
Bijlage 4

Input wensen belanghebbenden

(A4'tje)

INHOUDSOPGAVE

- 01 Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht
- 02 VVE Residence Maritiem
- 03 Lovago
- 04 AVV Beheer

Alle materiaal pag. 3 t/m 10 aangeleverd door Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht

Voorlopige inbreng Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht in oefensessies Arsenaalgebied

In deze notitie geven wij onze voorlopige inbreng voor het gesprek over de toekomst van het Arsenaalgebied. Om inspiratie op te doen hebben wij onder meer een digitale reis gemaakt langs waterfrontgebieden over de hele wereld. Daaruit hebben we geleerd dat de keuze voor één duidelijk concept, waarbij groen en duurzaamheid centraal staan, in deze tijd cruciaal is voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de aantrekkingskracht. Een concept dat consequent wordt doorgevoerd in de openbare ruimte van dit hele gebied zal niet alleen het historische deel van de stad verbinden met de zee, maar het zal tevens de kwaliteit van het Arsenaalgebied en het hele omliggende gebied verhogen. Wij denken dat hiermee zeker ook de aantrekkingskracht van Vlissingen als stad wordt vergroot. Daarom plaatsen wij onze visie op het Arsenaalgebied in een breder kader.

Het Arsenaalgebied is meer dan een zone binnen het afgebakende stuk beschermd stadsgezicht (zie hieronder) die wij graag willen versterken. Het is ook de karakteristieke buurt achter de Oranjedijk die ontstond rond 1900 en waar mensen met plezier en vaak al tientallen jaren wonen. Bewoners willen dat graag zo houden. Elke verandering in het Arsenaalgebied en aan de dijk zal ook zijn weerslag hebben op deze wijk. Denk bijvoorbeeld aan de verkeersroutes van en naar het gebied die door deze wijk lopen, evenals de parkeerdruk op deze wijk. Tevens zal de voorgenomen dijkverzwaring een zware impact hebben op dit gebied.

Dat impact van de dijkverzwaring geldt ook voor het de groene zone tot aan de Punt. De binnenstad is grotendeels versteend en Vlissingen prijkt onderaan de groenindex van de Universiteit Wageningen die de hoeveelheid groen in gemeenten meet. Daarom is deze zone niet alleen van groot belang voor de leefbaarheid in de binnenstad, maar voor alle inwoners van Vlissingen en voor toeristen die graag in deze unieke groene omgeving wandelen, fietsen en ontspannen met zicht op zee. Daarom nemen we ook dit gebied mee in onze visie.



1 Begrenzing Beschermd Stadsgezicht

Binnen het beschermd stadgebied onderscheiden wij twee sferen. Enerzijds het drukke Bellamyplein en Nieuwendijk met horeca en terrassen, anderzijds het woongebied grenzend aan het Bellamyplein

en Nieuwendijk en het woongebied in de monumentale omgeving rond het Arsenaal. De kwaliteit van dit woongebied wordt in onze visie verhoogd door vergroening van de omgeving rondom de jachthaven, zodanig dat die als van nature overgaat in de Groene Boulevard. In zo'n omgeving kunnen de historische gebouwen beter tot hun recht komen en kan er een aantrekkelijke ontmoetingsplek ontstaan met respect voor de historie en aandacht voor een ontspannen leefklimaat. Bewoners en bezoekers kunnen daar de kwaliteit van het gebied met veel ruimte voor groen en water ervaren. Rondom de jachthaven en op de Groene Boulevard ontstaat er een mooie wandelroute die bezoekers komend vanuit de binnenstad of Keizersbolwerk als het ware het gebied inlokt. Daarnaast zijn ook aan aantrekkelijke, nieuwsgierigheid wekkende aanlooproutes vanuit Walstaat-zuid, Dokhaven/Wilhelminastraat en het nieuwe Scheldekwartier van belang.

Het gebied heeft de potentie om plekken te bieden waar enerzijds de scheepvaart kan worden beleefd en anderzijds de rust kan worden genoten van een groene omgeving met zicht op de jachthaven en monumentale gebouwen (Arsenaal, Concertgebouw, Muzeeum, Lampsinshuis, Willem 3, Nieuwstraat, Plein Vierwinden, Wilhelminastraat, Hendriksstraat). Dit als contrast ten opzichte van het nabijgelegen stadscentrum.

In het gebied is er beperkt ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie en laag intensieve dagrecreatie. Dagrecreatie met grootschalige impact verhuist naar het gebied rond de Spuikom, conform de uitgangspunten van het toeristisch beleid. Grootschalige verblijfsrecreatie past niet in dit woongebied, maar wordt verder ontwikkeld in het nieuwe Scheldekwartier (bv. Zeelandtoren) of aan de Boulevard (bv. Brit).

De wens om "de stad te openen naar de zee" is begrijpelijk, maar gelet op de aanwezige zeewering die verzaagd zal worden, is het niet realistisch om vanuit het gebied zelf meer zicht op zee te creëren dan er nu is. *Het openen van dit gebied naar zee zal dus moeten gebeuren door de herinrichting van de openbare ruimte zodanig vorm te geven dat die het gebied op een aantrekkelijke (groene) manier verbindt met de Groene Boulevard en Keizersbolwerk/Boulevard de Ruijter.*

In onze visie heeft het Keizersbolwerk daarin een cruciale functie als attractief knooppunt in de route langs de Vlissingse Boulevards. Het bolwerk ligt immers op één visuele lijn met de andere uitzichtpunten - het Windorgel en de Punt - en vormt zo een begin- of een eindpunt van diverse wandel- of fietsroutes. Van hieruit overziet men de zee en aan de landzijde het historisch Beschermd Stadsgezicht. De ruimtelijke verbinding die vanuit het Keizersbolwerk wordt gelegd met de zee en met het omliggende gebied zal *het 'merk' Vlissingen versterken*. Dat 'merk' staat voor de ligging aan de monding van de Schelde met de Boulevards en de Groene Boulevard. Het staat voor de passage van zeeschepen die je bijna kunt aanraken en de belofte die je van dichtbij kunt aanschouwen. Het toeristisch beleid van de gemeente kan in onze visie enorm worden versterkt door juist dit aspect als onderscheidend element ten opzichte van andere badplaatsen als beleidsuitgangspunt centraal te stellen.

We gaan in deze notitie uitgebreid in op het versterken van het Keizersbolwerk in samenhang met het hele gebied. Daarnaast werken we voor de verschillende delen van het gebied een aantal concrete ideeën uit. Zij zijn qua aard en omvang verschillend. Sommige vergen grote investeringen, andere kunnen met eenvoudige aanpassingen en weinig middelen al een forse verbetering voor het gebied betekenen op korte termijn.

Hieronder geven we eerst een overzicht van onze uitgangspunten en een aantal randvoorwaarden waar nieuwe ontwikkelingen in onze optiek aan moeten worden getoetst. Vervolgens beschrijven wij puntsgewijs onze ideeën, voor zover mogelijk voorzien van illustraties. We hanteren bij de

beschrijving de volgorde van een virtuele wandeling vanaf het Keizersbolwerk over de Nieuwendijk via de Zeilmarkt en Arsenaalplein naar de Groene Boulevard. Voor elke locatie op die route sommen we verbeterpunten op.

