



LOCATIEPASPOORT

Scheldekwartier Vlissingen

Locatie Voormalig Postkantoor

december 2017



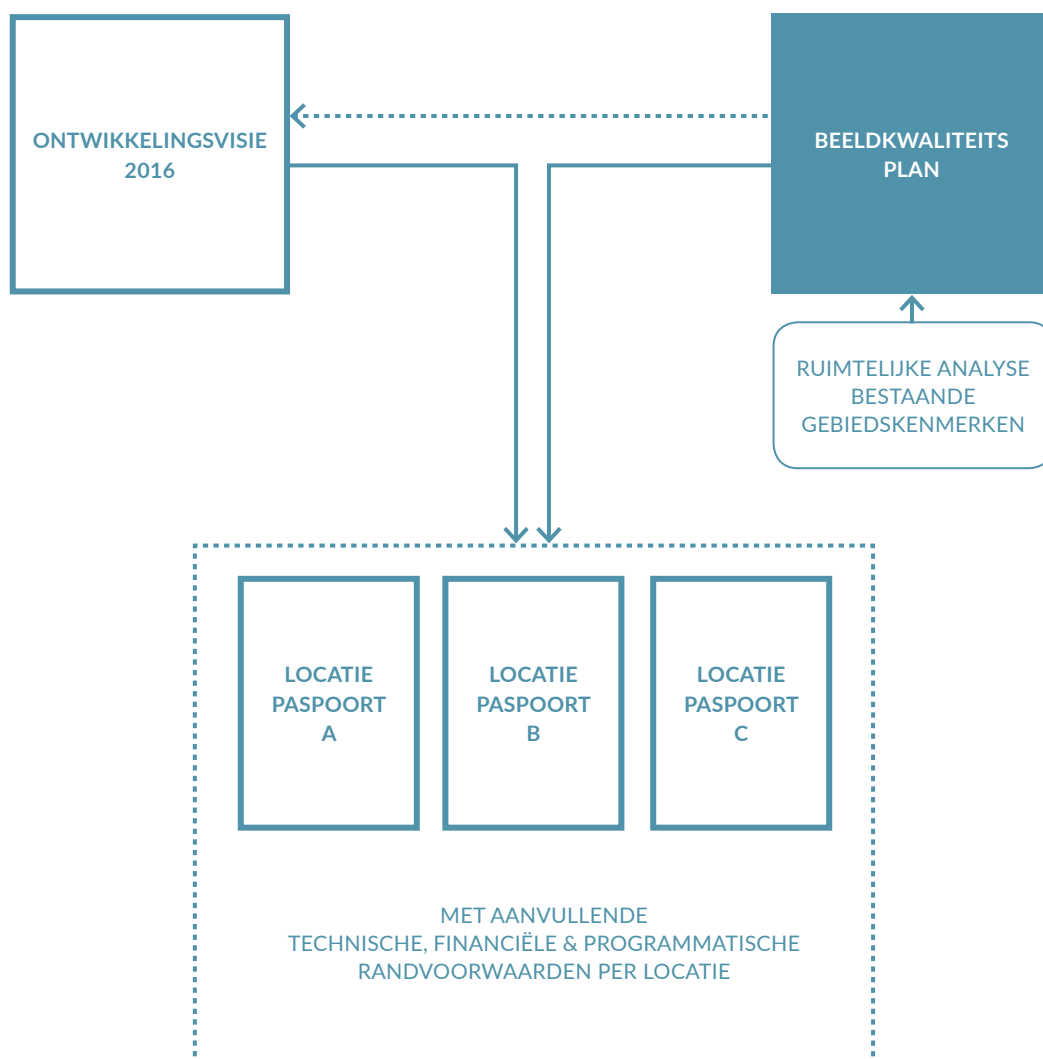


INHOUDSOPGAVE

Inleiding Locatiepaspoort Scheldekwartier	4
Inleiding Locatie Scheldestad	6
Inleiding Locatie Voormalig Postkantoor	8
Randvoorwaarden Voormalig Postkantoor	10
Beeldkwaliteitseisen Gebouwen	12
Beeldkwaliteitseisen Openbare ruimte	16
Bijlage	20

“Het vestingstadje moet er bijzonder pittoresk hebben uitgezien. Het uiterlijk werd voornamelijk bepaald door de vele havens met aantrekkelijke kades en prachtige bomenrijen. Ook de bolwerken waren met bomen beplant, met name aan de landzijde. Dat het een aantal bevoorrechte inwoners economisch voor de wind ging, valt af te leiden uit een aantal statige woonhuizen, die vooral langs deze kades werden gebouwd.”

- uit -Slopen of niet, de stadhuizen van Vlissingent





De toekomst is niet alleen iets waar we naartoe bewegen en wat we proberen te voorspellen, maar ook ons construct, het resultaat van de oordelen die we uitspreken over het heden, de beelden en verwachtingen die daaruit voortvloeien en de projecten waar die toe leiden.

