

## **Bijlage 1 bij brief dd. 11 maart Stichting comité Vlissingen beschermd stadsgezicht inzake ontwerp visie Arsenaalgebied**

### **1. Participatieproces: één visie dominant**

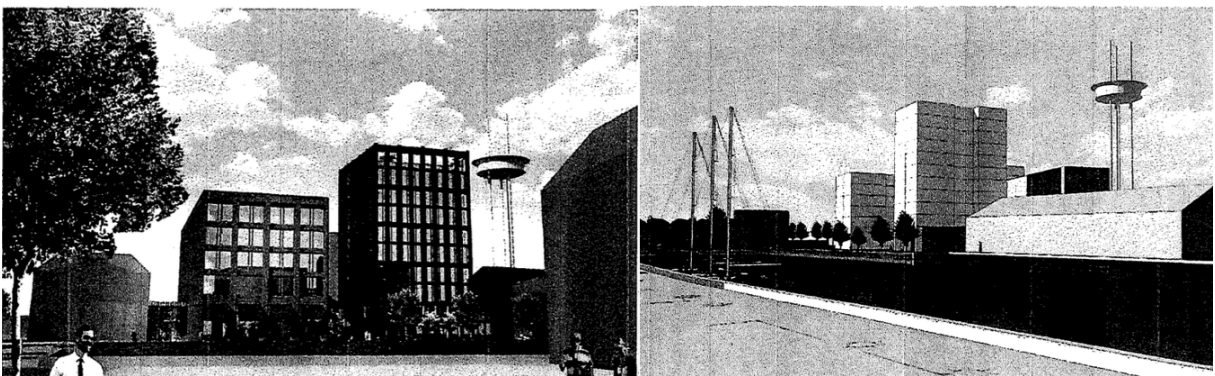
In de visie wordt op p.8 stilgestaan bij het participatieproces. Volgens de opstellers lag de nadruk op co-creëren. Bij co-creatie werken belanghebbenden en omwonenden samen met ambtenaren en eventueel externe deskundigen. De rol van de deelnemende inwoners lijkt op die van een beleidsambtenaar. De uitkomst van co-creatie leidt tot een gezamenlijk plan en de gemeente verbindt zich aan de uitkomst. Hoe anders is het visieproces Arsenaalgebied verlopen!

Wij roepen in herinnering waarom dit participatieproces is begonnen: omdat ons comité in 2018 in actie kwam tegen hoogbouwplannen uit de koker van Lovago. Het was dus niet het Waterschap dat de initiatiefnemer was van dit proces, zoals op p.8 van de visie staat vermeld. Het Waterschap werd er op ons uitdrukkelijk verzoek bij betrokken!

Die plannen om de Carrousel te slopen en het plein verder vol te bouwen waren er al in 2016 en stonden in een destijds uitgelekte stedenbouwkundige verkenning van de gemeente Vlissingen en Lovago. De onderstaande afbeeldingen zijn daaruit afkomstig. Die verkenning is in nauw overleg met de gemeentelijke organisatie opgesteld, zo blijkt uit een B&W nota van 10 maart 2016. Het heeft er dus alle schijn van dat bij het begin van het participatieproces in 2020, de uitkomst al bij voorbaat vaststond en dat het proces 'een moetje' was, waar niet veel mee gedaan is door de gemeente.

Hoe langer het proces duurde, des te minder wij ons serieus genomen voelden. Met name vanaf januari 2022. Het gezamenlijke proces lag toen al stil sinds juli 2021 en er zijn in 2022 alleen nog 'schetssessies' gehouden, met de participanten afzonderlijk. De beloofde afrondende werksessies met de volledige groep (ons comité, AVV, Lovago en het bestuur van VVE Résidence Maritiem) is er nooit gekomen. Ondertussen werd er op het stadhuis wel doorgepraat met AVV en Lovago en werd er in mei 2022 ook een besloten schetssessie georganiseerd met de architecten van Lovago en AVV, waarbij onze stedenbouwkundige niet welkom was. Ontluisterend!

Inmiddels is duidelijk dat de wens van één partij domineert in de gemeentelijke visie; die van Lovago, die het Arsenaalkwartier wil volbouwen. Van een serieus participatieproces is dus geen sprake, nu zo overduidelijk de wens van één van de participanten het plan domineert. Het zou onacceptabel zijn dat alleen Lovago zijn zin krijgt.



*Afbeelding 1: Verkenning Lovago/gemeente Vlissingen 2017/2018*

### **2. Visie opgesteld als zoekplaatje**

Nog voordat wij ingaan op de inhoud van de visie, moet ons van het hart dat wij het niet netjes vinden om een visie te presenteren waarin de concrete plannen verstopt zijn in een bijlage; weergegeven met slecht zichtbare stippellijnen en de werkelijke bedoeling (hoogtes) verstopt in de tekst. Dit naast de vele tegenstrijdigheden in de tekst. Als het dan van gemeentewege ook nog verboden is om verduidelijking te vragen bij de opstellers tijdens de periode waarin deze visie ter

inzage ligt (buro MA.AN, mag niet met ons praten), dan wordt het ons wel heel moeilijk gemaakt om een adequate inspraakreactie in te dienen.

Elk participatieproces is vormvrij, maar het is essentieel dat er sprake is van democratische kwaliteit. En daarvan is alleen sprake als iedereen dezelfde kansen krijgt en er een duidelijke terugkoppeling naar de deelnemers is over het effect van hun inbreng. De visie zoals die er nu ligt voldoet daar niet aan. Om het vertrouwen terug te winnen van ons Comité en van de buurtbewoners zou deze visie van tafel moeten. Om met een schone lei opnieuw te beginnen, onder volstrekt onafhankelijke leiding. Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald!

### **3. Kroonuitspraak 1989 genegeerd**

De geschiedenis herhaalt zich: 35 jaar geleden tekenden de bewoners van het Arsenaalgebied protest aan tegen een voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan. Die wijziging moest onder meer mogelijk maken dat een groot oppervlak van het Arsenaalgebied bebouwd zou worden met hoge bebouwing en een parkeergarage met 200 plaatsen. De bewoners vochten dit aan tot aan de Raad van State en wonnen. De huidige bebouwing is dus een compromis, waar het merendeel van de buurt vrede mee heeft.

Het college van B&W staat op het punt om met dezelfde argumenten als destijds vergelijkbare grootschalige en nog hogere bebouwing mogelijk te maken. Ook toen pleitte de gemeente Vlissingen voor een "hoogwaardige bebouwing" die afgestemd zou moeten worden op het beschermd stadsgezicht. Ook toen moesten nieuwe functies het gebied aantrekkelijker maken en ook toen meende het college dat er met grote zorgvuldigheid een nieuw programma tot stand was gekomen.