Uitgangspunten

- Het Arsenaalgebied is primair een woongebied
- Versterken monumentale elementen in het gebied
- Respect voor beschermd stadsgezicht
- Kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied als tegenhanger van het drukke horeca- en evenementengebied op het Bellamypark
- Aansluiten bij het maritiem karakter van het 'merk' Vlissingen
- Het hele gebied autoluw
- Aantrekkelijke, uitdagende, nieuwsgierigheid wekkende aanlooproutes vanuit Walstraat-zuid, Dokhaven / Wilhelminastraat en het nieuwe Scheldekwardier naar het gebied.
- Kermis verplaatsen
- Gebruik van hoogwaardige, natuurlijke materialen in de openbare ruimte, ruw-maritiem-industrieel in overeenstemming met het 'merk' Vlissingen, als contrast met de Zeeuwse dorpjes in het achterland en de verstedelijkte gebieden in Nederland.
- Duurzame toepassingen in de openbare ruimte:
 - Vergroening van het gebied / Schaduwrijke plekken creëren/ Waterberging bij hevige regenval
 - Straatmeubilair voorzien van zonnecellen om energie op te wekken en accu's om deze energie op te slaan voor bijvoorbeeld verlichting 's avonds of het opladen van een mobiel middels een USB aansluiting.
 - Sensoren om bijvoorbeeld luchtkwaliteit te meten.

Randvoorwaarden

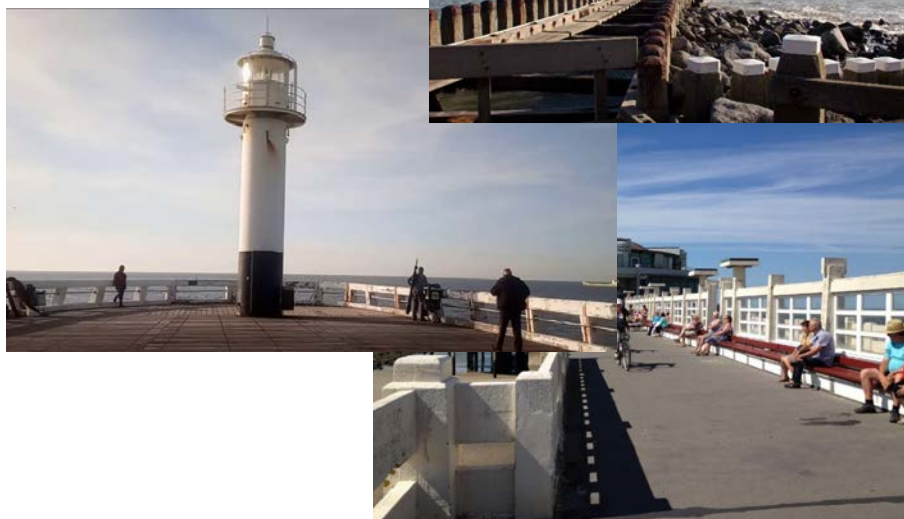
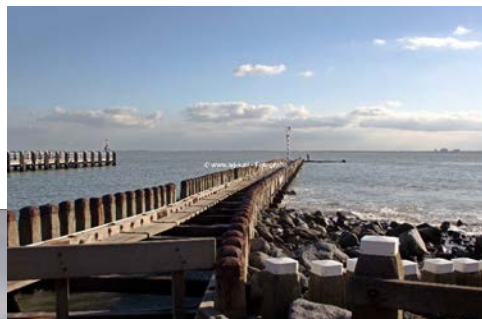
- Bebouwing rondom de jachthaven die het open karakter van dit gebied versterkt en niet aantast (dus geen hoogbouw).
- Niet bouwen voor leegstand (zie inspraakreactie Comité op toeristische visie)
- Leefbaarheid in het gebied wordt niet aangetast maar versterkt door nieuw ontwikkelingen
- Goede geluidsisolatie Arsenaaltheater, Carrousel en Arsenaalgebouw, zodat omgeving geen geluidshinder ondervindt.
- Parkeerplan en plan voor verkeersafwikkeling voor voertuigen en fietsers, zodanig dat gebied autoluw wordt.
- Parkeerdruk in het gebied wordt niet verder verhoogd:
 - investeren in parkeervoorzieningen voor dagjesmensen, gebruikers jachthaven, hotels etc. aan de rand van het centrum.
(Het uitgeven van parkeervergunningen aan jachthaven, hotels en andere niet permanente gebruikers heeft er toe geleid dat er voor bewoners te weinig parkeerruimte is).
 - In het gebied investeren in ondergronds parkeren voor bewoners, waardoor een rustiger straatbeeld ontstaat, het gebied aantrekkelijker wordt voor wandelaars en het historische karakter van het gebied beter tot uiting komt.
- Nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen gaan niet ten koste van het schaarse groen in de omgeving (veld bij Uncle Beach)

Keizersbolwerk

Het Keizersbolwerk de 'materialisering' van het 'merk' Vlissingen. De ideale locatie om de actuele betekenis van de Scheldehavens en de scheepvaart te duiden. Waar je kunt uitwaaien en een frisse neus halen. Drie radiale assen komen samen op het Keizersbolwerk. As 1: Groene Boulevard, As 2 vanuit het omliggende gebied, over Zeilmarkt, Jachthaven, Loodshaven, Kazematten met vizier op het monument van Michiel de Ruijter, As 3 Boulevard De Ruijter. As 2 is visueel de sterkst 'bevuilde' maar potentieel zeer sterk. De assen leiden naar wat potentieel de sterattractie zou kunnen worden van Vlissingen, die daarmee de aantrekkingskracht en de kwaliteit van het hele omliggende gebied vergroot. Na het schouwspel van golven, wind en scheepvaart 'daal' je letterlijk af naar de gezellige binnenstad met de levendige meer geanimeerde horeca van het Bellamypark en meer stijlvolle terrassen van de restaurantjes, ijsalons en cafés langs de Nieuwendijk en jachthaven. De wandeling voert naar het Arsenaalgebied en de Groene Boulevard.