- Bernardo Secchi -

INLEIDING LOCATIEPASPOORT

Scheldekwartier

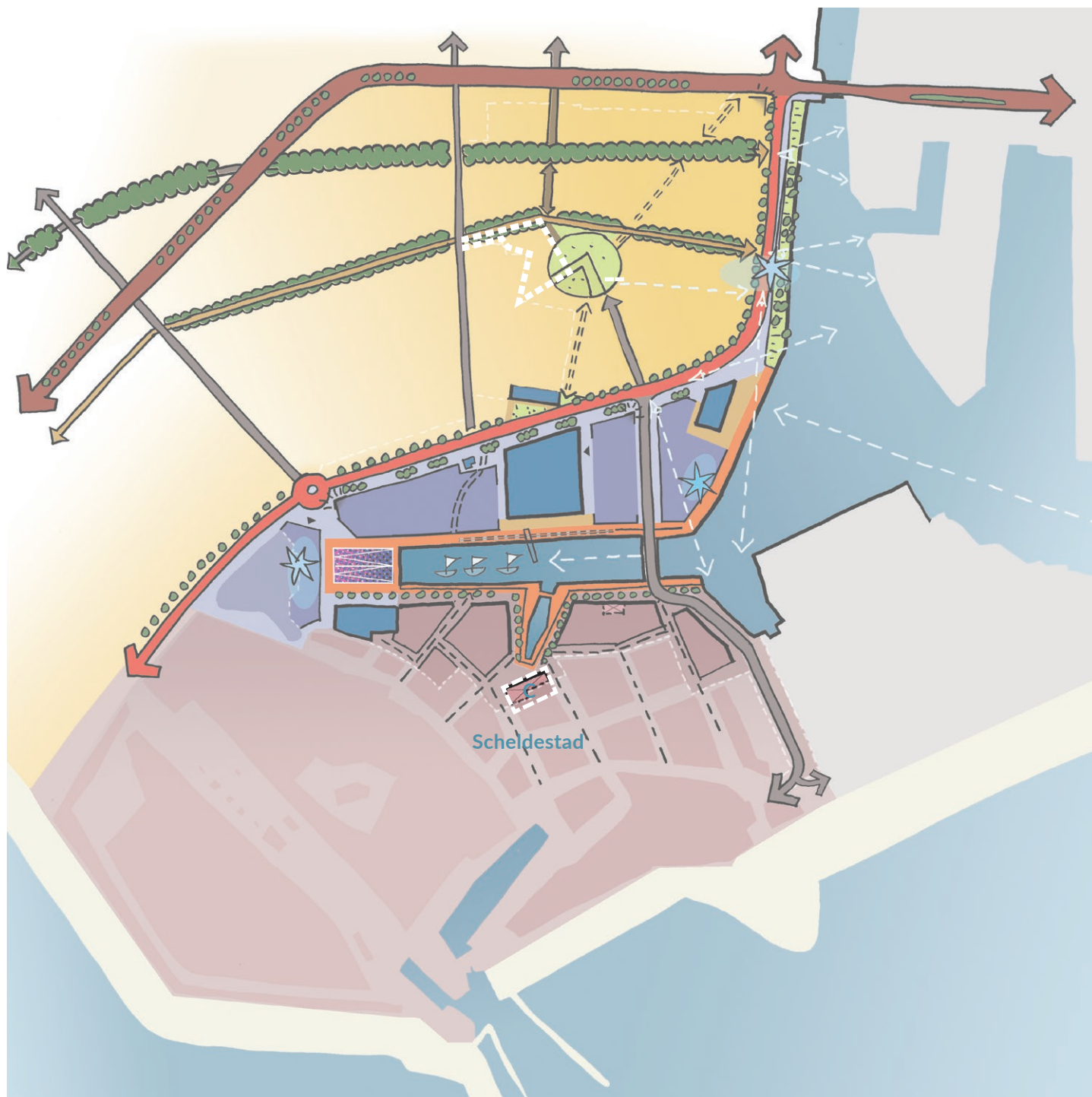
Waar ooit de scheepswerf van de Koninklijke Schelde Groep lag, verrijst nu het Scheldekwartier; een nieuw woon- en werkgebied. De ontwikkeling van het Scheldekwartier maakt het mogelijk de historische binnenstad te herstellen en de (binnen)stad weer te verbinden met het water/de Binnenhavens. De stad komt weer aan het Dok en het Kanaal door Walcheren te liggen. Niet alle gebouwen van de voormalige Scheldewerf zijn gesloopt en het zijn juist deze industriële gebouwen die het gebied een bijzondere identiteit geven. Gecombineerd met de ligging aan het water tegen de historische binnenstad aan, ontstaat met de herontwikkeling van de Scheldewerf een uniek woonmilieu waarmee Vlissingen zich kan onderscheiden.