Het huidige college staat nu ook op het punt om het gebied "te transformeren naar een nieuwe fase: een toekomstbestendig Arsenaalgebied." Daartoe wordt "het gebouw(ensemble) getransformeerd", "een nieuw programma" toegevoegd en wordt "de gehele omgeving Integraal aangepakt" waardoor een "unieke locatie" zou ontstaan die "nadrukkelijk aansluit en gebruik maakt van de gebiedskwaliteiten, geënt op het historisch erfgoed en het maritieme karakter". En dit alles zou dan ook nog moeten leiden tot een verbetering van "het leefklimaat in het gebied" en "een fijne leefkwaliteit rondom de jachthaven".

Uiteraard is het Comité voor verbetering. Juist doordat dit proces van voorbereiding al zo lang loopt, is er niet meer in het gebied geïnvesteerd, noch in de gebouwen, noch in de openbare ruimte. Zo is vanzelf de noodzaak gecreëerd om er iets aan te doen. Wij menen echter dat het college in zijn visie volledig voorbijgaat aan de argumenten van de Raad van State die nu nog steeds gelden:

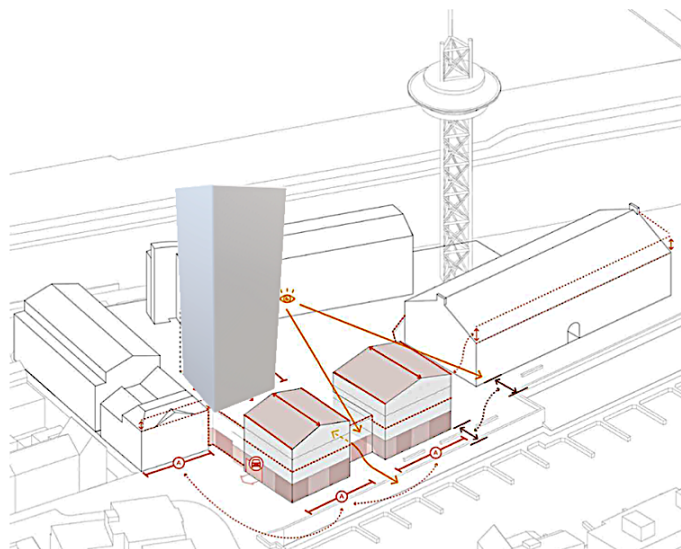
- Een omvangrijkere oppervlakte bebouwen met hoogbouw past niet op deze plaats binnen het beschermd stadsgezicht, gelet op de historische omgeving
- Bebouwing dicht op het monumentale Arsenaal is niet aanvaardbaar
- Ontsluiting via de smalle Baljuwstraat tast het karakter aan
- Gelet op de verkeersaantrekkende werking behoort het plan inzicht te verschaffen in de verkeersontsluiting.

### **4. Massale hoogbouw: maat en schaal beschermd stadsgezicht/bestemmingsplan niet gerespecteerd**

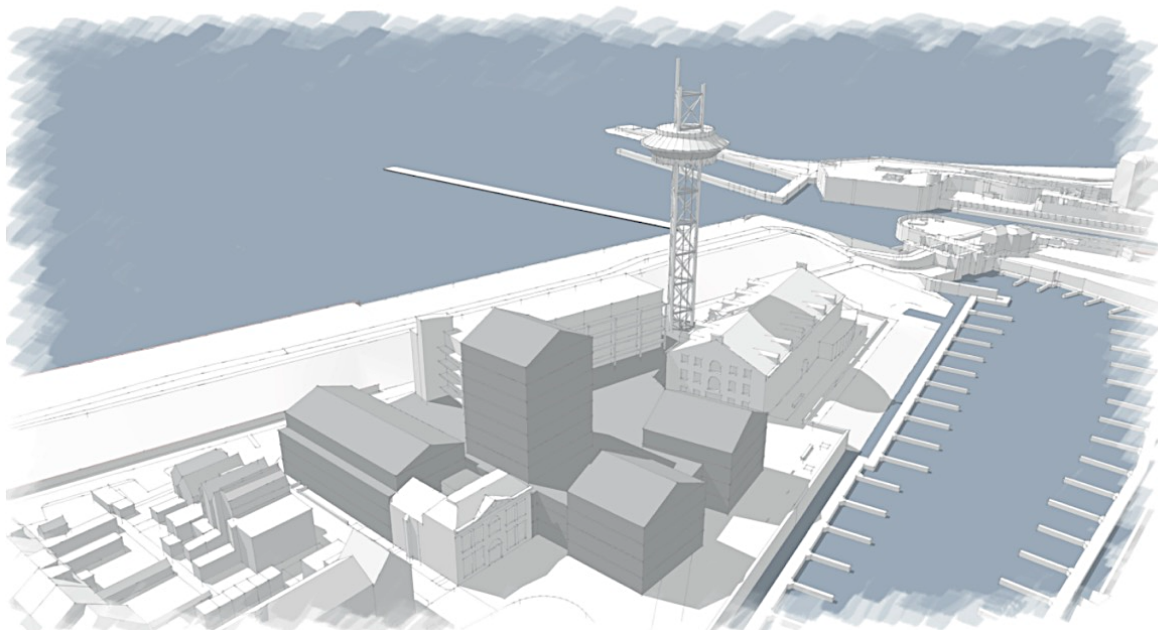
Het Arsenaalgebied is onderdeel van het enige Rijksbeschermd stadsgezicht van Vlissingen. De Rijksoverheid wil met deze aanwijzing de cultuurhistorische waarde(n) en het bijzondere karakter van dit gebied beschermen. Dit betekent niet dat alle ontwikkelingen worden bevroren. Het gaat erom nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden zodanig in te passen dat recht wordt gedaan aan de historische omgeving.

In onze optiek is dat in de visie Arsenaalgebied mislukt. In het stedenbouwkundig plan bij de visie, staat dat "het gebouwde erfgoed – Arsenaal en Arsenaaltheater- en de Résidence" de maat en schaal van de bebouwing bepalen en dat het programma in het Arsenaalkwartier aansluit bij het

programma erfgoed. De onderstaande verbeeldingen zijn gemaakt op basis van de teksten van visie. Zij tonen aan dat er allesbehalve rekening is gehouden met de maat en schaal van de het erfgoed en de Résidence en dat respect voor- en evenwicht met de historische bebouwing ver te zoeken is.



*Afbeelding 2: verbeelding zichtlijnen vanuit de flat*



*Afbeelding 3: Verbeelding visie Arsenaalgebied*

Bovendien lijken de opstellers van de visie geen oog te hebben voor de algemene instructieregel uit het *Besluit kwaliteit leefomgeving*, die bepaalt dat er rekening gehouden moet worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130) en dat een monument niet mag worden ontsierd door de bouw van nieuwe gebouwen in de omgeving. Deze instructieregel bepaalt onder meer dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met het verdrag van Granada (1985)<sup>1</sup> ontleende beginsel dat aantasting van het karakter van beschermde gezichten moet worden voorkomen. Dat heeft de gemeente Vlissingen onvoldoende geborgd.