Concrete ideeën om het Keizersbolwerk de centrale plaats te geven die het verdient:

- Doorgaand autoverkeer Boulevard de Ruijter weren en een alternatieve verkeersafwikkeling opzetten (alleen toegang voor bewoners). Dit komt ook de andere verblijfszones in het gebied ten goede.
- Een parkeergarage bouwen onder de Spuikom voor bezoekers van de binnenstad en de Boulevard / Keizersbolwerk.
- Rondom de vuurtoren en het standbeeld van Michiel de Ruijter ruime zitgelegenheid realiseren met kwalitatief hoogwaardig straatmeubilair passend in de inrichting van het totale gebied.
- Beweging 'rond' de jachthaven stimuleren, onder andere door vanaf het Keizersbolwerk een interessante samenhangende wandelroute realiseren door te investeren in (multimediale) weer- en vandalismebestendige informatiepanelen met meer duiding van het 'merk' Vlissingen (scheepvaart, beloodsing), de historische locatie (gedempte havens, wisselende bestemmingen, plek waar Michiel de Ruyter heeft rondgezworven en aan "het wiel" gedraaid heeft, tegenop geklommen is; waar Napoleon zijn sporen heeft nagelaten; waar hard gevochten is in 40-45; waar in '53 schade is opgelopen en waar nu gewerkt gaat worden aan versterking van de zeevering.
- Informatieborden met multimediale middelen (QR-codes gekoppeld aan app) toepassen om de voorbijgaande schepen realtime te identificeren, inclusief cumulatieve trafiek gegevens, werkgelegenheid havenconomie etc..).
- Multimediale toepassingen gebruiken langs de hele wandelroute vanaf Keizersbolwerk naar het Arsenaalgebied om de historische gebouwen te duiden en de geschiedenis van het gebied te beleven. (Dit consequent toepassen voor de hele historische binnenstad, bijvoorbeeld Beurstraat, Nieuwstraat en Plein Vierwinden.)
- Bouw op het Roeiershoofd een pier waar je kunt uitwaaien en een frisse neus halen, met zitmogelijkheden waar bezoekers beschermd zitten tegen heersende winden en kunnen genieten van de zon; waar vissers op het einde van de pier hun hengel kunnen uitgooien.
- Investeer in mogelijkheden voor het aanleggen van serieuze rondvaartboten, met onder andere rondvaarten door de haven, naar het windmolenpark.
- Investeer in fietsenstalling in dit gebied, zodat fietsers uitgenodigd worden om af te stappen.



De Ruyterplein

- Herinrichten:
 - Herinrichten als voetgangersgebied
 - Parkeerplaatsen weer weghalen
 - Vergroenen (qua sfeer aansluiten bij Zeilmarkt/Arsenaalplein / zie hierna)
 - Viskraam vervangen door permanent gebouwtje + terras, waarbij tegelijkertijd stankoverlast voor de omgeving wordt aangepakt;
 - Plein laten aansluiten bij haven (zie foto's ter inspiratie)



Nieuwendijk

- Terrassen langs de waterkant en qua opzet uniform zodat een rustig beeld ontstaat
- Bomen toevoegen (schaduw in de zomer)
- Veilige wandel- en fietsroute
- Auto's alleen bestemmingsverkeer
- In het zomerseizoen enkele malen een maritieme markt (geen kermis) of soortgelijke kleinschalige evenementen
- Zorg dat openbare ruimte zo wordt ingericht dat wandelroute vanaf Nieuwendijk langs de kade van de jachthaven naadloos aansluit op het De Ruyterplein en de Zeilmarkt.



Jachthaven

- Benut de unieke ligging aan open zee. Dus geen museumhaven, maar aantrekkelijke jachthaven (voor passanten) tegen historische achtergrond van Keizersbolwerk, Nieuwendijk en Arsenaal, met goede voorzieningen ingericht om optimaal aantal passanten te ontvangen (= klandizie voor middenstand)
- Haven verbinden met de stad door meerdere ingangen/uitgangen – ook aan de kant van de Zeilmarkt waardoor verbinding met gebied Walstraat-zuid en Dokhaven ontstaat.
- Inrichten looproute voor wandelaars en hardlopers rond de haven die voert door het Arsenaalgebied en dit verbindt met de Groene Boulevard en met de Boulevard en stadsstranden.
- Talud aan Arsenaalzijde bij Arsenaalplein bij het plein trekken zodat bredere wandelroute ontstaat.



- De 8 parkeerplaatsen aan de kant van de jachthaven teruggeven aan het plein, zodat de openheid van het plein wordt hersteld en er op de kop van de haven zitruimte gecreëerd kan worden met zicht op de haven, terwijl er voldoende ruimte blijft voor voetgangers.
- Een beeldbepalend (maritiem) element op de Zeilmarkt zodat publiek uit de Walstraat zuid / Dokhaven geprikkeld wordt erheen te gaan. Idee:
 - een kunstwerk waar je in kunt klimmen (zie tekening pagina 8). (Mensen klimmen nu ook op het beeld van Paddeltje voor het Arsenaal, op de kanonnen op de Oranjedijk en fotograferen dat.)

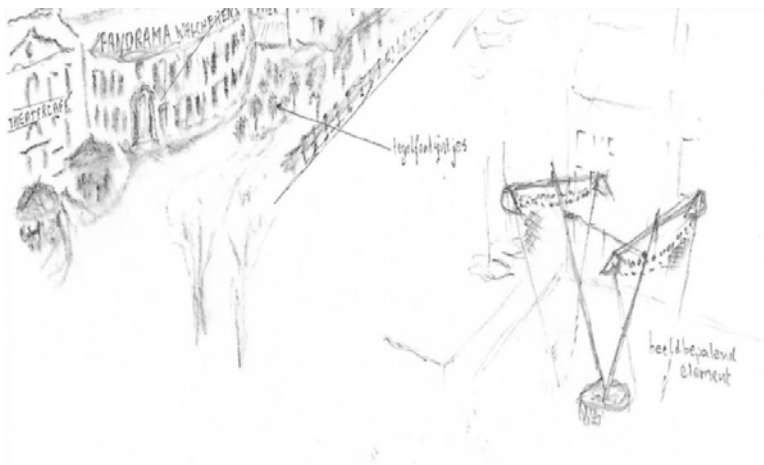


Zeilmarkt

- Zorg dat de Zeilmarkt qua inrichting van de openbare ruimte naadloos overloopt in de Groene Boulevard door vergroening en een logische wandelroute die uitkomt bij het huidige dijktheater.
- Plein vergroenen/verduurzamen (waterberging/hittestress) en inrichten als aantrekkelijk verblijfsgebied voor jong en oud (zie foto's pagina 8 en 9):
 - met zit- en verblijfplekken met zicht op de jachthaven en Arsenaal.
 - waterpartijen/speelplaatsen ('s winters schaatsbaantje?)
 - petanquebaan
 - kleine speeltoestellen
 - bankjes + tafeltjes (dammen/schaken/lunchen)
 - terrassen bij Griek en Arsenaal handhaven in de stijl van terrassengebied Nieuwendijk, maar verder niet uitbreiden (Bellamyplein en Nieuwendijk blijven horecaconcentratiegebied met terrassen).



Voorbeelden die inspireren zijn de ontwerpen van Piet Oudolf; de groene zones in de Leuvehaven en Westerkade in Rotterdam, the Battery New York. (zie foto's pagina 8 en 9)



Arsenaalplein

- Vergroenen/verduurzamen in aansluiting op vergroening Zeilmarkt in stijl Piet Oudolf (zie boven)
- Arsenaalplein is logisch onderdeel van (groene) wandelroute vanaf Zeilmarkt naar Groene Boulevard die aansluit op nieuwe trap ter hoogte van huidige Dijktheater (zie Groene Boulevard).
- Voor alle functies die (extra) bezoekers aantrekken in Arsenaal, Carroussel en Arsenaaltheater: oplossingen parkeerdruk.