Ruimtelijke Samenhang en Flexibiliteit

Met de ontwikkeling van het Scheldekwartier wordt op meerdere niveaus invulling gegeven aan het creëren van een divers aanbod aan woonmilieus binnen een samenhangende ruimtelijke structuur. Individuele projecten worden, in overleg met de initiatiefnemers zorgvuldig binnen het ruimtelijk raamwerk gepositioneerd; het juiste initiatief op de juiste plek. Het versterken van de identiteit van de deelgebieden, de onderlinge samenhang en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke en programmatische ambities van de Ontwikkelingsvisie, staat hierbij voorop. Zo wordt er bijgedragen aan het onderscheidende vermogen van het Scheldekwartier, maar wordt ook de nodige flexibiliteit geboden. De Ontwikkelingsvisie 2016 vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan het formele kader voor de verdere planontwikkeling binnen het Scheldekwartier.

Het Locatiepaspoort

In de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2016 worden de stappen in het ontwikkelproces beschreven. Eén daarvan is het opstellen van een locatiepaspoort per deelontwikkeling. Het voorliggende Locatiepaspoort legt voor het ontwikkelgebied op de locatie 'Voormalig Postkantoor' (Plangebied 3 | Blok C) de belangrijkste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vast.



-  Bestaand industrieel erfgoed
-  Indicatie voormalig erfgoed
-  Kraan/(voormalige) spoorbaan
-  Vesting Park
-  Helling
-  Stadsentree
-  Secundaire verbindingroute
-  Langzaam verkeersverbindingen

-  Doortrekken Singel
-  Doortrekken Verkuijl Quakkelaarstraat
-  Hoekaccent
-  Zoekgebied hoogteaccent
-  Kadestructuur
-  Groen talud
-  Zichtlijn op het water
-  Dok (als hart van het plan)
-  Drie Deelgebieden

INLEIDING LOCATIE

Plangebied Scheldestad

Context Scheldestad

Het plangebied 'Voormalig Postkantoor' is gelegen ten zuiden van het Dok aan het historische Dokje van Perry. De locatie is ruimtelijk, functioneel en programmatisch belangrijke schakel in de binnenstad (tussen omgeving Gravestraat en omgeving Walstraat/Nieuwstraat). Binnen het ruimtelijk raamwerk van de Ontwikkelingsvisie valt de locatie onder het deelgebied Scheldestad dat direct aansluit op de historische binnenstad. De Ontwikkelingsvisie zet in op het herstel van de stadsblokken en stadsstraten, zodat de binnenstad weer verbonden kan worden met het Dok en het Dokje van Perry. De structuur van de historische binnenstad wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken met voornamelijk individueel geparcelleerde (kleinschalige) bebouwing van overwegend grondgebonden woningen en drie tot vijf-laagse stadspanen met appartementen. Tussen de blokken liggen relatief smalle straten waarin de auto te gast is.

Geschiedenis van de plek



Huidige situatie: leegte van het gebied, met parkeerplaats Stenenbeer op huidige locatie



Ontwikkeling binnenstad Vlissingen, met de Postkantoorlocatie



Ansichtkaart van het Postkantoor (begin 20e eeuw)



Het Postkantoor tijdens de jaren '70 met een gedempt Dokje van Perry



Sfeerimpressie 'herstellen historische binnenstad - Scheldestad' 2030 (Uit Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier)

INLEIDING LOCATIE

Voormalig Postkantoor

De locatie blok 3C was in de tijd van de Vesting Vlissingen een haven midden in de stad (Pottekaai), gelegen achter het historische droogdok. Eind 19e eeuw werd de haven gedempt en in 1912 werd op de kop, van het historische droogdok, het Dokje van Perry, het Postkantoor gerealiseerd. Het was een gebouw met allure; statig en rijk gedoceerd. Het Postkantoor vormde samen met de nu nog aanwezige bebouwing een groot stadsblok tussen de Nieuwstraat en de Stenenbeer. Nabij het historische droogdok stond ook het stadspaleis Van Dishoeckhuis, dat later heeft gefunctioneerd als stadhuis.

