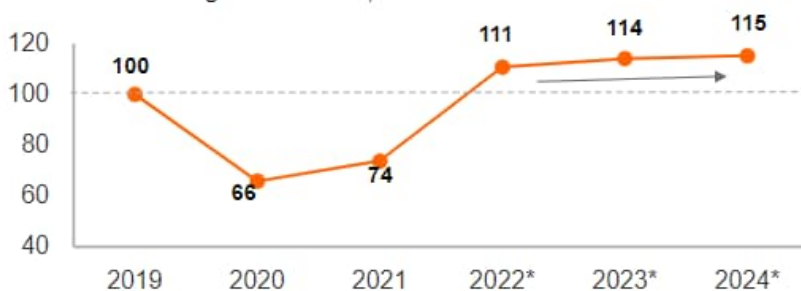
Centrumgebieden zijn onderhevig aan grote structurele veranderingen: demografische ontwikkelingen, toenemende mobiliteit, branchevervaging, blurring en de sterke groei van online winkelen de afgelopen jaren zorgen voor een blijvende verandering in consumentengedrag. De coronacrisis heeft deze ontwikkelingen versneld. Horeca neemt verhoudingsgewijs toe in de totale voorzieningenmix. Horeca heeft economisch en sociaal-maatschappelijk meerwaarde. Sterke horeca zet een gebied op de kaart. De juiste horeca, stimuleert maatschappelijke participatie, verlevendigt werklocaties en wordt meer en meer in monumentaal erfgoed ingepast. Dit heeft effecten op de ruimtelijke eisen en structuur van de sector. Andere relevante ontwikkelingen zijn: schaalvergroting, multifunctionaliteit (bredere menukeuze), vers en verantwoord, samen delen (delen van hapjes), vervlechting horeca en detailhandel (ook wel 'blurring' genoemd) en de doorontwikkeling van bezorgplatforms. Verder bewegen horecazaken continu mee met de wensen van de gast. Daarom is horeca een innovatieve sector waar steeds nieuwe concepten opkomen.

Zoals veel sectoren heeft ook de horeca last van personeelstekorten en forse prijsstijgingen. Samen met de tijdens corona ontstane schuldenlast zet dit de rendementen onder druk.

ING: markt blijft uitdagend voor horeca in 2023⁴

De vooruitzichten voor de horeca voor 2023 en 2024 zijn gematigd positief. Uit de volume-ontwikkeling blijkt dat na drie roerige jaren de horeca terugkeert naar een stabiel groeipad.

Volume-ontwikkeling in de horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Research

Ook nu de coronapandemie achter de rug is blijven het uitdagende tijden voor de horeca. Onder andere de relatief hoge inflatie zorgde eind 2022 voor een historisch laag consumentenvertrouwen en een lage koopbereidheid van consumenten naar de toekomst toe. In het eerste kwartaal van 2023 verbeterde het consumentenvertrouwen enigszins, maar was het nog altijd laag. Tot nu toe ondervindt de horeca nog niet heel veel last van het lage consumentenvertrouwen. Onder meer

² De volgende kustplaatsen zijn opgenomen in de analyse: Den Helder, Hellevoetsluis, Hoek van Holland, IJmuiden, Katwijk (ZH), Noordwijk (ZH) en Zandvoort.

³ Uitgangspunt is dat het winkelvloeroppervlak ongeveer 80% van het bruto vloeroppervlak uitmaakt

⁴ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/leisure/voorzicht-horeca>

dankzij het omvangrijke financiële steunpakket van de overheid voor huishoudens en door de hogere (minimum)lonen kan de consument voorslagnog in de horeca blijven spenderen. En dat gebeurt ook. Uit de meest recente ING transactiedata blijkt dat de consument per horecabezoek in het eerste kwartaal 2023 gemiddeld wel zo'n 7% meer afrekende ten opzichte van een jaar eerder.

De relatief hoge inflatie speelt ook de horeca parten. Zes op de tien horecaondernemers noemt de prijsstijgingen van voeding, dranken, energie- en personeelskosten zorgelijk voor het bedrijf, blijkt uit cijfers van het CBS. Evenals in veel andere sectoren ontkomt ook de horeca er niet aan de prijzen te verhogen. Dit is nodig om de hogere energie-, inkoop- en personeelskosten (deels) te compenseren.