Arsenaaltheater:

- Voorzijde restaureren / achterzijde afbreken en vervangen (zie onder Baljuwstraat/achterzijde Arsenaaltheater)

Carroussel:

- Bij sloop/nieuwbouw:
 - bouwhoogte sluit aan bij bestaande / goot- en dakhoogte binnen grenzen huidige bestemmingsplan Binnenstad-Eiland
 - Arsenaalgebouw komt weer vrij te staan.
- Gevels modern karakter geven dat monumentale karakter van het Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater versterkt:
 - Modern gebouw met groen sedumdak en groene gevel passend bij vergroening en verduurzaming omgeving.
- Kansen:
 - Vlissingen heeft een tekort aan ruimere (levensloopbestendige) nultredewoningen, zowel koop als huur in de vrije sector (bron: Stec Groep woningmarktonderzoek Vlissingen 2019)
 - Vlissingen heeft tekort aan grondgebonden koopwoningen voor jonge huishoudens.
 - Kwalitatieve upgrading naar bijvoorbeeld conferentie centrum i.s.m. Arsenaal en Arsenaaltheater (mits goed geïsoleerd).
 - Mogelijke vermaakfunctie: Panorama Walcheren eventueel in combi met Muzeum

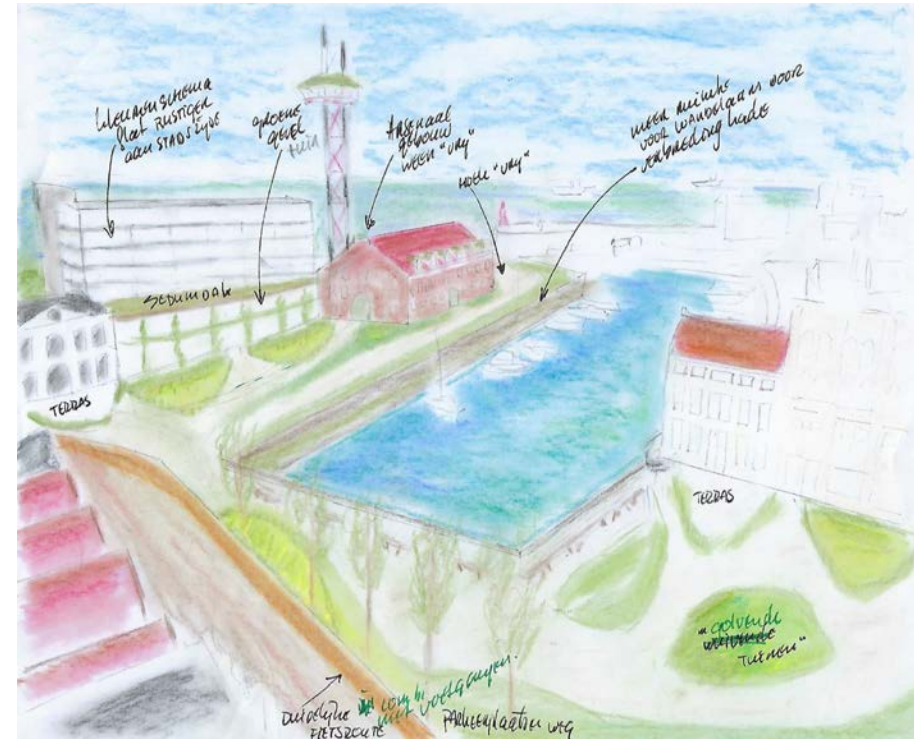


Residence Maritiem

- Kleurenschema Residence stadszijde aanpassen in neutrale, rustige kleurstelling passend bij Arsenaal en Concertgebouw.
- Verlichting Residence stadszijde ondergeschikt maken aan een fraaie gevel- of objectverlichting van het Arsenaalgebouw en eventueel Concertgebouw.
- Kleurenschema zeezijde Residence handhaven (vormt één geheel met uitkijktoren)
- Bakstenen geveldeel begane grond aan achterzijde (grotendeels eigendom Lovago) aanpassen aan de rest van de gevel (wit) zodat er een rustiger beeld ontstaat.
- Bij landinwaartse dijkverzwaring oplossing aandragen bestaande eigen parkeerplaatsen bewoners en toegang woongebouw.
- Zeezijde Residence uitstraling geven van een voorzijde, onder andere door:
 - Bakstenen geveldeel begane grond aan achterzijde (grotendeels eigendom Lovago) aanpassen aan de rest van de gevel (wit) zodat er een rustiger beeld ontstaat.
 - Gelijkvloerse en eerste verdieping die nu achterzijde is voor de uitbaters van de Carrousel de uitstraling te geven van een voorzijde.

Arsenaalgebouw en uitkijktoren:

- Ingang tussen Carrousel en Arsenaal slopen, zodat dit monumentale gebouw weer vrij komt te staan (zie tekening).
- Bij voorkeur uitbouw 'Vooronder' slopen, zodat monumentale gebouw weer vrij komt te staan en er meer ruimte ontstaat voor wandelroute.
- Bij andere functie: goede geluidsisolatie (dak is niet geïsoleerd!)
- Huidige functie uitkijktoren handhaven als iconische publiekstrekker in het gebied. Glasgevel aan onderkant van de toren vervangen door stijlvolle groene gevel.
- Rommelige achterzijde toren met roestige zeecontainer z.s.m. verwijderen zodat het monumentale gebouw 'bevrijd' wordt.
- Hoofdgebouw van een hotel/conferentiecentrum (identiteit!) met annex gebouwen (huidige Carrousel) om alle noodzakelijke functies in onder te brengen. Samenwerking met Carrousel, Arsenaaltheater en theatercafé. (Randvoorwaarden: geluidsisolatie en parkeermogelijkheden voor leveranciers en organisatoren)

**Zeehondenwerf.**

- Opofferen (?) voor de verbreding van de loop- en of fietsroute vanaf de Zeilmarkt langs het Arsenaalgebouw maar de Oranjedijk waar de route aansluit op een nieuwe brede trap met kunstwerken (zie Oranjedijk).
- Indien het werfje in stand kan/moet blijven:
 - symbolisch herinrichten met kunstwerk met maritiem karakter, waar kinderen in kunnen klimmen (geen varende viskraam!!)
 - zwemgelegenheid bij hoog water?
- Plek met informatiepanelen om geschiedenis van dit gebied te duiden (oude vissershaven, napoleontische Arsenaal, getijdeverschillen).

Dijktheater

- De wandelroute vanuit het Arsenaalgebied sluit hier aan op een nieuwe brede “beeldentrap” naar voorbeeld ‘Beelden aan Zee’ Scheveningen die leidt naar de Groen Boulevard.
- Open karakter van de openbare ruimte voor de trap (landzijde) en achterkant Arsenaalgebouw handhaven en qua inrichting laten aansluiten op Zeilmarkt/Arsenaalplein zodat consequent één sfeer ontstaat.