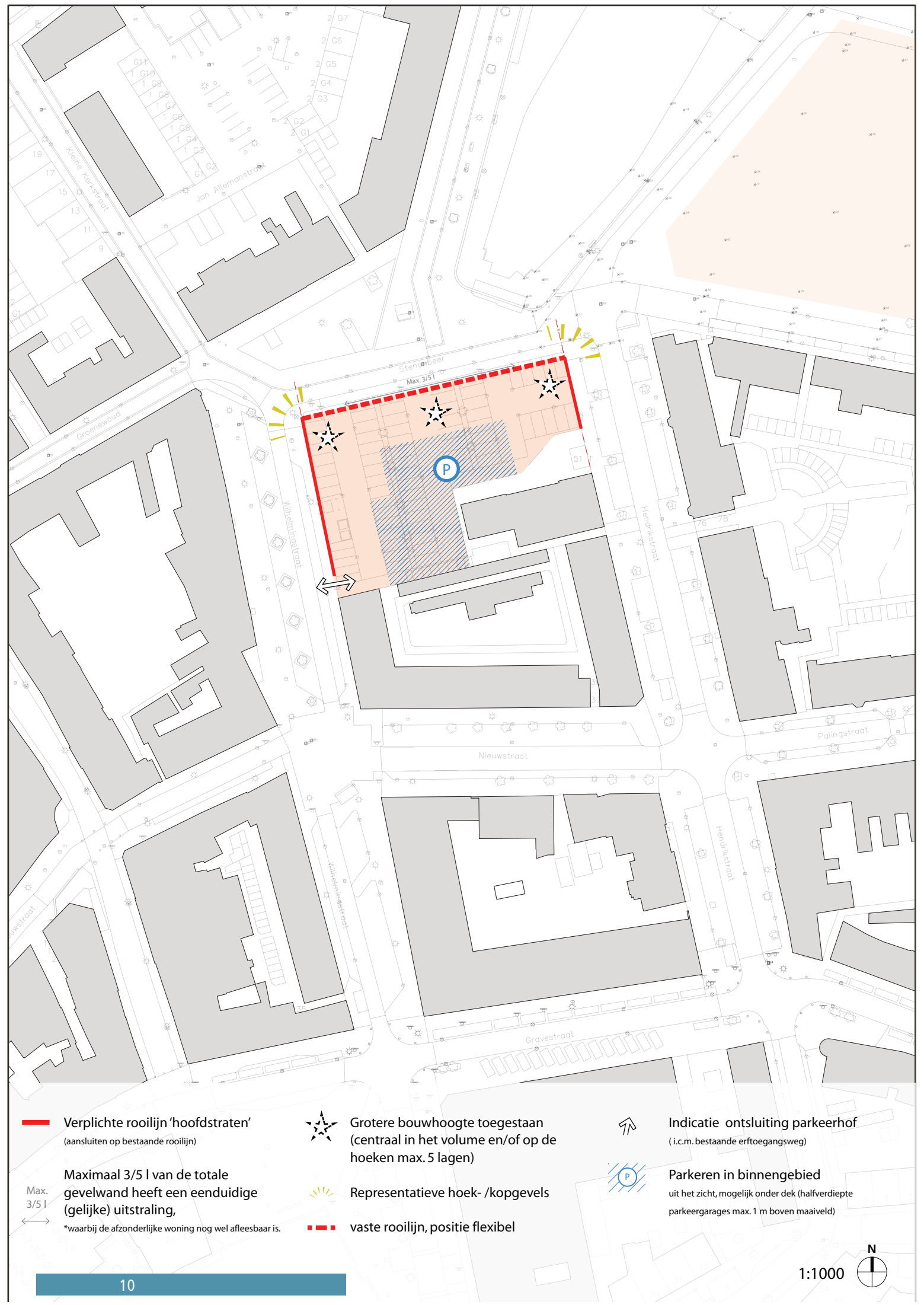
Huidige context

Een aantal bouwblokken in deelgebied Scheldestad is reeds gerealiseerd of in uitvoering. Aan de westzijde van het Dokje is op het voormalige werfterrein een van de eerste ontwikkelingen binnen het nieuwe Scheldekwardier gerealiseerd. Dit plan 'Bestevaer' bestaat uit een bouwblok met een pandsgewijze opbouw van appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast is een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd (blok 3D) en een woonzorgcomplex in de voormalige Zwarte Plaatwerkerij in combinatie met nieuwbouw. Het gebied ten oosten van het Dokje van Perry is nog niet in ontwikkeling. Het Dokje van Perry is recent gerestaureerd en rondom dit unieke maritieme erfgoed is een bijzondere openbare ruimte aangelegd. Ook de Stenenbeer is (gedeeltelijk) heringericht; een mooi plein als beëindiging van het Dokje van Perry. Met de herontwikkeling van het huidige parkeerterrein (voormalig postkantoor) en blok 3A (met het voormalig Van Dishoeckhuis) kan het stedelijk netwerk van de historische binnenstad weer worden hersteld en het Dokje weer worden omgeven door stadswanden. De openbare parkeerplaatsen op de Stenenbeer komen in de huidige vorm te vervallen. Ze zullen worden gecompenseerd elders in het Scheldekwardier en binnen het plangebied.