<sup>1</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBV0002624/1994-06-01>

Als de huidige maat en schaal de norm moet zijn, dan zijn de grenzen van het huidige bestemmingsplan het maximum. Waarom is daarvan afgeweken? Een massaal bouwblok met een toren van 33 meter past totaal niet bij de groene dijk. Gezien vanaf het water is het een 'storend' element in het silhouet van de stad. Vanaf Zeilmarkt wordt de verbinding met de zee juist verder verbroken. Bezinning van het Arsenaalplein en de Jachthaven zal ernstig worden beperkt door hoogbouw. Dat maakt het gebied er niet aantrekkelijker op. Mogelijk is het voor de Jachthaven zelfs zeer schadelijk, want jachteigenaren kunnen niet meer op hun dek genieten van de ochtendzon en krijgen te maken met valwinden.

De bouw van te veel grootschalige, hoogbouwcomplexen langs de kust zal leiden tot dezelfde fout die aan de Belgische kust is begaan. Daar heeft de verstening zijn grens bereikt en is de verbinding tussen land en zee verbroken. Het authentieke karakter is verjaagd. Daarom is het onnavolgbaar dat de opstellers van de visie de verbinding tussen de land en zee in het Arsenaalgebied juist willen versterken door verstening en hoogbouw. Met deze achterhaalde concepten worden lessen van elders genegeerd.

Het is niet voor niets dat Belgen massaal naar Vlissingen en omgeving komen. Juist omdat zij hier nog rust en ruimte vinden, die verdwenen is aan de volgebouwde, versteende Belgische kust. Het prachtige groene gebied van de groene Boulevard tot aan het Eiland dreigt in uw visie opgegeven te worden voor verstening door de bouw van commerciële verblijfsaccommodaties. Dit is een van de schaarse groene gebieden in de stad met een heerlijke fiets- en wandelroute die heel natuurlijk overgaat in het beschermd stadsgezicht. Wat wil je nog meer! Dit opofferen aan steen is als het weggoien van een kroonjuweel.

#### 5. Te veel hotels: leefbaarheid onder druk

Voor de invulling van alle gebouwen en nieuwe woonblokken wordt in de visie alle mogelijke opties opengehouden. Op p. 12 van het stedenbouwkundig plan lezen we: "mogelijk programma is wonen, woon-zorg, horeca, hotel, kantoor- en flexplek, of cultuur, een combinatie van functies is eveneens mogelijk (hierbij ook mogelijk een centrale bedrijfsmatige exploitatie van toeristisch nachtverblijf)". Deze onduidelijkheid verhuult de werkelijke bedoeling. Te meer daar al lang bekend is dat AVV beheer ruim voor het publiceren van de visie vergunningen heeft aangevraagd voor de vestiging van een hotel met 60 kamers in het Arsenaal en een hotel met 46 kamers in het Arsenaaltheater. En het is evenmin een geheim dat de eigenaar van de Carrousel op die locatie 128 hotelkamers wil realiseren. Recent liet Loontjes via de PZC weten dat het nu om 70 appartementen gaat, maar dat maakt de druk niet minder. Integendeel.

Deze massale invulling met 234 hotelkamers zal de leefbaarheid en het woongenot voor de bewoners van de hele wijk negatief beïnvloeden. Niet alleen zal de drukte rondom het complex enorm toenemen, met name in het hoogseizoen. Een dergelijk massaal programma in deze woonwijk zorgt ook voor een enorme toename van verkeers- en parkeerdruk in het toch al drukke gebied. Zie daarover punt 6.

Het Nederlands Bureau voor Toerisme (NBTC) waarschuwt gemeenten niet voor niets voor de gevaren van overbelasting en adviseert om zwaar in te zetten op leefbaarheid. Helaas gedragen niet alle toeristen zich als welopgevoede gast. In het Arsenaalgebied worden we nu al vaak wakker van joelende dronken toeristen. In de zomer en in het weekend is een rustige wandeling met de hond langs zee een ware uitdaging door gevaarlijk hard rijdende (elektrische) fietsers, wielrenners en roekeloos rijdende mountainbikers. Uitpuilende vuilbakken en zwerfafval ontsieren het gebied. Parkeerplaatsen worden bezet door toeristen zonder parkeervergunning. Dit zijn zomaar een paar ergernissen.

De visie steunt dus nagenoeg volledig op het uitbreiden van het aantal verblijfsaccommodaties. Alsof het toevoegen van dit soort accommodaties het wondermiddel is voor het verbeteren van dit gebied.

Zoals wij onder punt 1 reeds schreven, kunnen wij ons daarom niet aan de indruk onttrekken dat deze visie is toegeschreven naar de oorspronkelijke plannen van ondernemers.

In 2019 waarschuwde het door de gemeente ingehuurde bureau STEC in een rapport over verblijfsstoerisme nog voor het risico van “nieuwbouw om de nieuwbouw”. Dat zou volgens dit rapport zorgen voor een verplaatsing van gasten in plaats van het toevoegen van nieuwe gasten. Drie jaar later bij de voorbereiding van de gemeentelijke toeristische visie 2030, kwam datzelfde bureau ineens tot de conclusie dat er in Vlissingen toch volop vraag naar verblijfsaccommodaties zou zijn. Er werd zelfs voorspeld dat er capaciteit zou verschuiven van andere Zeeuwse gemeenten naar Vlissingen. Met alle plannen die in Zeeland, met name op Walcheren, in ontwikkeling zijn lijkt dat een utopie en lijkt de zogenaamde behoefte aan hotelcapaciteit gebaseerd op wensdenken van projectontwikkelaars.

De massale toevoeging van verblijfsaccommodaties in het gebied zal de karakteristieke omgeving juist verstoren in plaats van versterken. Initiatieven in dit gebied zouden daarom moeten aansluiten bij het monumentale karakter van het Arsenaalgebouw en de voorkant van het voormalige Arsenaaltheater. Vooral een investering van gemeente in groot onderhoud van de sleetse openbare ruimte van dit gebied, zal dit gebied goed doen en is simpel uit te voeren.

Leefbaarheid is een gedeeld belang van bewoners, gemeente en ondernemers. Als artikel 12 gemeente is de capaciteit voor handhaving en het onderhoud van de openbare ruimte beperkt. Maar dat mag nooit een argument zijn om in deze visie geen aandacht te geven aan leefbaarheid. Essentieel is dat de lusten en de lasten in beeld worden gebracht. Het NBTC stelt zich op het standpunt dat gemeenten en ondernemers verantwoordelijk zijn voor de kosten onder het motto: “wie haalt betaalt”. Dat motto missen wij in uw visie.

Hoewel wij volop ruimte zien voor een kwaliteitsimpuls in dit historische gebied, wordt dat niet gerealiseerd door de plannen voor hoogbouw hotels of vakantieappartementen. Wij denken dat transformatie van de bestaande gebouwen naar woningen het gebied veel meer zal versterken dan een eenzijdige invulling met hotels. Zie daarover ook punt 7. Woningbouw geeft minder parkeerdruk en zorgt het hele jaar door voor levendigheid in het gebied. Gelet op de grote behoefte aan nieuwe woningen is het onbegrijpelijk dat deze variant niet serieus is onderzocht.