Oranjedijk / Groene Boulevard tussen sluisencomplex en de Oranjemolen (zie foto's pagina 14)

- De Groene Boulevard handhaven als gebied waar rust en groen de boventoon voeren.
- Het onbebouwde, groene karakter en de molen zijn bepalend voor dit gebied.
- De inrichting van de dijk rustig en onbebouwd houden zodat die de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde onderstreept.
- Op de kruin van de dijk vanaf de molen richting jachthaven dijkprofielen en beton zoals bij de Nolledijk met bankjes (deze zijn zeer populair en nagenoeg altijd bezet)
- Aanleg veilige gescheiden routes voor fiets- en voetgangersverkeer (Bredere/aparte brug over sluis? Fietsroute eerder afbuigen?)
- Bij dijkverzwaring: parkeergelegenheid in de dijk voor omwonenden (geen grootschalige garage die verkeer naar het gebied aanzuigt)
- Bij dijkverzwaring een methode kiezen die de woningen onder aan de dijk spaart.
- Doorgangszone fietsers onderlangs voetgangersgebied Oranjedijk (vanaf Residence langs toren naar de Sluizen) verleggen naar alternatief langs de zee.



Oranjedijk/Groene Boulevard vanaf de molen tot de punt

- De Groene Boulevard handhaven als gebied waar rust en groen de boventoon voeren.
- Het onbebouwde, groene karakter is bepalend voor dit gebied en onderstreept de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde.
- Aanleg veilige gescheiden routes voor fiets- en voetgangersverkeer
- Bewegwijzering aanpassen aan het natuurlijke karakter van dit gebied



Vlissingen, 8 februari 2021

Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht,

Baljuwstraat- achterzijde Arsenaaltheater

Eeuwig zonde dat het theater en concertgebouw als theatercafé verloren zouden gaan. Zijn er alternatieve gebruiksmogelijkheden te bedenken (bv 'conferenties-aan-zee'?)

- Bij voortzetting wel nodig:
 - renovatie binnen- en buitenkant,
 - verbetering geluidsisolatie dak en gevel,
 - oplossing voor parkeeroverlast tijdens voorstellingen
 - gevelfront passend bij de straat / wijk (achter de gevel kan best een groter gebouw schuil gaan).
 - hoekoplossing gevel hoek Baljuwstraat/Oranjedijk, die van achterkant een voorkant maakt.
- Bij sloop:
 - Oplossing binnen de bestaande contouren
 - Gevelfront passend bij de straat / wijk (achter de gevel kunnen eventueel meerdere woningen/appartementen schuil gaan)
 - Hoekoplossing gevel zijde Oranjedijk, die van achterkant een voorkant maakt.
 - **Kansen** (bron: Stec Groep woningmarktonderzoek Vlissingen 2019):
 - Vlissingen heeft een tekort aan ruimere (levensloopbestendige) nultredewoningen, zowel koop als huur in de vrije sector
 - Vlissingen heeft tekort aan grondgebonden koopwoningen voor jonge huishoudens.

Alle materiaal pag. 11 aangeleverd door VVE Residence Maritiem

Wensen VvE Residence Maritiem

Uiterlijk gebouwen

- Kleurenschema gevel stadszijde aanpassen in neutrale, rustige kleurstelling passend bij Arsenaal en Concertgebouw.
- Kleurenschema gevel zeezijde handhaven (vormt één geheel met kleuren uitkijktoren)
- Gevel zeezijde geeft rommelig beeld doordat de eerste twee lagen de achterzijde vormen van de Carrousel. Vooral het deel naast de entree van de Residence, het bakstenen geveldeel met achteringang Carrousel, zorgt voor een rommelig uiterlijk. Voorstel om dit geveldeel te verfraaien in een stijl die goed past bij de rest van de gevel en die deze kant van het gebouw de uitstraling geeft van een voorzijde.
- Het bestuur van de VvE Residence Maritiem overweegt in de toekomst de entree aan de zeezijde te renoveren. Dit is echter één van de prioriteiten voor de VvE. Er wordt ook een renovatie van galerijen en renovatie trappenhuis overwogen. Dit kan niet allemaal tegelijk.
- Verwijderen roestige zeecontainer aan achterzijde Arsenaalgebouw.
- Behoud huidige functie uitkijktoren (geen activiteiten die geluidsoverlast veroorzaken, geen aanpassingen die uitzicht en/of privacy bewoners Residence belemmeren).
- Renoveren glazen pui rondom uitkijktoren (glazen tegels gebroken)
- Achterzijde Arsenaalgebouw en rond uitkijktoren: herinrichten met groen passend in voorstel Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht voor het hele Arsenaalgebied.
- Dijkverzwaring volgens methode waarbij de dijk niet landinwaarts komt.
- Bij landinwaartse dijkverzwaring oplossing voor parkeren bewoners Residence bij het woongebouw en voor toegang tot woongebouw (woningen zijn gekocht met parkeerplaats).
- Behoud uitzicht landzijde: bouwvolumes en/of oppervlakte omliggende bebouwing binnen huidige contouren bestemmingsplan
- Behoud uitzicht zeezijde: de Groene Boulevard handhaven als gebied waar rust en groen de boventoon voeren. Het onbebouwde, groene karakter en de molen zijn bepalend voor dit gebied. De inrichting van de dijk rustig en onbebouwd houden zodat die de weidsheid en het uitzicht op de Westerschelde onderstreept.
- Behoud uitzicht westgevel (die uitkijkt op Keizersbolwerk)
- Nieuwe bestemmingen onder- en omliggende bebouwing veroorzaken geen geluidsoverlast
- Nieuwe bestemmingen onder- en omliggende bebouwing veroorzaken geen windhinder en/of stankoverlast
- Nieuwe bestemmingen onder- en omliggende bebouwing tasten constructie gebouw niet aan
- Geluidsoverlast van huidige activiteiten in om- en onderliggende commerciële ruimtes aanpakken (feesten in Arsenaaltheater, Salsa Dansschool boven Snookerruimte, motor lift uitkijktoren, krijsend geluid uit Arsenaalgebouw)
- Parkeeroverlast huidige commerciële ruimtes wordt aangepakt (feesten Arsenaaltheater en Vooronder)
- Wijzigen fietsroute via parking Residence en voetgangersgebied bij Arsenaalgebouw onderlangs de dijk: zorgt nu voor gevaarlijke situaties.
- Baljuwstraat veiliger maken: wijzigen route zonnetrein (niet tegen de rijrichting in door Baljuwstraat) / laden lossen Arsenaaltheater niet in Baljuwstraat waardoor verkeer wordt geblokkeerd)
- Aanvragen omgevingsvergunning worden voor het indienen besproken met bestuur VvE.
- Vanuit gemeente rechtstreeks melding van omgevingsvergunning aan bewoners.

Alle materiaal pag. 12 & 13 aangeleverd door Lovago

VISIOEN* ARSENAALGEBIED VLISSINGEN 2030

(alleen voor discussiedoeleinden)

Motto: laten we een aantrekkelijk stadsdeel maken voor toeristen en bewoners.

0. Imago Vlissingen als toeristisch product: "levende havenstad" met vier kernattracties

- Boulevard
- Visserij
- Haven
- Botenbouw

De toerist verwacht in Vlissingen te kunnen "varen en vis eten".

Evenementen kunnen een extra dimensie toevoegen, mits met thema's, passend bij Vlissingen (Film by the Sea, Bevrijdingsfestival, Havendagen, Sail Vlissingen, e.d.)

Nee, niet primair strandlocatie (dat doet de rest van Zeeland al), niet primair winkellocatie (dat doet Middelburg al), niet primair monumentenstad (die heeft Vlissingen te weinig).

