



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Vlissingen  
T.a.v. Afd. Vergunningen  
Postbus 3000  
4380 GV Vlissingen

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**  
6393025

**Onze referentie**  
1444109

**Datum** 01-12-2023  
**Betreft** Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Bijlagen**  
0

Naam	Arsenaal: herbestemming naar hotel
Adres	Arsenaalplein 9
Postcode/plaats	4381BL Vlissingen
Gemeente/provincie	Vlissingen; Zeeland;
Monumentnummer	37641

Geacht college,

Op 20 september 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Voorafgaand hieraan, was ons advies op de eerdere aanvraag dit jaar nog niet positief. Het plan is sindsdien verder uitgewerkt, op 30 augustus heeft overleg plaatsgevonden en op 20 oktober is het plan verder aangevuld en geuid.

Voorliggend plan omvat de herbestemming van het Arsenaalgebouw naar een hoogwaardig hotel met ca. 60 kamers, een bar en restaurant. Op de begane grond is ook een publieke toegang beoogd.

In deze aanvraag zijn de ingrepen aan het monumentale casco beoordeeld, de wijzigingen aan het interieur op hoofdlijnen en de restauratie/verduurzaming van oa. het exterieur. Met de nader aan te trekken exploitant voor het hotel zal hierna in een aanvullende tweede vergunningsaanvraag het vervolg van de uitwerking van oa. het interieur en details nader vormgegeven worden.

#### **A. Plan**

Het Arsenaal kent een mooie geschiedenis en is van hoge cultuurhistorische waarde voor de stad Vlissingen. Op deze prominente plek heeft het vele uitdagingen zoals oa. oorlogen en bombardementen doorstaan, incl. de afgelopen decennia als een pretpark. Met het nieuwe programma van het hotel wordt een

zorgvuldige en kwalitatieve transformatie beoogd, ook de directe omgeving van het gebouw voorziet een hoogwaardige opwaardering. Hierbij worden de bestaande militaire en stoere elementen van het kloeke gebouw gerenoveerd en op respectvolle wijze gemengd met een nieuwe beleving van comfort, warmte en luxe.

De bestaande houten binnenstructuren van het gebouw worden optimaal ingezet voor de indeling van nieuwe kamers. De beleving van de ritmiek en lengte van de houten constructies wordt hierbij geborgd en waar nodig historisch passend hersteld. De bestaande oude trappen worden uitgenomen en in hun geheel als decoratieve elementen tegen het plafond van de horeca opnieuw ingezet. Voor het nieuwe verticaal transport worden centraal gelegen, fijnmazige, glazen elementen toegevoegd. Het dak wordt voorzien van isolatie en een zinken afwerking en hierin wordt naast de nok aan één zijde een lange glazen lichtstraat gemaakt. Deze voorziet middels beglaasde vloergaten in daglicht tot het midden van de begane grond. Hiermee krijgen de gangen tussen de hotelkamers een hoogwaardige en meer ruimtelijke beleving. Aan de andere kant van de nok worden PV panelen geplaatst, op een ventilerend felssysteem tussen de verticale felzen in. Het gebouw wordt voorzien van nieuwe, zoveel mogelijk reversibele, inrichting en installaties voor het hotelprogramma, zoals verwarming, koeling en WTW ventilatie. Op de Begane Grond blijft de gelegenheid voor een publieke beleving van de historische kwaliteiten van het Arsenaal.

Aan de buitengevels van het gebouw vindt ook onderhoud en restauratie plaats. Ter verbetering worden de dakkapellen hierbij vernieuwd, dakramen toegevoegd en gevelkozijnen opgewaarderd. De kamers krijgen binnen een glazen pui op afstand van het historisch metselwerk langsgevels, zodat hier zicht op blijft, tegelijk met een verbetering van comfort.

**B. Advies: Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, met hieraan verbonden de volgende voorwaarden:**

- er volgt een tweede vergunningsaanvraag m.b.t. de (interieur)uitwerking en overige wijzigingen (bv. brandveiligheid, detaillering, hwa, roosters- en dakuitlaten van installaties). Over dit plan wordt vooroverleg met de RCE gevoerd en de aanvraag wordt voor advies aan de RCE voorgelegd.