Ondanks dat de sector hard werd geraakt door de coronapandemie, bleef het aantal faillissementen zowel in 2021 als in 2022 extreem laag. De verwachting is dat het aantal bedrijfsbeëindigingen en faillissementen in de horeca in 2023 aanmerkelijk hoger zullen uitvallen dan in 2022. Met name restaurants en cafés kunnen de hogere kosten niet altijd volledig doorberekenen aan de klant, wat uiteindelijk ten koste gaat van de winstmarge. Daarnaast zijn horecabedrijven in oktober 2022 verplicht begonnen met het terugbetalen van de belastingschuld van 1,5 miljard euro als onderdeel van het coronasteunpakket. Ondanks dat bedrijven meerdere jaren de tijd krijgen om de belastingschuld af te lossen, zal dat voor een deel van de horecabedrijven tot financiële problemen leiden, met bedrijfsbeëindiging of faillissement tot gevolg.

De top 10 horeca trends 2022 (KPN, 2022⁵)

KPN heeft onderzoek gedaan naar de tien belangrijkste horecatrends voor 2022:

1. **Digitalisering horeca zet voort:** systemen zoals voorraadbeheer, kassasysteem, reserveringen en bestellingen zijn steeds slimmer en digitaal.
2. **Hygiëne en veiligheid:** veel horecagasten geven aan dat de aanscherping van hygiëneregels (contactloos betalen, bestellen via QR, vaak ventileren) een ontwikkeling is die men graag gehandhaafd zou willen zien.
3. **Nieuwe ervaringen:** Horecagasten willen nieuwe dingen zien, proeven en ontdekken.
4. **Gezondheidstrend duurt voort:** Horecagasten zijn zich meer bewust dan ooit van het belang van goede voeding en gezondheid. Gasten zijn steeds vaker op zoek naar vegan, biologische en kwalitatieve producten.
5. **Blurring retail en horeca:** Het blurren van bepaalde branches zet door. Horeca in retail komt steeds vaker voor.
6. **Maaltijdbezorging blijft groeien:** De verwachting is dat maaltijdbezorging ook na de coronapandemie hard blijft groeien.
7. **Luxury fast food:** Mensen raken uitgekeken op de bekende fastfood gerechten en zijn op zoek naar luxere opties.
8. **A-la-carte ontbijt:** In hotels worden buffetten steeds vaker vervangen door a-la-carte ontbijten.
9. **Masterclasses van de meester:** Steeds meer horecabranches ontdekken een nieuw verdienmodel in de vorm van online masterclasses.
10. **Apps en social media marketing:** Horeca profileert zich steeds vaker op nieuwe platformen, zoals TikTok.

BELEIDUITGANGSPUNTEN

Horecabeleid Vliissingen 2016-2020

In 2016 heeft de gemeenteraad van Vliissingen de nota 'Horecabeleid Vliissingen 2016-2020' vastgesteld. Het doel is om een flexibel kader te bieden aan de horeca, zodat de branche versterkend en stimulerend kan zijn voor de lokale economie. Een positieve beleving van de stad is een belangrijke voorwaarde om de economische bedrijvigheid te stimuleren en om meer bezoekers en bestedingen aan te trekken; de horeca heeft daarin een belangrijke functie.

De speerpunten van het horecabeleid zijn:

1. ruimte voor en vertrouwen in de horecaondernemer en
2. (uitgangspunten voor de) vestiging van nieuwe horeca.

Over de vestiging van nieuwe horeca geeft de nota aan dat een gevarieerd en hoogwaardig horeca-aanbod voor verschillende doelgroepen van belang is voor bewoners en ondernemers, maar ook voor het aantrekken van toeristen en

⁵ <https://www.kpn.com/zakelijk/blog/horeca-trends-2022.htm>



potentiële nieuwe bedrijven: een gevarieerde horeca draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de gemeente. Vooral de horeca in het centrum van Vlissingen is van belang voor de attractiviteit van de stad. Stilstand betekent achteruitgang, dus het streven is om nog meer kwaliteit toe te voegen.

In Vlissingen wordt in de huidige situatie ruimtelijk een aantal gebieden onderscheiden, waar zich horeca bevindt:

- binnenstad / boulevards;
- horeca in de wijken;
- Scheldekwardier en Kenniswerf (inclusief Stationsgebied);
- woonwijken in Vlissingen en woonkernen Oost-Souburg en Ritthem;
- overig (Nollebos/Westduin, buitengebied, bedrijventerreinen).