1. Vissershaven: toegankelijker en terug in de tijd

- wordt met minimaal twee royale stenen trappen toegankelijk gemaakt voor wandelaars
- balustrades (sierlijke metalen hekken) komen in plaats van lage muurtjes, zodat wandelaars het water gemakkelijker kunnen zien
- reserveert een deel van de capaciteit voor houten schepen (mogelijk historische)
- creëert een wandelsteiger met visverkooppunten (aangelegde boten)
- heeft een opstappunt voor toeristen voor een boottochtje
- krijgt borden die wandelaars uitleggen wat een getijdhaven is, hoe groot het getijverschil is, dat dit vroeger vol lag met vissersboten, dat dit een van drie historische stadshavens is maar de enige die niet is gedempt, wat de Zeehondenwerf is, enzovoorts
- (moet de Vissershaven 24 uur per dag een getijdenhaven zijn of zou dit beperkt kunnen of moeten worden tot bepaalde uren van de dag?)

2. Rondom Vissershaven - noord en oost: een plek waar je wilt zitten of staan

- openbare ruimte biedt meer kleinschaligheid en intimiteit (verblijfskwaliteit)
- bestrating rondom haven wordt kinderkopjes
- er komen veel bomen bij
- er komt een monument ter herdenking van het slavernij- en piraterijverleden in omgeving Muzeum

- een aantrekkelijk en royaal horecaterras op het zuiden (verkeersluw, uitzicht op de haven)
- geasfalteerde weg Nieuwendijk- Gravestraat wordt qua aanzicht/beleving weer een "straat met klinkers" en versmald
- Walstraat-zuid lift "vanzelf" mee op de ontwikkeling
- (heeft Zeilmarkt wellicht potentieel voor horeca?)

3. Rondom Vissershaven – west: uitkijplek en doorgangsroute

- er komt een brede verbindingsbrug over het sluiscomplex (zodat fietsers en wandelaars naar/van de Groene Boulevard kunnen)
- Brasserie Evertsen krijgt meer ruimte of schuift wat op om terraspotentieel te benutten (zonder fietsen- en voetgangersstroom in de weg te zitten)
- (kan Henks viskraam eventueel worden verplaatst naar onderin de eigenlijke Vissershaven?)

4. Rondom Vissershaven – zuid: Arsenaal en Zeehondenwerf springen er weer uit

- Arsenaal komt als gebouw weer "op zichzelf te staan", los van de andere bebouwing
- moderne horeca-aanbouwte aan westzijde verdwijnt
- gebouw krijgt extra entree in hart lange zijde richting haven
- bestrating wordt kinderkopjes
- er komen bomen bij
- Zeehondenwerf krijgt een authentiek aanzien (herkenbaar als historische scheepsreparatieplek) en met "vrije uitvaart" naar het water
- (wordt Arsenaal misschien een verzamelgebouw voor visrestaurant(s) en visverkoop à la Neeltje Jans?)

5. Groene boulevard en Muur van Altena: attractief voor wandelaars

- De Muur van Altena wordt "ontsloten" voor wandelaars door het maken van trappen en een of meer plateaus aan zeezijde vanwaar de muur en de Oranjemolen in volle glorie te bekijken zijn
- Tussen Oranjedijk en Residence Maritiem wordt straatniveau een verdieping "opgetild" zodanig dat een parkeergarage ontstaat met grote capaciteit voor huidige en toekomstige bewoners (appartementenontwikkelingen) - dit wordt vooruitlopend op dijkversterking gerealiseerd
- Oranjedijk krijgt een brede, uitnodigende trap (landzijde) aan het einde van de Baljuwstraat
- Oranjedijk is nu "fantasieloos groen" (gras) maar wordt een boulevard met veel meer groenvariatie
- Er moet een beter plan voor het dijktheater komen om er nieuw leven in te blazen – anders afbreken
- (kan de Baljuwstraat worden verbreed om een goede zichtlijn te krijgen vanaf de Walstraat/Zeilmarkt naar de trap?)

6. Oranjedijk bebouwing: nieuwe allure

- Residence : presenteert zich minder massief en laat meer “doorzicht” toe (van stad naar dijk en vice versa) doordat entree wordt verplaatsen naar stadszijde van het complex
- theaterzaal Arsenaaltheater (achterbouw) wordt vervangen door woongebouw (precieze bestemming en volume nader te bepalen)
- aanzicht Arsenaal wordt verbeterd (nu nog teveel “rommelige achterzijde”) – misschien terrasfunctie op die plek (?)
- er komen bomen bij