Uitgangspunten

Gelegen op de kop van het Dokje van Perry aan het plein Stenenbeer vormt deze locatie één van de markantste punten van Scheldestad. Het voormalige Postkantoor onderstreepte dit met een openbare functie in een gebouw met allure. De ambitie is in ieder geval een verwijzing te maken naar het voormalig Postkantoor, dit betekent een gebouw als één geheel ontworpen met een monumentaal karakter en een rijke detaillering. De bebouwing ten zuiden van het voormalig Postkantoor dateert van halverwege de vorige eeuw en is als één geheel ontworpen in een sobere architectuur en contrasteert met de stadsblokken in de historische binnenstad. Voor de straatwanden aan de Wilhelminastraat geldt dat hier een overgang moet worden gemaakt van het monumentale 'nieuwe' postkantoor naar het sobere bouwblok ten zuiden ervan. In de Hendrikstraat dient aansluiting te worden gezocht met het te handhaven KPN gebouw. Dit kan door ofwel één nieuw bouwblok te realiseren dat aansluit op de bestaande bebouwing of door een tussenlid gebaseerd op de kenmerken van de historische binnenstad te maken. Het nieuwe bouwblok heeft dus drie voorkanten met representatieve hoek- en kopgevels.

Uitgangspunt voor het hele bouwblok tussen Nieuwstraat en Stenenbeer is het herstellen van de oorspronkelijke straatwanden, als onderdeel van een stedelijke structuur van (grote) gesloten stadsblokken. Dit betekent gesloten wanden met zo min mogelijk doorbraken, aansluitend op de bestaande karakteristiek van de omgeving. In deze stadsblokken is een gemengd programma mogelijk van grondgebonden stadswoningen, appartementen en voorzieningen of commerciële functies. Daarmee onderscheidt deelgebied Scheldestad stad zich van Scheldewijk, dat meer gericht is op een grondgebonden woningbouwprogramma. De parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers van blok 3C wordt op eigen terrein opgelost. De ontsluiting hiervan bevindt zich in een van de zijstraten, waarbij de hiërarchie van de straten in acht wordt genomen. De noord-zuid lopende 'zijstraten' zijn ondergeschikt aan de Stenenbeer. Aan de Hendrikstraat staat grenzend aan het plangebied een gebouw van KPN, dit blijft behouden en heeft een geluidscontour waar rekening mee moet worden gehouden.



 **Verplichte rooilijn 'hoofdstraten'**
(aansluiten op bestaande rooilijn)

 **Maximaal 3/5 l van de totale
gevelwand heeft een eenduidige
(gelijke) uitstraling,**
*waarbij de afzonderlijke woning nog wel afleesbaar is.

 **Grotere bouwhoogte toegestaan
(centraal in het volume en/of op de
hoeken max. 5 lagen)**

 **Representatieve hoek- /kopgevels**

 **vaste rooilijn, positie flexibel**

 **Indicatie ontsluiting parkeerhof**
(i.c.m. bestaande erftoegangsweg)

 **Parkeren in binnengebied**
uit het zicht, mogelijk onder dek (halfverdiepte
parkeergarages max. 1 m boven maaiveld)

RANDVOORWAARDEN

Voormalig Postkantoor

Ruimtelijke Randvoorwaarden

Voor het plangebied gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

Ruimtelijke structuur/zichtrelaties:

- De planlocatie vormt de beëindiging van het Dokje van Perry, dit vraagt om een stevig en monumentaal gebaar; een gebouw als één geheel ontworpen, passend bij de schaal en maat van het Dokje en de Stenenbeer.
- Het bouwblok heeft drie voorkanten, alle gevels (ook kopgevels) hebben een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte. De locatie heeft een aantal hoeken die beeldbepalend zijn in het stedenbouwkundig plan, deze hoeken hebben geen blinde kopgevels.

Functioneel:

- Gezien de bodemkwaliteit in de bovenste bodemlaag, moeten graafwerkzaamheden binnen het plangebied voorkomen worden. Parkeren vindt daarom zoveel mogelijk op maaiveld plaats en er wordt kruipruimteloos gebouwd.
- Het KPN gebouw blijft behouden. Vanwege de installaties in het gebouw vindt luchtbehandeling plaats, waaronder koeling. De koelunits hangen aan de gevels die naar de parkeerplaats Stenenbeer zijn gericht. Voor het geluid, afkomstig van de units (en de rest van het gebouw) is de milieuwetgeving van toepassing. Het gebouw (inrichting) valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. De normen gelden voor de dag, avond en nachtperiode en bedragen respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A). Dit is gemeten voor de gevels van de dichtstbijzijnde woningen. Indien er woningen dicht bij het gebouw worden geplaatst gaat de norm voor deze nieuwe woningen gelden. Dit zou kunnen betekenen dat, ingeval niet aan de normen voldaan kan worden, er extra maatregelen aan de installaties getroffen moeten worden. Het is niet ondenkbaar dat de eigenaar/gebruiker van het gebouw de initiatiefnemer van het nieuwbouwplan voor de kosten verantwoordelijk stelt. Uit onderzoek moet blijken in hoeverre dit speelt.

Programma

- Wonen of een bijzonder woon- of recreatieprogramma (hotel/recreatieappartementen, long-stay appartementen, studentenwoningen of kleinschalig zorg-wonen) eventueel gecombineerd met bijvoorbeeld voorzieningen, commerciële ruimten en horeca. Programma: 20 – 40 wooneenheden, dat mogen grondgebonden stadswoningen, appartementen of een mix daarvan zijn. Allen in de prijs categorie middenduur en duur.