Gemeente Vlissingen zet wat betreft de uitbreiding van horeca in op het kernwinkelgebied en het horecagebied van de binnenstad (naast de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen nu al bieden). Initiatieven voor kwalitatieve horeca-concepten blijven welkom, waarbij een zorgvuldige afweging wordt gemaakt of het initiatief passend is voor de betreffende locatie. Het initiatief moet een duidelijke toevoeging zijn aan de functies in de directe omgeving en moet ook passend zijn in de directe omgeving.

Nieuwvestiging horeca Scheldekwardier

Het deel van het Scheldekwardier ten zuiden van De Willem Ruysstraat behoort functioneel tot het centrum. De mogelijkheden voor horeca dienen daarbij aan te sluiten en aanvullend te zijn aan de hoofdfuncties op het Scheldekwardier (ook in de aanwezige industriële gebouwen). Ten noorden van de genoemde straat zijn geen mogelijkheden voor horeca.

De toevoeging van horeca bij de jachthaven en bij de te ontwikkelen evenementenlocatie in de Machinefabriek wordt beleidsmatig als passend beoordeeld. De vestiging van horeca in de Machinefabriek is in overeenstemming met het horecabeleid van de gemeente Vlissingen.

4.3 Conclusie

Op basis van de toeristische functie van Vlissingen is er marktruimte voor het toevoegen van circa 4.000 m² bvo horeca. Horeca is een belangrijk onderdeel in een goede mix aan voorzieningen in het concept van de Machinefabriek. Horeca is noodzakelijk voor het goed functioneren van een permanente evenementenlocatie en cultuurcluster voor de stad. Horeca is van groot belang voor de levendigheid in de nieuwe stadswijk. Horeca zorgt voor interactie en identiteit en heeft dan ook een centrale plek in het plan.

5. BEHOEFTE CULTURELE VOORZIENINGEN

Binnen de gebiedsontwikkeling zijn enkele culturele voorzieningen voorzien en is ruimte voor uitbouw van het cultuurcluster. In totaal wordt in het bestemmingsplan maximaal 4.000 m² bvo mogelijk gemaakt. Centraal in het gebouw is een evenementenhal opgenomen, in combinatie met een podium/klein theater. Deze functies kennen ook een sterke samenhang met de horecafunctie.

De Machinefabriek is al een evenementenlocatie. Het gebouw is in 2012 wind- en waterdicht gemaakt. Een van de drie traveeën, ter grootte van 30 bij 90 meter, is toen geschikt gemaakt voor activiteiten en evenementen. De gemeente wil deze functie van evenementenlocatie behouden voor de stad.

Ook wil de gemeente een pop- en cultuurpodium / klein theater mogelijk maken, zodat bijvoorbeeld verplaatsing van Podium De Piek mogelijk wordt. Hiertoe wordt een geluiddichte 'doos' als podium/theaterruimte van beperkte omvang met de nodige faciliteiten mogelijk gemaakt. De vertreklocatie is in eigendom van de gemeente en krijgt dan een andere bestemming.