7. Carrousel en voorplein: nieuwe woongebouwen

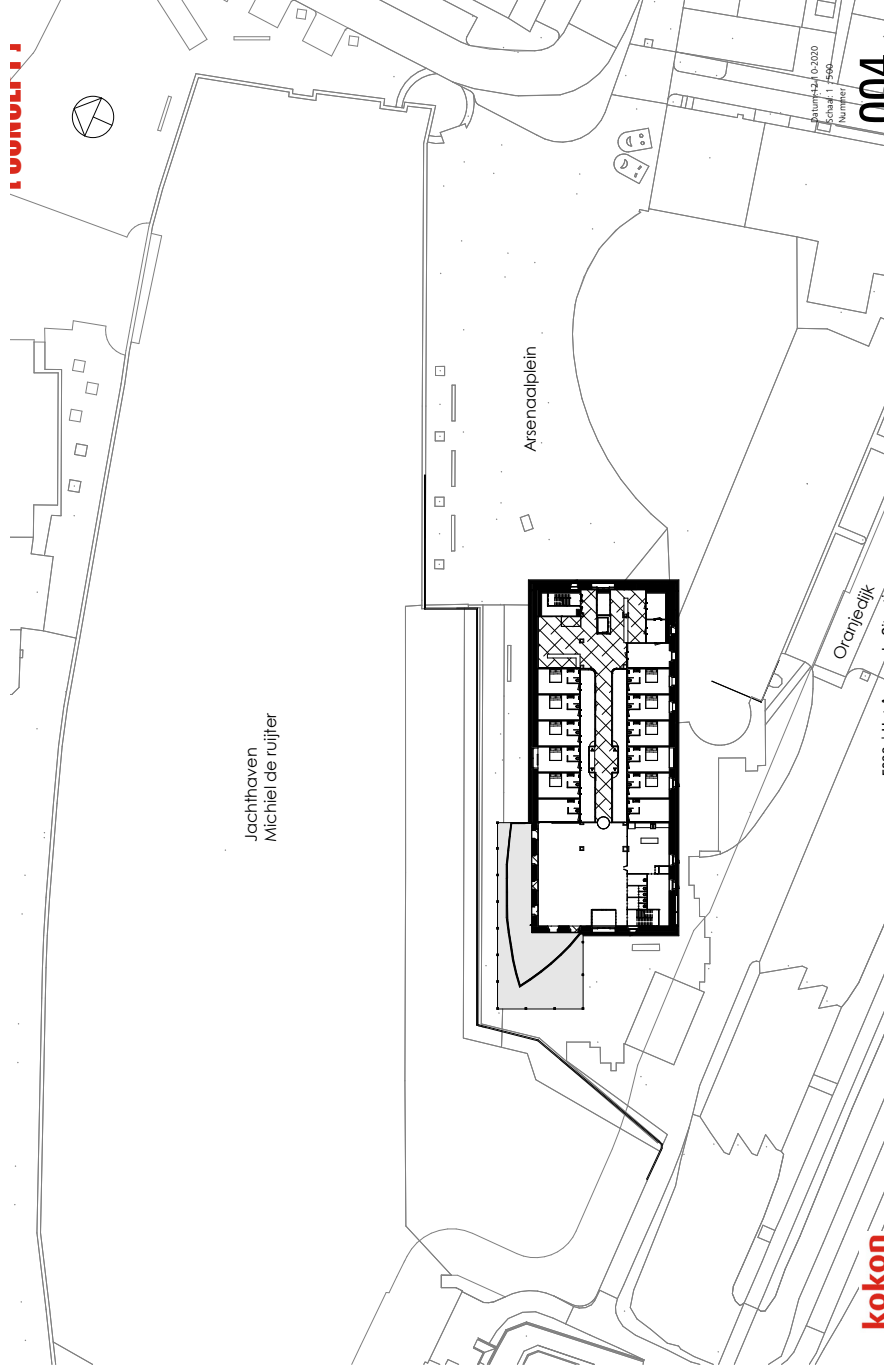
- Arsenaaltheater (voorzijde): blijft een goede, aantrekkelijke horecazaak
- Residence stadszijde mag grotendeels aan oog worden onttrokken en/of worden opgewaardeerd – is nu een ontsiering in het historische stadsbeeld
- Residence eerste verdieping (eigendom Lovago - nu een onbenutte bovenzaal bijtortcentrum): invulling nader te bepalen
- Carrousel: indien tot afbraak wordt overgegaan, komen nieuwe woongebouwen op nader te bepalen plekken tussen haven en Residence, deze moeten esthetisch harmoniëren met omgeving (Arsenaaltheater, Arsenaal)
- bouwvolume en ruimtelijke inpassing nader te bepalen, voorkomen moet worden dat het “aan elkaar gebreide” gebouwen worden en een leeg, kaal plein blijft bestaan
- historische (nu verdwenen) rooilijnen kunnen inspiratie bieden voor plaatsing gebouwen; het is niet alleen “steen” – er moeten ook open ruimten en groen komen
- bestemming woongebouwen: combinatie van permanent wonen, tweede woningen, vakantie-appartementen en hotelappartementen ligt voor de hand; gestreefd wordt naar een hoog afwerkings- en kwaliteitsniveau voor het hogere segment

RANDVOORWAARDE INVESTEERDER LOVAGO MIDDELBURG

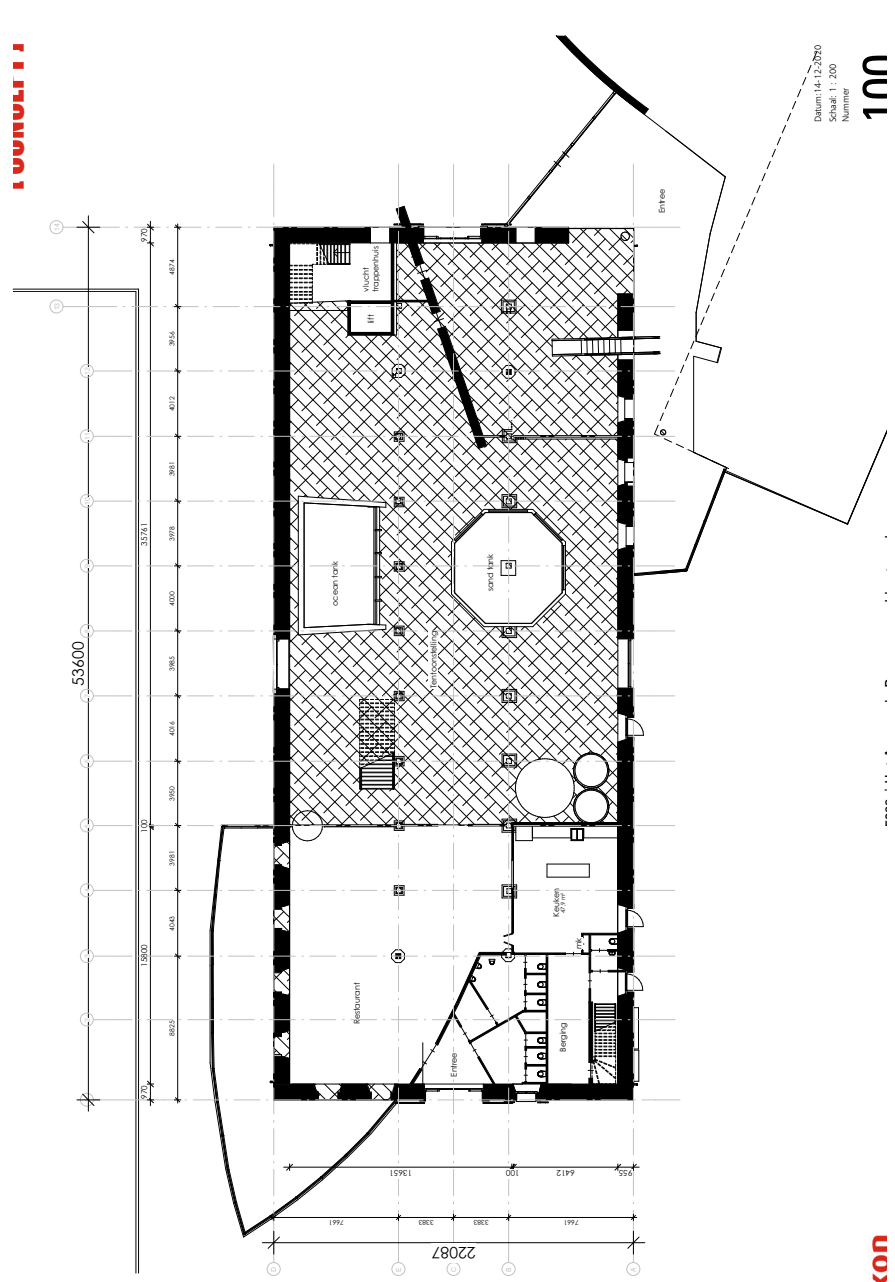
- Dit project (afbreken Carrousel , vervangende nieuwbouw woongebouwen) vereist een grote investering, grondruil en bestemmingsaanpassing. Dit scenario wordt alleen werkelijkheid als er een correct, marktconform investeringsrendement op het project kan worden behaald.
- Afwerkingsniveau, doelgroepkeuze en bouwvolume vereisen marktanalyse en kosten-/batenanalyse.

* Naschrift: een visioen is niet hetzelfde als een visie. Een visioen wordt niet beperkt door “wetten en praktische bezwaren” en is dus niet noodzakelijkerwijs realistisch uitvoerbaar. Maar het is een belangrijk beginpunt voor een meer realistische planvorming.