## 6. Parkeren & Verkeer

Vanzelfsprekend leidt de toename van hotelgasten en bezoekers in het gebied tot meer verplaatsingen en dus tot meer verkeer en meer parkeerdruk. Ruim 95% van de vakantiegangers komt met de auto naar Zeeland en dus ook naar Vlissingen<sup>2</sup>. Toevoeging van hotels met een capaciteit van 234 kamers (AVV 60+46, Lovago 128), betekent dus een enorme verkeersaanzuigende werking via de Nieuwendijk, Gravestraat, Zeilmarkt en Baljuwstraat. En voor ontsluiting moeten al die auto's en vrachtwagens hun weg zoeken via de smalle straatjes in de Oranjestraat. Dit wordt in de visie niet ontkend, maar volgens de opstellers moeten daar “slimme oplossingen” voor worden bedacht. Hoe valt dat te rijmen?

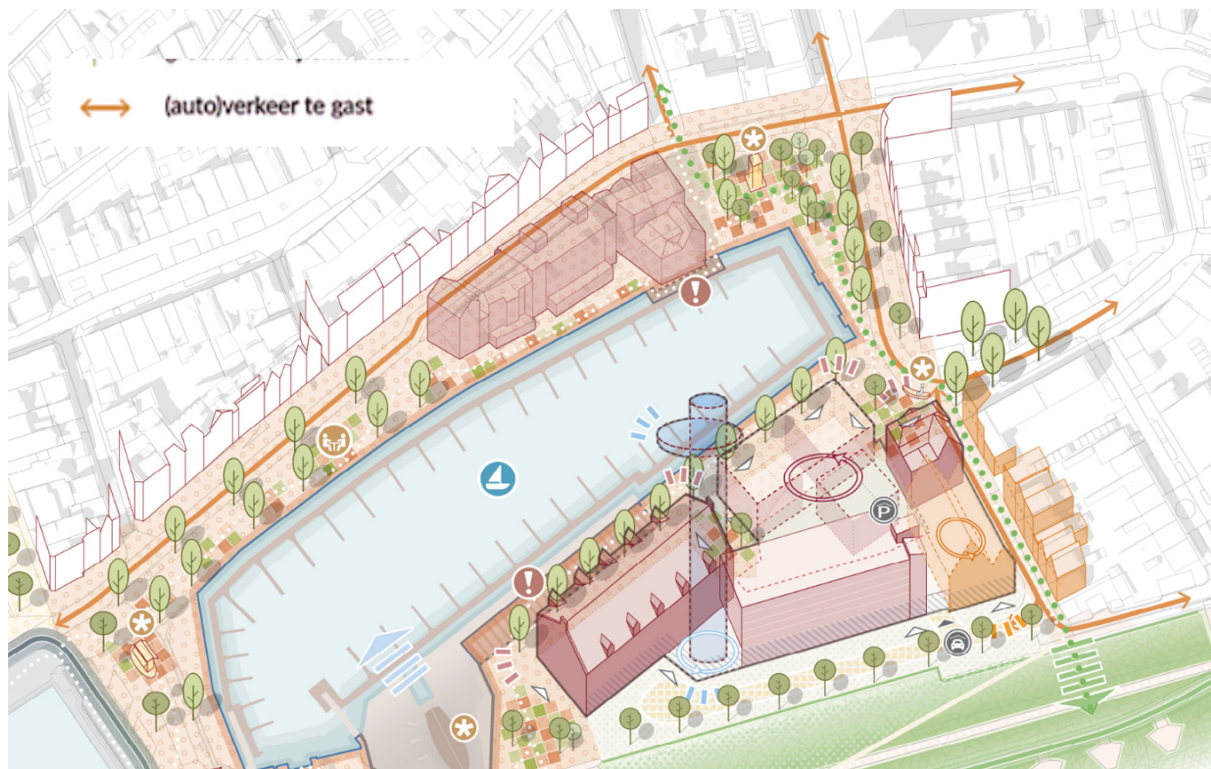
Het Arsenaalgebied ligt als het ware in een fuik. Het is een eindpunt aan zee. De buurt heeft nu al te lijden onder het verkeer dat er niet goed kan doorstromen. De Raad van State heeft in 1989 al geoordeeld dat de Baljuwstraat niet geschikt is voor veel verkeer (zie punt 3) en deze straat is net als de andere straatjes ongeschikt voor tweerichtingsverkeer. En toch moet de Baljuwstraat de route worden naar de ingang van de beoogde parkeergarage met de ingang aan de Oranjestraat. Maar de straat wordt ook ingericht voor langzaam verkeer, waar de auto te gast is. Is dat wat men verstaat onder “slimme oplossing?” De nieuwe situatie zal geleid tot opstoppingen leiden, ook als er geen parkeergarage komt.

---

<sup>2</sup> HZ kenniscentrum toerisme, een verkenning van de invloed van toerisme op de Zeeuwse samenleving.

Er is voor deze visie geen verkeersonderzoek gedaan naar de effecten van de plannen. Er is ook niet gekeken naar bestaand verkeersonderzoek uit april 2022, dat werd uitgevoerd bij de evaluatie van het parkeerbeleidsplan. Dat onderzoek toont aan dat er zelfs in het laagseizoen al sprake is van een hoge parkeerdruk in het vergunninghoudersgebied in het centrum. Laat staan in de zomer.

Er zijn ook meer vergunningen uitgegeven (749) dan de capaciteit van het gebied (664). Dit bevestigt het beeld van bewoners, dat er een tekort is aan vergunninghoudersplaatsen. Bovendien verdwijnen er in de visie betaalde parkeerplaatsen op de Zeilmarkt (8) en op het de Ruyterplein (20). Door toekomstige bebouwing op het nabijgelegen parkeerterrein Stenenbeer zullen daar ook nog eens 58 betaalde plaatsen verdwijnen.



Afbeelding 4: Visiekaart met verkeersroutes

Daartegenover staan de 117 parkeerplaatsen die volgens de parkeernormering uitgegeven mogen worden aan de beoogde nieuwe hotels. Maar de parkeerdruk is, bij 234 kamers, in werkelijkheid groter. En voor elk restaurant dat in een hotel komt mogen ook nog ongeveer 30 plaatsen worden uitgegeven. Ervan uitgaande dat in elk hotel een restaurant komt zijn dat nog eens 90 plaatsen.