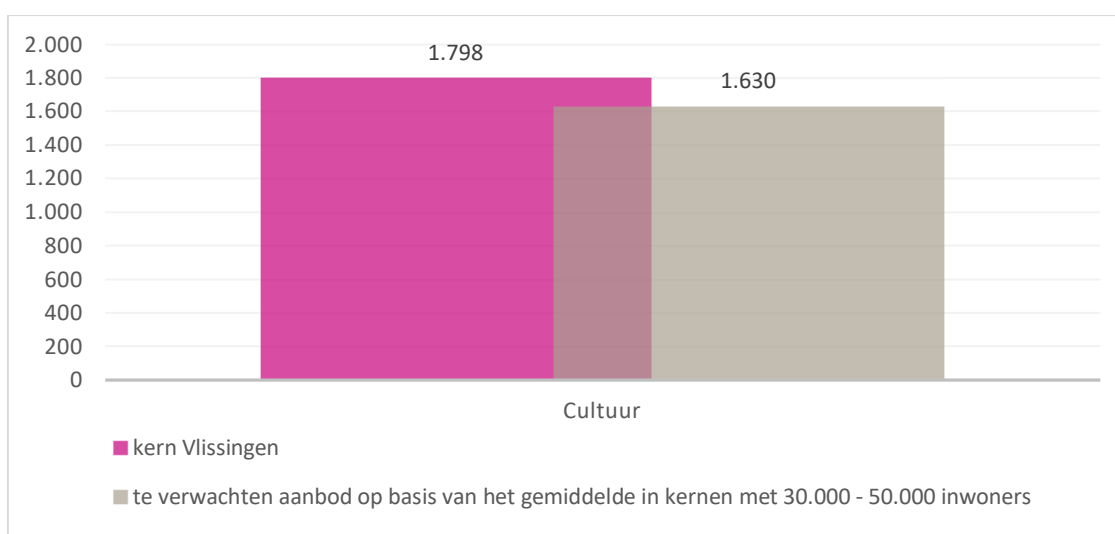
Bij clustering van culturele functies, kunnen deze elkaar versterken. Er wordt daarom ook ruimte geboden voor (verplaatsing van) andere culturele voorzieningen, zoals een of meer musea en atelier-/expositieruimtes.

5.1 Kwantitatieve behoefte

Vlissingen heeft momenteel een cultuuraanbod van 1.798 m² wvo, verdeeld over 8 vestigingen. Conform het Locatus verkooppuntenbestand worden hier galeries, theaters, bibliotheken, kunsttuleen en musea onder verstaan.

Het cultuuraanbod in Vlissingen is nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Op basis van het aanbod in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners wordt een iets kleiner aanbod verwacht. Dit bovengemiddelde aanbod is te verklaren. Vlissingen is een festival- en evenementenstad. Het hele jaar door worden er kleine en grote evenementen georganiseerd, die zowel in de binnenstad als daarbuiten plaatsvinden. Het is dan ook van belang deze functie te behouden en te versterken.

Daarnaast zorgt het Scheldekwartier ook voor een extra behoefte aan voorzieningen. Gelet op het gemiddelde aanbod aan cultuur van 48 m² wvo per 1.000 inwoners en de circa 3.200 toekomstige inwoners, wordt een extra draagvlak voor circa 150 m² wvo (ongeveer 190 m² bvo⁶) aan culturele voorzieningen verwacht.



Figuur 5.1 Benchmark aanbod Cultuur in Vlissingen ten opzichte van kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal (bron: Locatus, 2023)

⁶ Uitgangspunt is dat het winkelvloeroppervlak ongeveer 80% van het bruto vloeroppervlak uitmaakt).

5.2 Kwalitatieve behoefte

Het bieden van ruimte voor culturele voorzieningen is noodzakelijk voor het goed functioneren van een stad. Het zorgt voor levendigheid in het gebied. Het belang hiervan voor Vlissingen is onder meer beschreven in de evenementenvisie 2030 (concept april 2023).

Een aantal landelijke trends en ontwikkelingen in de evenementensector, zijn ook herkenbaar en relevant voor Vlissingen:

- De behoefte aan beleving neemt nog steeds toe. Om zich de komende jaren staande te kunnen houden, moeten organisatoren de 'beleving' van de bezoeker nog meer centraal stellen. Er is ook een groeiende behoefte van de evenementenconsument naar belevingen op bijzondere locaties, waar Vlissingen, o.a. met haar locaties die verwijzen naar de maritieme historie en heden, goed op zou moeten kunnen inspelen.
- Er komen steeds meer evenementen die de aantrekkelijkheid van de stad in de winter vergroten. Denk aan activiteiten als kerstmarkten, schaatsbanen, lichtkunstevenementen en lichtjestochten, kerstcircussen en ijssculpturenexposities.
- Indoor-evenementen zorgen ook voor seizoensverlenging; het ontbreekt Vlissingen echter aan een grote binnenlocatie. De behoefte van Vlissingen aan een jaarrond gevulde evenementenkalender sluit aan op deze trend.
- De maatschappelijke weerstand tegen evenementen vanwege geluidsoverlast of natuurbescherming groeit. De roep om een betere balans tussen leefbaarheid en levendigheid wordt steeds sterker. Veel gemeenten beperken daarom de ruimte voor (muziek)evenementen tot een maximum. Ook in Vlissingen levert dit beperkingen op, muziek-evenementen kunnen maar op een beperkt aantal locaties plaatsvinden.
- Het inclusiever en toegankelijker maken van evenementen wordt steeds belangrijker; de evenementensector dient de brede diversiteit in de samenleving te representeren en bij te dragen aan kansengelijkheid. De maatschappelijke betrokkenheid neemt toe. Ook zijn Vlissingers enthousiaste bezoekers van evenementen, zo blijkt uit het bewonersonderzoek.
- De financiële situatie van organisatoren is na corona nog kwetsbaar en het weerstandsvermogen van veel organisatoren staat onder druk. Daar zijn de grote kostenstijgingen en achterblijvende inkomsten uit sponsoring en bezoekersbestedingen bovenop gekomen. Het wordt voor nieuwe initiatieven moeilijker om een evenement op te starten. Het is daarom belangrijk dat organisatoren elkaar beter en meer gaan helpen, o.a. vanuit overwegingen van schaarste en om kosten te besparen.
- Er is een trend van toenemende veiligheids- en duurzaamheidseisen en verzwarende procedures. Het aanvragen van vergunningen voor evenementen wordt steeds complexer, dat raakt ook diverse organisatoren in Vlissingen. Voor vrijwilligersorganisaties is dit een groeiend probleem, ook met het oog op de financiële risico's.
- De toegenomen landelijke regelgeving rondom geluid, veiligheid, stikstof, natuurbescherming en duurzaamheid legt ook een grotere regeldruk op en zorgt voor aanzienlijke kostenstijgingen, dat voelen Vlissingse organisatoren ook.
- Het aantal vrijwilligers in de uitvoering en bij besturen neemt al jaren af. Dit heeft bij sommige evenementen directe gevolgen voor de haalbaarheid van een evenement, zoals ook speelt met het (betaalde) personeelstekort. Een lange termijn gevolg is dat ook de belangrijke doorgroei van vrijwilliger naar betaalde kracht in de evenementensector onder druk staat. Ook in Vlissingen moeten meerdere organisatoren meer moeite doen om voldoende vrijwilligers op de been te krijgen.
- Nieuwe woningen worden steeds dichter op evenementenlocaties gebouwd en binnenstedelijk, traditioneel evenementengebied, treedt verdichting op. Ook locaties buiten de stadscentra worden steeds meer bebouwd, waardoor er in tal van steden steeds minder ruimte beschikbaar is voor evenementen. In de Randstad trekken organisatoren mede daarom de steden uit en verhuizen evenementen naar andere delen van het land. Ook Vlissingen heeft te maken met een groeiend ruimtetekort, o.a. rondom de Machinefabriek in het Scheldekwartier en de Spuikom. Met het strand, de boulevard, het Bellamypark en een eventuele nieuwe locatie in het Stationsgebied heeft Vlissingen wel de potentie om evenementen meer ruimte te bieden. Door zich bij organisatoren te profileren als de evenementenstad van Zeeland kan Vlissingen mogelijk profiteren van deze ontwikkeling.

Vlissingen wil bewoners, studenten & talenten, bedrijven en bezoekers aantrekken en behouden. Evenementen dragen hieraan bij.



De 4 strategielijnen van de evenementenvisie zijn:

1. Vlissingen Evenementenstad; jaarrond vindt in Vlissingen een breed palet aan evenementen plaats op diverse buiten- en binnenlocaties. Inwoners zijn tevreden, er is voor vele doelgroepen een evenement. Vlissingen Evenementenstad werkt regionaal en lokaal samen, stemt af en deelt kennis.
2. Als Gastvrije Evenementenstad ontvangt Vlissingen nieuwe en bestaande evenementen gastvrij. De gemeentelijke organisatie stemt af, ondersteunt en faciliteert organisatoren.
3. Evenementorganisatoren benutten de Stad als Podium en zetten gebieden in de schijnwerpers. (Toekomstige) bewoners, en bezoekers komen in aanraking met onverwachte plekken en hebben een unieke ervaring.
4. Het aantrekken, ondersteunen en faciliteren van identiteitsversterkende evenementen. Deze evenementen ondersteunen de identiteit van Vlissingen en sluiten aan op de kernwaarden maritiem, stoer en innovatief.