Alle materiaal pag. 14 & 15 aangeleverd door Comité Vlissingen Beschermd Stadsgezicht

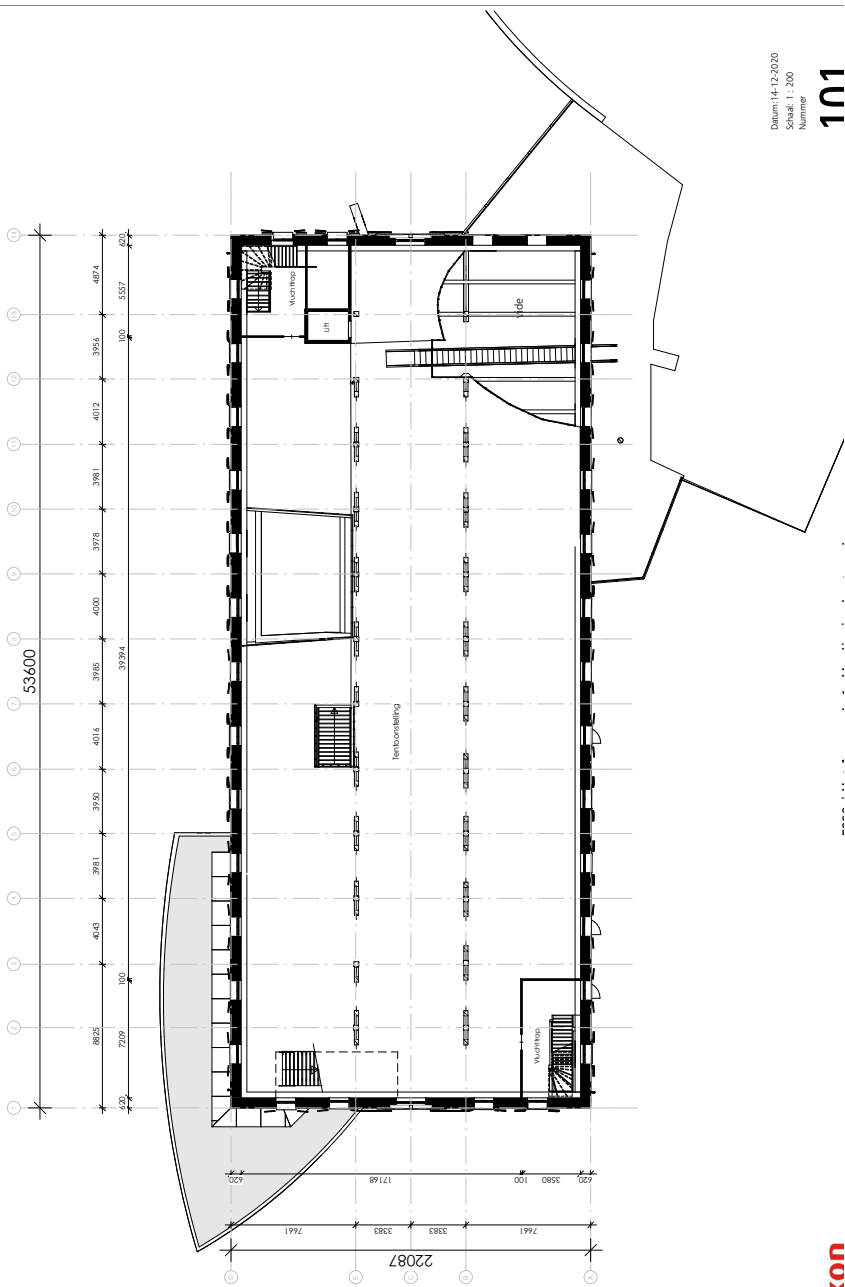


kokon



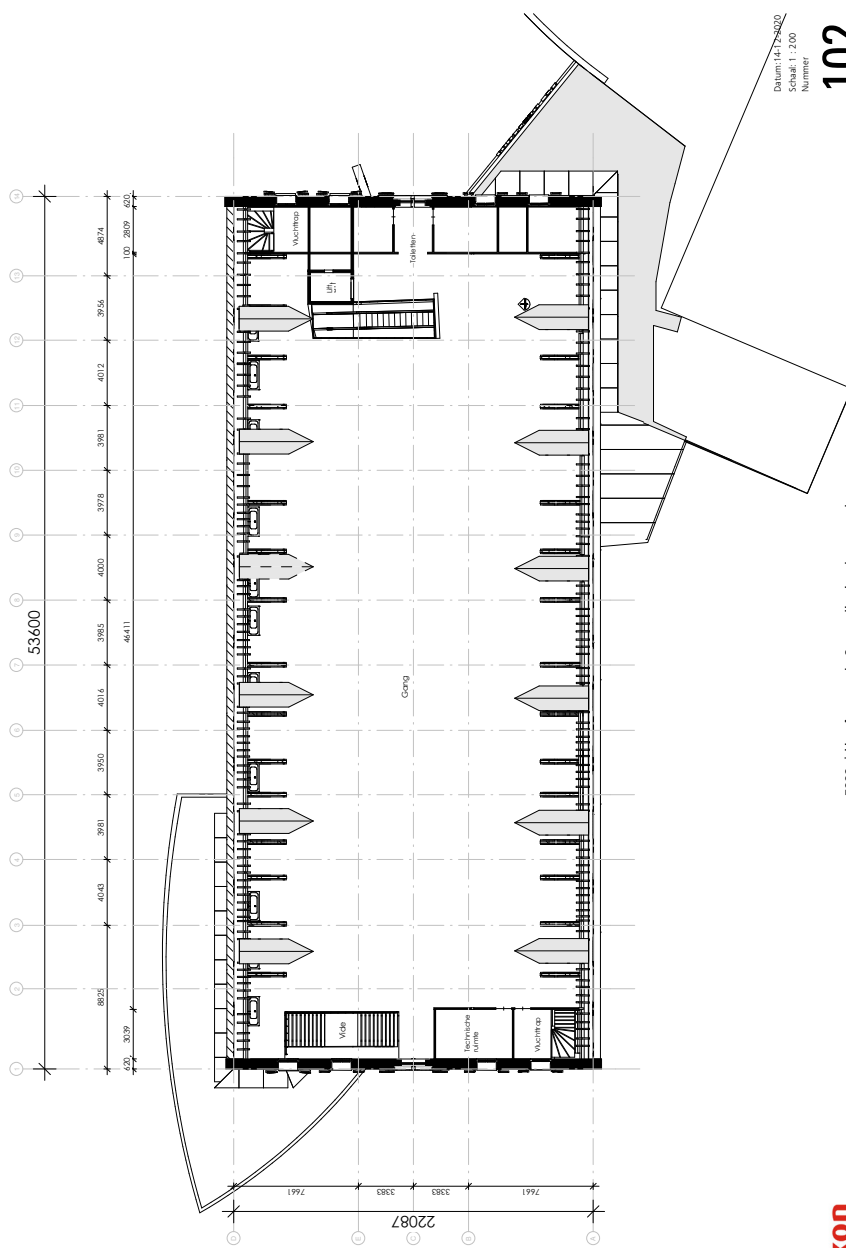
kokon

I UURUUL I I



kokon

I UURUUL I I



kokon