- **nadere uitwerking** van de ingrepen aan de **monumentale onderdelen**, als vervolg op de reeds opgestelde werkbeschrijving. Middels een **restauratieplan** ter beoordeling RCE (specialistisch advies icm. aannemer). Hierin op te nemen/nader te duiden van historische tekens en teksten op de houten constructies zoals aangegeven in het bouwhistorisch onderzoek.
- constructieve-, bouwfysische- en installatietechnische uitwerking door adviseurs (oa.leidingverloop)
- op **de Begane Grond**: onze voorkeur gaat uit naar een bredere, kwalitatief hoogwaardige gangzone in plaats van het opdelen met 2 glazen binnenwanden voor de kamers. Bij dit uitgangspunt is onze voorwaarde dat er geen uitspringende dichte wanden/trappen in het middengebied voorbij de lijn van de houten draagconstructies toegepast worden (tussen de assen 2 & 3). De dichte en rechte delen in de glazen wanden laten vervallen, deze consequent afronden als losse elementen in de middenruimte (niet laten samenvallen met de vluchtroute/ compartimentering zoals nu het geval is). Dit vergt een ondergeschikte

ontwerpaanpassing in wand-indelingen in gebied tussen as A-D en 2-4 icm. evt. steilere vluchtrap (rechtensverkregen niveau).

- een hechte verbinding tussen de te verplaatsen **historische trappen** en het monument. Deze een hoofdrol te geven in het nieuwe interieur icm. het bestaand klinkerwerk van de vloer van de begane grond. De RCE ziet het definitieve uitvoeringsplan graag ter beoordeling tegemoet.

- tpv. **het dak**: breng de vlakken van de lichtstraat en PV panelen met elkaar in overeenstemming, volgens zgn. militaire esthetiek (rechtlijnig, consequent, samenhangende belijning)

- de geveltekeningen nieuwe toestand in lijn te brengen met de werkschrijving betreffende de **raamkozijnen**. Hierbij een **consequente, historische roedeverdeling** op zichtbaar te maken (reconstructie). Het vervangen van alle gevelkozijnen incl. ramen is een forse keuze, waarmee op een aantal plekken historische onderdelen verloren gaan. Hier kunnen wij alleen mee akkoord gaan als op het geheel van het gebouw de historische beleving hiermee consequent en verbeterd wordt. Dit betekent dat ook op alle ramen van de kopgevels (muv. de hedendaagse toegangsdeuren begane grond) een historische roedeverdeling aangebracht wordt (1eV 6x2 ruitjes per raam, BG 4x2 ruitjes per raam) alsook in de langsgevels ter plaatse van de terug te brengen raamkozijnen.

- **extra details H & V van kopgevel**, tbv. duiding na-isolatie metselwerk gevel icm. kozijn- en vloeraansluitingen, vv. bouwfysisch advies, ter beoordeling RCE

- extra details H & V van **kozijn op 1<sup>e</sup> verdieping** (deze wordt anders dan BG?)

- extra details H & V van **kozijn in dakkapel** icm. voorzijde van de wang, boeideel en voet in dak

- detaillering/uitwerking van de grote **deuren in de langsgevels**: staan de houten deuren overdag open? Wat voor pui komt hierin te staan tbv. comfort? Tpv. installatieruimte een isolerend paneel?

- **impressies** in lijn te brengen met de doorsnedetekeningen en details V12/V13 nieuwe toestand: komen er verhoogde delen op de vloeren en wat betekent dit voor de toegankelijkheid? Uitwerking zitbanken tpv. glazen puien onder de gevelramen en bouwfysisch advies met het oog op de instandhouding van de aanwezige houten vloeronderdelen.

### **C. Wij geven de volgende overwegingen mee ten behoeve van de nog voor vergunning in te dienen nadere uitwerking (van het interieur):**

- studie naar het leidingverloop tbv. sanitaire- en keukenzones, met het oog op het behoud van oude houten (spant) constructies. Zijn podia bovenop de vloeren hierbij wenselijk (ivm. toegankelijkheid) of liever de leidingen achter voorzetwanden verslepen?

- samenhang afwerking originele houten constructies binnen (geen dekkende kleur, maar een beits)

- weghalen van het moderne bouwvolume (casino?) tegen de zuidoosthoek van het gebouw (nabij toren), tbv. kwaliteit/brandveiligheid in de aangrenzende hotelkamers (gevelkozijnen)

- versimpeling van detail V14, door de balustrade bv. bovenop de brandwerende lijn van de egalatievloer te plaatsen (ipv. ertussen/ ernaast)

- versimpeling van detail H04, is de verhoogde, zinken afwerking bovenop dakrand noodzakelijk of kan deze weggelaten?

- voldoende afwateringen en uitwerking van het gootstuk van de lichtstraat, gezien de lengte hiervan

Ik ga ervan uit dat uw gemeente zal toezien op de reguliere controle en terugkoppeling mbt. de naleving van deze voorwaarden en het planvervolg in overleg met de RCE en de gemeentelijke adviescommissie.

### **Uitgangspunten**

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

### **Afschrift en tekeningen**

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,