Mede met het oog op de gewenste jaarronde programmering (ook vanuit de landelijke trends van seizoensverlenging en schaarse ruimte) van kleine en grote evenementen, is het noodzakelijk om te kunnen beschikken over voldoende binnenlocaties, zoals de Sint Jacobskerk en de Machinefabriek. Deze ambitie wordt onderschreven in het cultuurbeleid (deelnota podiumkunsten 2012-2016). Voor 2030 moeten er nieuwe binnenaccommodaties voor grote evenementen in Vlissingen zijn gerealiseerd. De Machinefabriek als permanente evenementenlocatie geeft hier invulling aan.

5.3 Conclusie

Vlissingen is een festival- en evenementenstad. Er is een blijvende behoefte aan ruimte voor culturele voorzieningen zoals een podium en specifiek aan binnenaccommodaties voor evenementen. Een van de drie traveeën van de Machinefabriek is in 2012 geschikt gemaakt als een evenementenlocatie (ca. 2.700 m² bvo). Dit blijft in de nieuwe situatie ook zo: er is in totaal ruimte voor maximaal 4.000 m² bvo zodat het cultuurcluster verder kan worden versterkt. De locatie biedt dan ook de mogelijkheid voor een podium, zodat bijvoorbeeld verplaatsing van De Piek mogelijk wordt en atelier-/expositieruimtes. Door clustering van culturele functies versterken ze elkaar.

6. BEHOEFTE SPORTVOORZIENINGEN

In het bestemmingsplan wordt 1.500 m² bvo sport mogelijk gemaakt, zodat de bestaande sportzaal Baskensburg kan worden verplaatst.

6.1 Behoefte

Het door de Raad vastgestelde 'Accommodatieplan op hoofdlijnen' voorziet in het afstoten en herontwikkelen van sporthal Baskensburg. Voorgesteld wordt om 2 nieuwe vervangende accommodaties te realiseren: een sporthal in Groot Lammenburg (Weyevliet) en een sportzaal in het centrum (Scheldekwartier). Hetzelfde plan bevat het voornemen om de gymzalen van de Frans Naereboutschool en De Branding op middellange termijn te herontwikkelen en te slopen. Het bewegingsonderwijs van De Branding, de Frans Naereboutschool en de Ichtusschool kan overdag plaatsvinden in de sportzaal Scheldekwartier, de sportverenigingen maken in de avonden gebruik van de nieuwe accommodatie.

De Frans Naereboutschool, de Branding en de Ichtusschool verplaatsen naar een locatie aan het Dr. Stumphiuspark. Op die locatie is er onvoldoende ruimte voor een sportzaal beschikbaar. In de Machinefabriek is die ruimte er wel.

Om alle gebruikers uit de twee sporthallen Baskensburg een alternatieve voorziening te kunnen bieden, wordt in voorliggend plan voorgesteld om de gymzaal die benodigd is voor primair onderwijs, 'op te plussen' naar een sportzaal ('plus' opgenomen in de kadernota 2022). Het gebruik voor onderwijs (met name overdag) past uiteraard ook in een grotere sportzaal (twee gymzalen) en het gebruik voor diverse verenigingen voor training en wedstrijden (met name in de weekenden en avonden) vraagt om grotere afmetingen van een sportzaal. Uitgaande van een deelbare sportzaal is het ook mogelijk dat de sportzaal tegelijk aan twee partijen wordt verhuurd. Er ligt ook een relatie met de voorziene ondersteunende horeca in de Machinefabriek.

Uitgangspunten voor de Sportzaal in het Scheldekwartier zijn:

- Bestemd voor gebruik door basisscholen de Branding, Ichtus en de Frans Naerebout t.b.v. het bewegingsonderwijs (locatie bewegingsonderwijs en functie speellokaal).
- Biedt ruimte aan kleinere zaalsportverenigingen (o.a. volleybal, badminton etc) die nu gebruik maken van één van de sporthallen Baskensburg.
- Is in meerdere zaaldelen op te splitsen.
- Voldoende goed bereikbare parkeergelegenheid aanwezig in de Machinefabriek.
- Krijgt een basisuitvoering, zonder (of met een zeer beperkte) tribune/kantine faciliteit.
- De locatie in het centrum maakt het logisch dat rest-uren (in avonden en weekenden) ook vanuit cultuurorganisaties zouden kunnen worden ingevuld.

In voorliggend plan wordt uitgegaan van een sportzaal met kleedruimte met een oppervlakte van 1.440 m² bvo.