Parkeren & Ontsluiting

- Parkeren oplossen op eigen terrein cf. CROW normen (stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk, stedelijk zone: centrum) (zie bijlage pagina 29). Extra openbaar parkeren toevoegen als compensatie voor het opheffen van het parkeerterrein Steenen Beer.
- Het plangebied heeft één toegang tot het binnengebied, deze is bij voorkeur overbouwd (bijvoorbeeld poortgebouw). Hierdoor worden de straatwanden zo min mogelijk doorbroken. Deze toegangen hebben een hoogwaardige uitstraling naar de openbare ruimte.

Duurzaamheid

- Voor grondgebonden woningen geldt de ambitie om nul-op-de-meter woningen te realiseren, maar ook voor de appartementsgebouwen wordt gevraagd een hoog duurzaamheidsniveau te realiseren. Het project draagt in het algemeen bij aan een duurzame leefomgeving.

Karakter en Sfeer Scheldestad



BEELDKWALITEITSEISEN

Het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan stuurt in grote lijnen op de gewenste beeldkenmerken voor de architectuur en de openbare ruimte. In de bijlage van dit document is een samenvatting opgenomen van de relevante toetsingscriteria die gelden voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied Scheldestad. De toetscriteria lopen uiteen van ruimtelijke structuur, korrelgrootte van de gebouwen, gevelbeeld tot materialisatie en kleurgebruik. Voor de locatie 'Voormalig Postkantoor' lichten we hier de belangrijkste randvoorwaarden en aanbevelingen toe aan de hand van referentiebeelden op maat.

Algemene kenmerken Scheldestad

Ten zuiden van het Dok wordt het oorspronkelijke stedelijk weefsel van de binnenstad hersteld, met de intieme schaal en maat van de historische binnenstad en nadrukkelijk verbonden met het water. De sfeer wordt bepaald door individueel geparcelleerde stadsblokken en met bomen omzoomde kades.

- Scheldestad kenmerkt zich door een compact centrumstedelijk woonmilieu met de intieme schaal en maat van de binnenstad, een stratenpatroon van (grote) stadsblokken dat is gebaseerd op het historische stratenpatroon uit de periode van voor de Scheldewerf.
- De noord-zuid straten zijn verbonden met het Dok en Dokje van Perry, waarmee de binnenstad weer aan de haven komt te liggen.
- De stadsblokken bestaan uit rijzige individueel geparcelleerde stadspanen en stadswoningen met een hoge plint en een klassieke gevelindeling.
- Het straatbeeld is gevarieerd en levendig door een grote mate van variatie in gevelbeeld, nok- en goothoogtes en kleur- en materiaalgebruik.
- De straatwanden zijn zoveel mogelijk gesloten, met zo min mogelijk doorsnijdingen.

Beeldkwaliteit Bebouwing



- Als één geheel ontworpen
- Grote korrel, met hoekaccenten
- Individuele woning afleesbaar



- Hoge begane grond
- Rijke detaillering



- Historiserende architectuur
- Hoekaccenten
- Individuele woning afleesbaar



- Stijlkenmerken historische binnenstad



- Stijlkenmerken historische binnenstad

BEELDKWALITEITSEISEN

Bebouwing

Beeldkwaliteitseisen bebouwing

Rijzige sterk individueel geparcelleerde stadspanen en stadswoningen kenmerken de bebouwing in Scheldestad. Kenmerkend voor de binnenstad is echter ook de uitzondering op de regel. Dit geldt ook voor de locatie voormalig Postkantoor, door juist op deze locatie een monumentaal gebaar te maken, wordt de markante positie in het stedelijk weefsel als beëindiging van het Dokje van Perry benadrukt. Een verwijzing naar het voormalige postkantoor, door het inzetten van een meer historiserende architectuur, is ook mogelijk. Er wordt (een subtiel) onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de bebouwing aan het Dokje van Perry en de bebouwing grenzend aan de stadsstraten (Hendrikstraat en Wilhelminastraat).

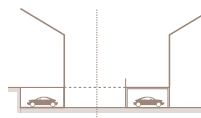
De uitgangspunten voor het voormalig Postkantoor zijn:

- Een gebouw met allure, als één geheel ontworpen, met een collectieve uitstraling, in een grotere korrel en met een afwijkende hoogte ten opzichte van de geparcelleerde stadsblokken in de omgeving. Het bouwblok dient wel geleed te worden (zie architectonische opbouw voormalig Postkantoor), zodat er geen eenvormige gevel ontstaat.
- De bebouwing aan de Wilhelminastraat en Hendrikstraat kan een meer geparcelleerde opbouw hebben (indien voor de oplossing van een tussenlid wordt gekozen).
- De woningen staan in de rooilijn met de voorzijde georiënteerd op de kade of de straat.
- Het bouwblok heeft drie voorkanten die samen een gesloten bouwblok vormen, blinde kopgevels zijn niet toegestaan.
- De hoogte varieert van vier tot vijf lagen (inclusief eventuele kap), met een goothoogte van minimaal 10m aan de zijde van de Stenenbeer en drie tot vier lagen (inclusief eventuele kap) aan de Wilhelminastraat en Hendrikstraat.
- De bebouwing heeft een verticale opbouw en ritmiek, een plastische gevel en een kap, bijzondere beëindiging of topgevel. Dit kan ook een terug gelegen verdieping zijn. Bijzondere (hoek)accenten geven het gebouw allure, evenals een rijke detaillering. De architectuur verwijst naar het voormalige Postkantoor (aan de Stenenbeer) en de stijlkenmerken van de bebouwing in de historische binnenstad. Deze kunnen ook op een moderne wijze worden vertaald.
- De plint is duidelijk afleesbaar in de gevel en is hoger dan de andere verdiepingen (minimaal vier meter). Dit draagt bij aan de stedelijkheid en de gewenste allure van de gebouwen. Tevens wordt hiermee een flexibel gebruik en een stedelijke invulling (met andere functies dan wonen) mogelijk.
- De materialisatie sluit aan op de bestaande gebiedskenmerken van de binnenstad.
- Privé buitenruimten voor eventuele appartementen hebben een hoge gebruikswaarde en zijn inpandig, zorgvuldig vormgegeven en onderdeel van de architectuur.

Beeldkwaliteit Openbare Ruimte



- Delftse stoep (rabatstrook) voor de woning



- Parkeren deels onder gebouw of dek



- Straat wanden zo min mogelijk doorbroken, bv. poortgebouw



- Parkeren in de woning (inpandige garage)

BEELDKWALITEITSEISEN

Openbare ruimte

Beeldkwaliteit openbare ruimte Prive-Openbaar

- De woningen staan direct op de straat. Delftse stoepen en rabatstroken langs de woningen zorgen voor (visuele) afstand tussen de woningen in de relatief smalle woonstraten. Langs de gevels kan een deel van de rabatstrook (circa één meter) worden uitgegeven.
- De binnenterreinen worden omgeven door bebouwing.
- Straatwanden worden zo min mogelijk doorsneden. Wanneer de binnenterreinen worden afgesloten, gebeurt dit middels hekken of deuren die onderdeel zijn van het gebouwconcept/de architectuur.
- Eventuele erfscheidingen en bijgebouwen zijn zorgvuldig vormgegeven en onderdeel van het gebouwconcept.
- In het terrein is een gering hoogteverschil aanwezig. Dit wordt bij voorkeur binnen de bouwblokken en (in de straten) per pand opgelost, hiermee wordt de individualiteit van de woningen benadrukt. Als dit niet mogelijk is, kan het hoogteverschil in de rabatstrook worden opgelost middels ondergeschikte elementen zoals kleine trapjes (nooit over de volledige breedte van de gevel).

Parkeren

- Het parkeren voor bewoners, bezoekers en eventueel personeel van voorzieningen vindt plaats aan de binnenzijde van de stadsblokken op een hoogwaardige wijze.
- De in- en uitritten of hellingbanen bevinden zich binnen het bouwblok.
- Parkeren bevindt zich bij voorkeur in een gebouwde voorziening die geïntegreerd is in de bebouwing, dit kan ook een (half verdiept) parkeerdek zijn. Vanaf de straat dient dit parkeerdek niet zichtbaar te zijn (bijvoorbeeld afgeschermd door bebouwing). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging.
- Voor de grondgebonden woningen is een oplossing met inpandige garages ook mogelijk.



‘Wat is het doel van een stad in aanbouw als er geen stad is? Waar is het plan dat jullie volgen, het ontwerp?’ ‘We laten het zien zodra de werkdag om is, nu kunnen we niet stoppen’ antwoorden zij. Het werk stopt bij zonsondergang. De nacht valt over het bouwterrein. Het is een nacht vol sterren. ‘Dat is het ontwerp,’ zeggen zij.

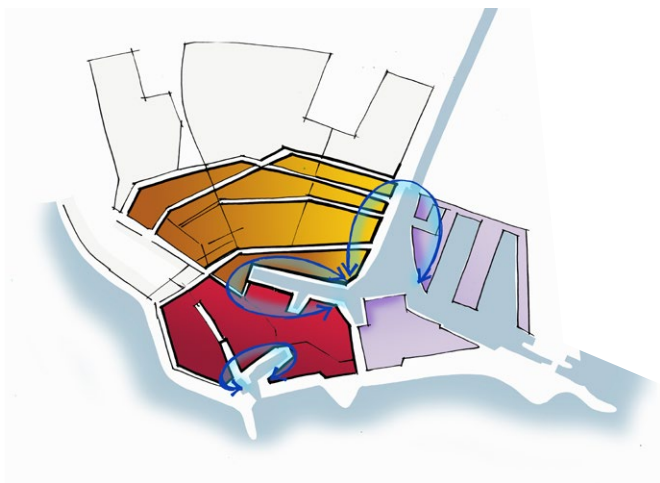
- uit ‘Onzichtbare steden’ door Italo Calvino