De opstellers willen ook alle parkeerplaatsen aan de Oranjedijk uit het zicht hebben, omdat dit geen fraai zicht zou zijn vanaf de dijk. Dat zijn er ruim 50, van de flat tot aan de Willem 3 Kazerne. Wij menen dat wandelaars op de dijk komen voor het uitzicht op zee en dat de aandacht dus niet uitgaat naar de auto's onder aan de dijk. Maar als men die aan het zicht wil onttrekken dan zijn er andere oplossingen te bedenken, zoals overkapt parkeerplaatsen. Tenminste, als de gemeente daar geld voor heeft en dat is gezien de artikel 12 status onwaarschijnlijk.

Volgens de evaluatie van het parkeerbeleid, kan bij nieuwe ontwikkelingen de vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie scheef zijn, omdat de parkeerdruk in de oude en in de nieuwe situatie op verschillende momenten het hoogst is. Dat is hier ook aan de orde. De extra parkeerdruk van de hotels vindt plaats op een ander moment dan van het voormalige Attractiecentrum in het Arsenal en van de huidige Game Factory en het Casino in de Carrousel. Bezoekers van deze voorzieningen parkeren vooral overdag. Een aanzienlijk deel van de bezoekers van het attractiecentrum bestond uit schoolkinderen die door touringcars werden afgezet. Deze touringcars parkeerden aan de Commandoweg. Daardoor waren de parkeerdruk en de verkeersbewegingen minimaal. De

dagjesmensen die het Arsenaal bezochten, parkeerden op de Stenenbeer of in parkeergarages in de omgeving.

Volgens de plannen komt er dus veel extra verkeer de buurt in. En dat staat haaks op de omgevingsvisie waarin de gemeente zich uitspreekt voor een autoluw centrum en parkeren aan de rand daarvan. Afgezien daarvan is het een bizar plan om een parkeergarage te bouwen, terwijl er op loopafstand een parkeerterrein is aan de Koningsweg. Bovendien wil de gemeente, ook op loopafstand, een parkeergarage realiseren in de Machinefabriek, waarvan de exploitatie nog niet rond is. Alle parkeerplaatsen daar naartoe zou je denken! Zeker omdat het hoogst onwaarschijnlijk is dat die parkeergarage onder de nieuwbouw en de flat aan de Oranjedijk er ooit komt. De constructie van het woongebouw Résidence Maritiem is immers niet berekend op de vuurlast van een parkeergarage. En op p. 2 van het Stedenbouwkundig plan wordt niet voor niets vermeld dat het een “tour de force” zal worden om de plannen te realiseren vanwege de complexe eigendomsverhoudingen.

#### 7. Hergebruik/ verfraaiing Carrousel:

Juist omdat op p.24 van het stedenbouwkundig plan heel kort de mogelijkheid wordt aangestipt dat het Carrousel gebouw wordt gehandhaafd, is het vreemd dat er in de visie of in het plan helemaal geen opties worden aangedragen voor handhaving van dit gebouw. In 2022 is het gebouw volledig gerenoveerd aan de binnenkant en zit er een nieuwe actieve exploitant in. Maar er zijn ook andere bestemmingen te bedenken.

Wij denken aan transformatie tot woningen. Vlissingen heeft een tekort aan ruimere (levensloopbestendige) nul-tredewoningen, zowel koop als huur in de vrije sector (bron: Stec Groep woningmarktonderzoek Vlissingen 2019). Dat kan met enige creativiteit prima op die plek. Bijvoorbeeld een seniorencomplex of serviceflats die logistiek bediend worden door de hotelexploitatie, mits AVV en Lovago programmatisch complementair worden. Of een vorm van centraal wonen met kleine appartementjes voor alleenstaande ouderen en gemeenschappelijke voorzieningen. Zo zijn er veel meer dingen te bedenken, bijvoorbeeld: vergadercentrum, kantoorfunctie voor meerdere gebruikers, gezondheidscentrum of watersportcentrum.

Bij handhaving van het gebouw in zijn huidige vorm zal een groene gevel het monumentale karakter van het Arsenaalgebouw en Arsenaaltheater versterken. Bij eventuele sloop willen wij dat nieuwbouw qua uitstraling aansluit bij het Arsenaaltheater en het Arsenaalgebouw, waarbij de toegestane goot- en dakhoogte binnen de grenzen van het huidige bestemmingsplan blijven. Er is vraag naar grondgebonden koopwoningen voor jonge huishoudens. Deze locatie is daar geschikt voor.

#### 8. Groot onderhoud in plaats van grote gebouwen

Het is een misverstand om te veronderstellen dat het toevoegen van verblijfsaccommodaties zal leiden tot extra toeristen. De aanwezige accommodatie kan niet overleven zonder een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Dat vergt allereerst investeringen in de openbare ruimte. De opstellers van de visie hebben te weinig oog voor het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte in de stad, na een jarenlange artikel 12 status.

De bestrating in grote delen van de binnenstad is vuil en versleten en vormt geen samenhangend geheel meer. De Spuistraat is een betonvlakte met een drooggevalen fontein die nooit aanstaat. Er worden nu eindelijk plannen gemaakt voor de kop van de Walstraat, nadat de drooggevalen fontein daar jarenlang werd opgeleukt met kerstboompjes of gras. De omgeving van de Schutterijstraat en het Zeemanserve straalt een bedroevende sfeer uit door de rommelige achterkanten van bedrijfspanden. Het Bellamypark is geen park, maar een steenvlakte met horeca en een permanente verkeerschaos op de kop bij de Koopmanshaven en aan de Smalle Kade. En in het Arsenaalgebied zijn de tegels op de Zeilmarkt en Arsenaalplein versleten, de banken zijn beschadigd en verre van comfortabel. In het hele gebied ontbreken groenvoorzieningen die zorgen voor rust en schaduw, waar het voor iedereen aangenaam vertoeven is.

Dit overzicht is niet compleet, maar schetst het beeld dat uw centrum en het aangrenzende Arsenaalgebied er qua onderhoud bedroevend bij liggen. Het starten van een grootschalig programma voor de aanpak van het achterstallig onderhoud in de openbare ruimte is in onze optiek de snelste weg naar het versterken van de aanwezige kwaliteit en het aantrekkelijker maken van de stad, te beginnen bij het Arsenaalgebied.

De herontwikkeling van het Arsenaalgebied zou een impuls moeten zijn om het schaarse groen in de stad te versterken en te investeren in het groener maken van de stad met open groene plekken en pleinen, waar het voor iedereen fijn is om te verblijven. Vlissingen bungelt immers al onderaan op plaats 371 (van 389) in de lijst van groene gemeenten in Nederland. Als u echt werk wil maken van het Arsenaalgebied, dan kan dat door vergroening.

#### 9. Vergroening in plaats van verstening

In de SWOT-analyse op p. 22 van de visie noemt het college het “versteende gebied” als een zwakte. Des te opmerkelijker is het dat het college ervoor kiest het gebied nog verder te verstenen! Wij hebben tijdens het participatieproces een eigen visie aangereikt voor het gebied. Daarin hebben we veel breder gekeken naar het gebied en de verbinding gelegd met de Boulevard, de dijk naar het Eiland en met de binnenstad. In de gemeentelijke visie zien we wel enkele elementen terug, zoals vergroening van het gebied. Maar de suggestie om de bestaande gebouwen op het Arsenaalplein te hergebruiken is volkomen genegeerd. In plaats daarvan wordt het Arsenaalplein verder volgebouwd en denkt men met een daktuin op het beoogde plintgebouw een oplossing gevonden te hebben voor de vergroening.