6.2 Conclusie

Er is in de Scheldewijk behoefte aan een nieuwe sportzaal 'plus' met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² bvo. De Machinefabriek kan hier binnen het bestaande gebouw invulling aan geven.

7. WONINGBEHOEFTE

In de Machinefabriek is ruimte voor een bijzonder woonconcept van appartementen, eventueel met werk/expositieruimte in een industriële setting. In de Machinefabriek wordt ruimte geboden voor maximaal 50 appartementen, inclusief de mogelijkheid voor werk aan huis (kantoor/dienstverlening) en expositieruimte (atelierruimte). In totaal gaat het om maximaal 7.500 m² bvo.

7.1 Behoefte

Het Scheldekwartier biedt ruimte aan een hoogstedelijk en divers woonprogramma. Daar vallen ook industriële / robuuste woonvormen onder. In het deelgebied Scheldewerf kunnen woningen in industrieel erfgoed bijdragen aan het behoud van dat erfgoed. De woningen zijn onderdeel van het totaal aantal te realiseren woningen op het Scheldekwartier.

De woningbehoefte in Vlissingen blijkt uit de huishoudenprognose Zeeland 2022 en de Zeeuwse Woondeal.

De Provincie Zeeland verwacht op basis van de actuele huishoudenprognose Zeeland 2022 dat het aantal huishoudens met circa 3.550 toeneemt in de periode 2022-2040. In de stadswijk Scheldekwartier zijn circa 1.600 woningen gepland, waarvan een deel al is gerealiseerd.

Het doel van de Woondeal (maart 2023) is het bouwen van 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode tot en met 2030. Gemeente Vlissingen zet zich in voor realisatie van 2.611 woningen in de regionale opgave. Scheldekwartier is het grootste sleutelproject in Zeeland met 1.182 woningen in de periode tot en met 2030.

7.2 Conclusie

Er is nog behoefte aan circa 1.200 woningen in het Scheldekwartier. In de Machinefabriek kan hieraan mede invulling worden gegeven met een bijzonder woonconcept, in aanvulling op het woonprogramma in de rest van het Scheldekwartier. Met (atelier)woningen kan het beoogde cultuurcluster worden versterkt.

8. EINDCONCLUSIE

Er is zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de beoogde herontwikkeling van de Machinefabriek in Vlissingen. De Machinefabriek is een iconisch cultuurhistorisch gebouw voor Vlissingen met een belangrijke betekenis voor het Scheldekwardier. Met de restauratie en de multifunctionele invulling van dit complex wordt ervoor gezorgd dat dit industrieel erfgoed behouden blijft. Tevens wordt het een beeldbepalend onderdeel en voorzieningencluster van de nieuwe stadswijk Scheldekwardier met circa 1.600 nieuwe woningen. Hier komen niet alleen functies die voor de wijk van groot belang zijn, maar het gebouw biedt ook de mogelijkheid om functies te huisvesten die voor de hele stad van belang zijn.

Beleidsmatig zijn ruime herinvullingsmogelijkheden gewenst rondom thema's als cultuur, werken, dienstverlening, sportzaal en (ondersteunende) horeca. De verschillende functies voorzien individueel in de behoefte, maar door clustering versterken zij elkaar ook. Door de flexibiliteit in de herinvullingsmogelijkheden is een duurzame, toekomstbestendige invulling van de Machinefabriek te realiseren. De ontwikkeling past in zowel lokale, regionale als provinciale beleidskaders.

Voor de verschillende functies is de behoefte beschreven. In het gebied gaan meer mensen wonen en daarmee ontstaat een eigen draagvlak voor beoogde stedelijke voorzieningen. Een aantal functies heeft enige overmaat, ook om flexibiliteit in toekomstige invulling te kunnen bieden. Maar met de ontwikkeling wordt er geen onaanvaardbare leegstand elders in de regio verwacht. Het is niet uit te sluiten dat de invulling van de Machinefabriek met een nieuw programma leidt tot leegstand elders in de stad als gevolg van verplaatsingen. Het is aannemelijk dat dit gaat om kleinere volumes, waarvan wordt verwacht dat herinvulling met andere functies op termijn reëel is.

Er is behoefte aan de beoogde ontwikkeling van de Machinefabriek in Vlissingen en met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.