Hier en daar een boompje planten of een plantenbak neerzetten is niet ons idee van vergroenen. En een groen dak is ook geen vergroening. Dit mag dan wel duurzaam zijn, maar draagt niet bij aan de ervaring van ‘vergroening’. Daarvoor zijn bomen en struiken nodig, op straatniveau. Van bovenaf gezien is een groen dak bovendien vaak zeer rommelig, zeker omdat meeuwen er waarschijnlijk flink zullen gaan huishouden. En we hebben in dit gebied nu al veel last van deze uitdijende ‘beschermd’ diersoort. Bovendien is een (semi-openbare) daktuin niet reëel binnen de gecompliceerde eigendomsconstructie van de betreffende gebouwen.

Het verder verstenen van het Arsenaalgebied met een “nieuw stadsblok” is ook niet in overeenstemming met de omgevingsvisie 2040 van de gemeente, waarin wordt ingezet op vergroening van de leefomgeving. En dat is hard nodig. Onder het jarenlange regime als artikel 12 gemeente werd het groen op het een-na-laagste kwaliteitsniveau beheerd. Weliswaar zag de gemeente kans om nieuw groen aan te leggen, maar in vergelijking met de rest van de stad komt de binnenstad er nog altijd bekaaid af.

Niet alleen prijkt Vlissingen onderaan de landelijke lijst van groene gemeenten, ook in Zeeland is Vlissingen de minst groene stad, met 0,8 boom per inwoner. In de andere Zeeuwse gemeenten is dat minstens het dubbele: Middelburg 1,7; Goes 2,3 en Terneuzen 3,8 boom per inwoner<sup>3</sup>.

De aanwezigheid van park en plantsoen is in Vlissingen in absolute zin ook het laagst (81 ha). In verhouding tot het totale grondoppervlak heeft Vlissingen het minste groen. Dat blijkt uit de meest recente cijfers van het CBS. Binnen Vlissingen is de binnenstad het meest versteende deel van de stad.

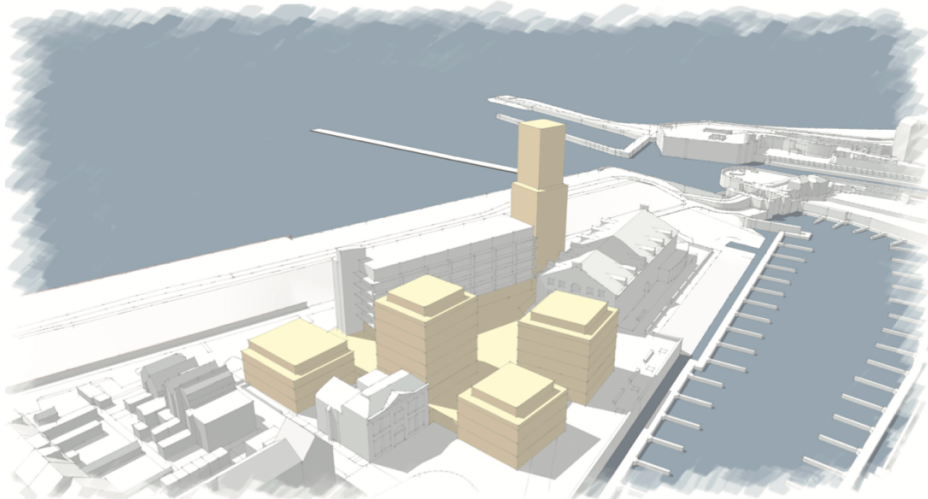
In een tijd waarin aandacht voor vergroening en verduurzaming centraal staan in het overheidsbeleid, is er alles aan gelegen dat Vlissingen een inhaalslag maakt, te beginnen in het historisch hart en aangrenzende gebieden. Wij roepen het gemeentebestuur op om deze uitdaging aan te gaan. Wie weet kan Vlissingen zich dan over een paar jaar meten met de groenste gemeenten van Nederland. Dat zou pas een mooie ambitie zijn!

---

<sup>3</sup> Bron: CBS/Cobra Groeninzicht, 2020

Vergroening van het Arsenaalplein is pas echte een verbetering van het gebied. Het zou zo mooi kunnen worden met veel open ruimte en simpele dingen zoals meer bomen en extra bankjes. De historische bebouwing zal beter tot zijn recht komen en er kan een aantrekkelijk groen verblijfsgebied ontstaan als aanvulling op het drukke horeca- en evenementengebied op het Bellamypark. Daaraan is behoefte bij buurtbewoners en toeristen. Een verblijfsruimte die bovendien een logische verbinding vormt met de Groene Boulevard.

10. Toren: oorspronkelijk rustig uiterlijk terug en geen brug vanaf de dijk naar de toren  
Verder vragen wij aandacht voor de uitkijktoren aan de Oranjedijk. In de visie is er ruimte voor ontwikkelingen op die plek volgens de schaal en maat van de huidige toren (p.35). Maar in een brief van 30 januari 2024 aan de gemeenteraad laat het college weten dat de toren gehandhaafd moet blijven omdat die bij het silhouet van Vlissingen hoort en omdat het Arsenaalgebouw te veel in de verdrinking komt als daar ook iets wordt gebouwd. Als echter de tekst van de definitieve visie niet wordt aangepast, dan blijft er dus ruimte voor ontwikkeling. Afbeelding 5 maakt duidelijk wat dit kan betekenen. Op afbeelding 6 is te zien dat de oorspronkelijke toren licht van kleur was. Later zijn de pilaren wit/zwart en het binnenwerk rood geverfd en is de toren volgehangen met 5G antennes. Ook dit zorgt voor een onrustig beeld dat niet past bij de historische bebouwing. Daarom pleiten wij ervoor om de huidige toren zijn oorspronkelijke rustige tinten weer terug te geven.



Afbeelding 5: Verbeelding nieuwe toren



Afbeelding 6: Oorspronkelijke situatie 1993

In Bijlage 5 bij de visie is de waterkering aan de orde. Daarin zien wij nog steeds een afbeelding van het idee om de huidige dijk met een loopbrug te verbinden met het plintgebouw ter plaatse van de uitkijktoren (zie afbeelding 12 onder punt 11). Dit idee kan niet rekenen op draagvlak in de buurt. De logische verbinding tussen de dijk en het gebied is via het huidige Dijktheater en een dijkopgang aan het einde van de Baljuwstraat.

#### 11. Dijkversterking: voorkom dure fouten!

Er wordt in de visie een voorschot genomen op de toekomstige kustversterking ter plaatse van het Arsenaalgebied. Er wordt ingezet op “kansen en initiatieven op korte termijn die zich niet vormen naar mogelijke plannen van het waterschap.” Wij lezen dit als volgt: ‘we maken nu plannen en het Waterschap zal zich daaraan in de toekomst moeten aanpassen’. Dat is ook meermaals door ambtenaren gezegd tijdens het participatieproces.

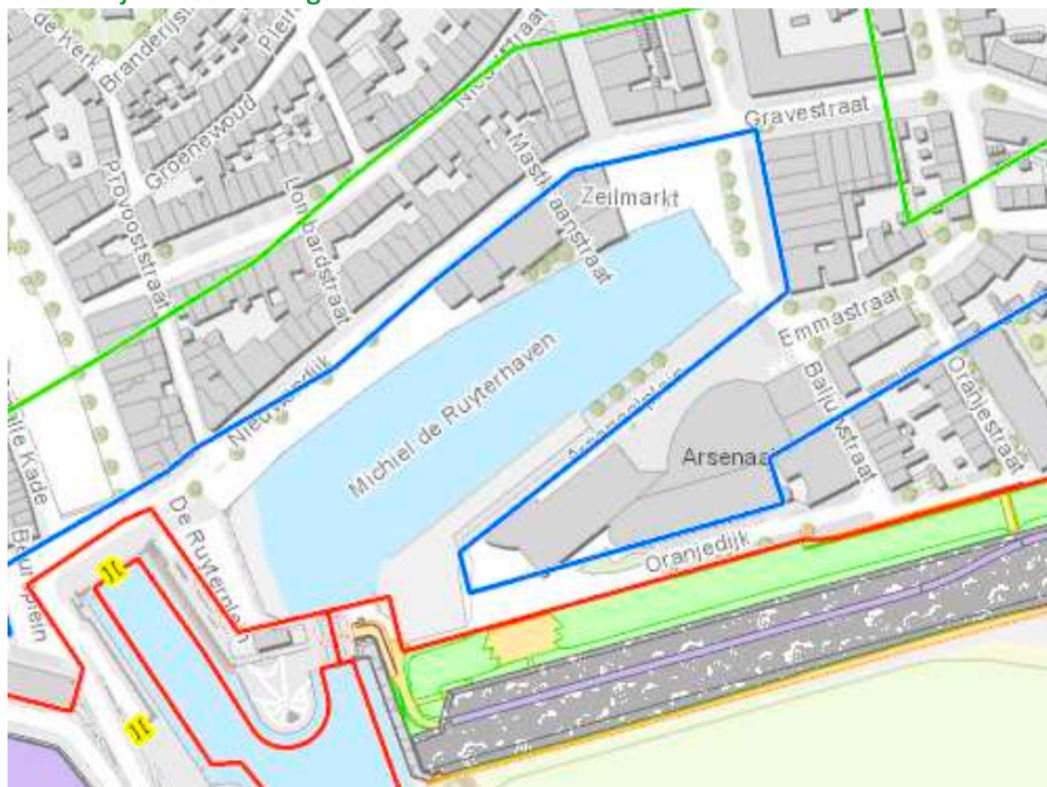
Dat is een curieus standpunt. Het is opmerkelijk en in onze optiek onverstandig om aanzienlijke investeringen te doen in nieuwbouw, terwijl over 10 of 15 jaar het gebied waarschijnlijk op de schop moet wegens kustversterking. Dat wordt duidelijk aan de hand van de volgende afbeelding 7 met de beschermingszones van de primaire waterkering. De beschermingszone A omvat in ieder geval die gronden die technisch/fysisch een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de waterkering. Gronden die voor toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (de reserveringsstrook) vallen binnen beschermingszone A. Die zone beslaat een groot deel van de buurt.

Op de afbeeldingen op p. 2 en 3 van bijlage 5 bij de visie is het toekomstig verkenningsgebied voor dijkversterking onduidelijk afgebeeld. Dat gebied zou volgens die afbeelding samenvallen met de huidige dijk. Zie hierna afbeelding 8. Wij denken dat dit een onjuiste voorstelling van zaken is.

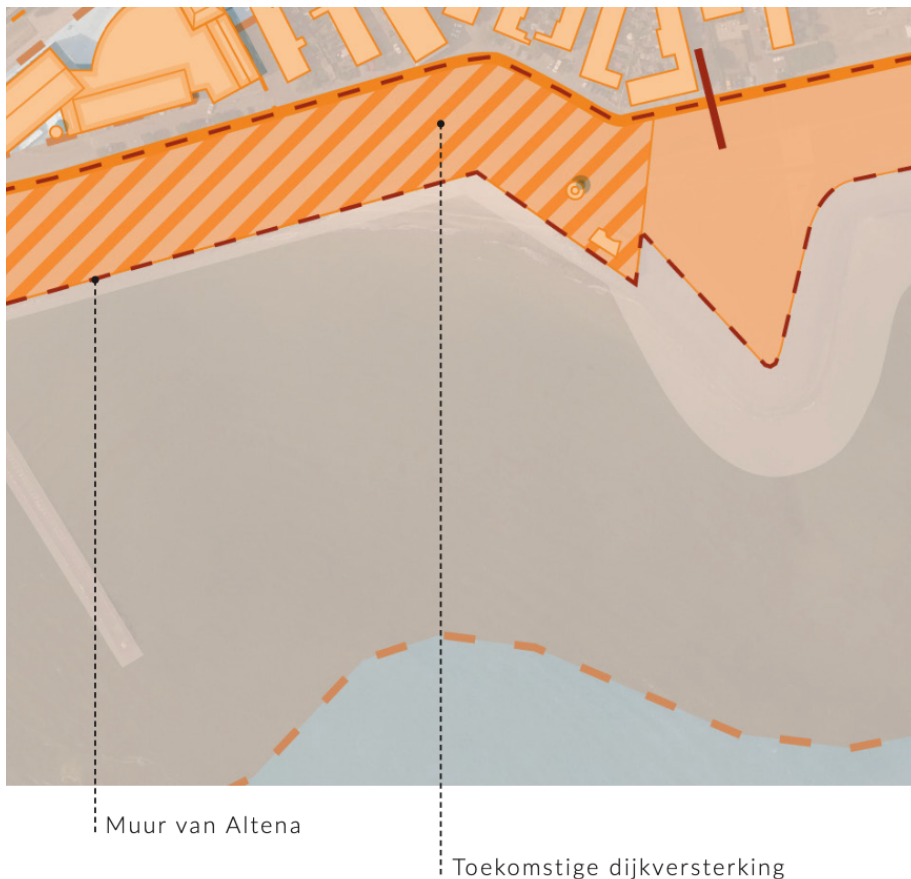
**Rode lijn: Waterstaatswerk**

**Blauwe lijn: Beschermingszone A**

**Groene lijn: Beschermingszone B**



Afbeelding 7: Beschermingszones primaire waterkering Arsenaalgebied



Afbeelding 8: Zone toekomstige dijkversterking volgens visie, bijlage 5

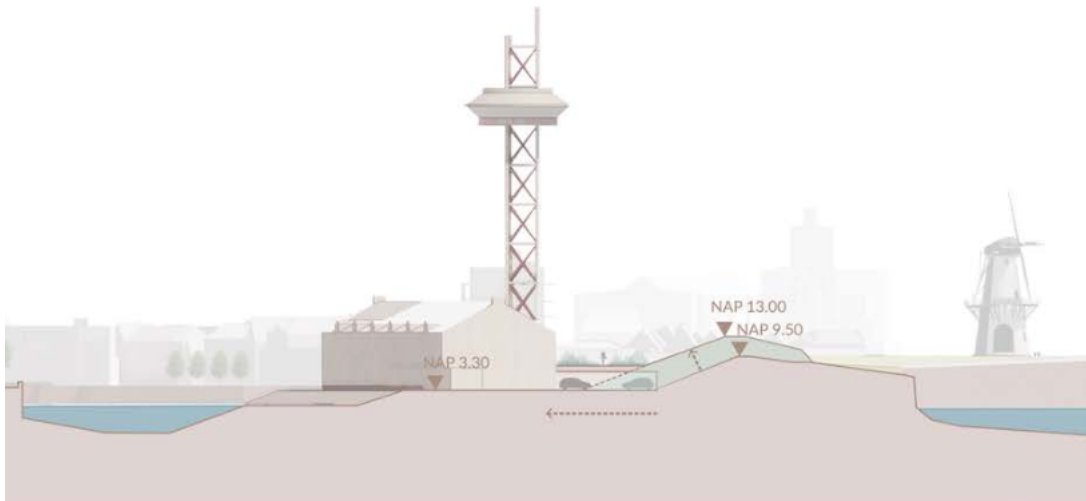
In bijlage 5 bij de visie worden 3 opties voor kustversterking in beeld gebracht:

- dijkverzwaring landinwaarts (zie afbeelding 10),
- dijkverzwaring middels een damwand (afbeelding 11) en
- zeewaartse kustversterking met “nature-based solutions” (afbeelding 12).

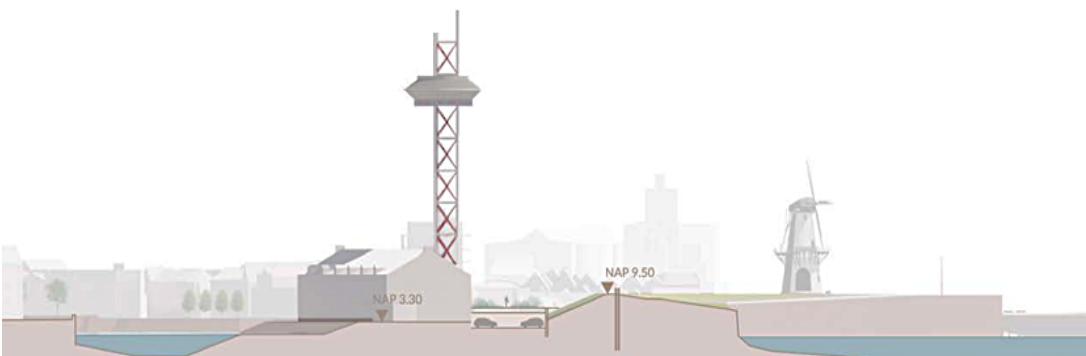
Wat het ook wordt; verhoging van de dijk, damwand, zeewaartse versterking? De gemeente gaat hier niet over!

Verder valt op dat er met de voorgestelde parkeergarage in het plintgebouw al een voorschot genomen wordt op een landinwaartse variant, of een variant met damwand. Op die afbeeldingen zien we per slot van rekening een parkeergarage, terwijl niet is onderzocht of de fundering van de huidige bebouwing dit wel aankan. En hoe reëel is een zeewaartse kustversterking? Immers, de monumentale Muur van Altena, het Natura 2000 gebied in de Westerschelde en de zeer dichtbijgelegen vaargeul maken dit een zeer complexe locatie. Los daarvan wordt in de visie met geen woord gerept over de bredere gevolgen voor de buurt. De Oranjedijk stopt niet bij het Arsenaalkwartier.

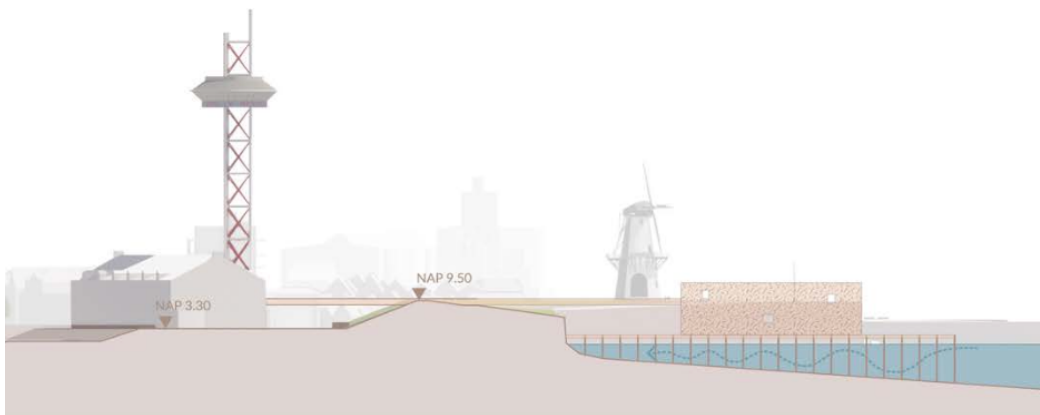
Dit overzicht maakt eens te meer duidelijk dat er beter ingezet kan worden op groot onderhoud van het Arsenaalgebied (zie punt 8) en dat de visie zoals die nu voorligt, beter de ijskast in kan om er pas weer uit te halen als er daadwerkelijk plannen gemaakt worden voor kustversterking.



Afbeelding 9: dijkverzwaring landinwaarts



Afbeelding 10: dijkversterking middels damwand



Afbeelding 11: zeewaartse dijkversterking met programma

## 12. Molenbiotoop

Eén van de beeldbepalende monumenten in dit gebied is de Oranjemolen. Hoogbouw is vanwege regels voor de molenbiotoop niet toegestaan. De molenbiotoop is hieronder afgebeeld.



Afbeelding 12: Molenbiotoop Oranjemolen. Rood 100 meter, geel 400 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop 400 meter' geldt dat de maximale hoogte van bebouwing niet meer mag zijn dan  $\frac{1}{30}$ ste van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Wij hebben de indruk dat de gewenste hoogbouw op het Arsenaalplein daarmee niet in overeenstemming is. Het ontbreekt ons echter aan de instrumenten om zelf deze berekening te maken. In uw reactie zien wij daarom graag hoe u dit berekend heeft.