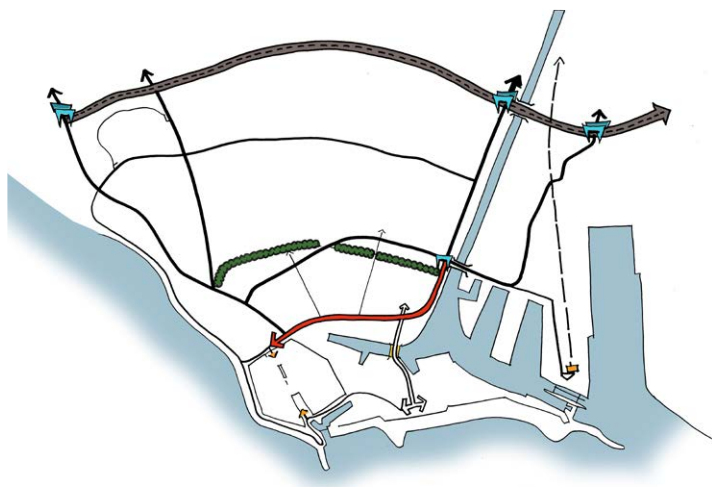
BIJLAGE

Ontwikkelingsvisie 2016

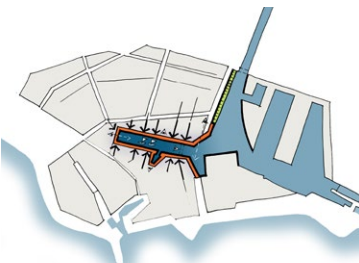
De Ontwikkelingsvisie legt met betrekking tot de ruimtelijke aspecten de hoofdstructuren (ruimtelijk en functioneel raamwerk), de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken en de onderscheidende woonmilieus vast. Daarnaast is in de Ontwikkelingsvisie ook de programmatische invulling op hoofdlijnen vastgelegd. De kern van de ontwikkelingsvisie is in vijf punten:



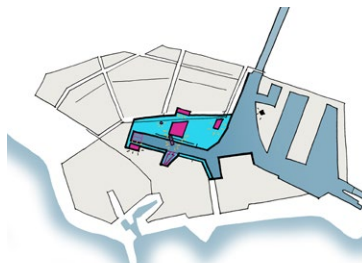
1. Een nieuw stadsdeel; het stedelijk weefsel hersteld en verbonden met het water en de binnenstad



2. Een nieuwe binnenstadontsluiting (stadsentree)



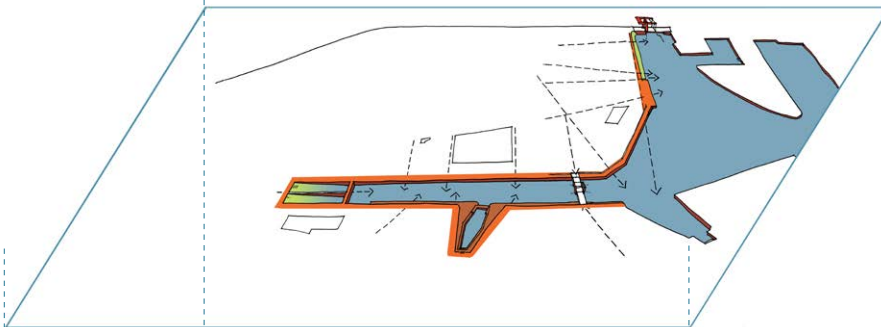
3. Een nieuwe invulling voor het Dok en de kades als nieuw levendig hart van het plan



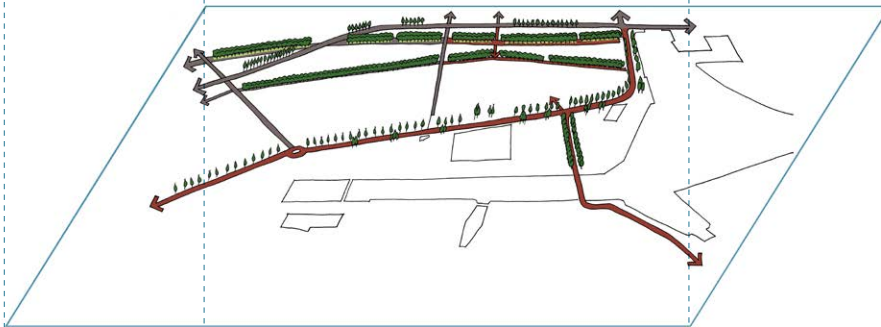
4. Industrieel erfgoed en sfeer van de voormalige scheepswerf centraal



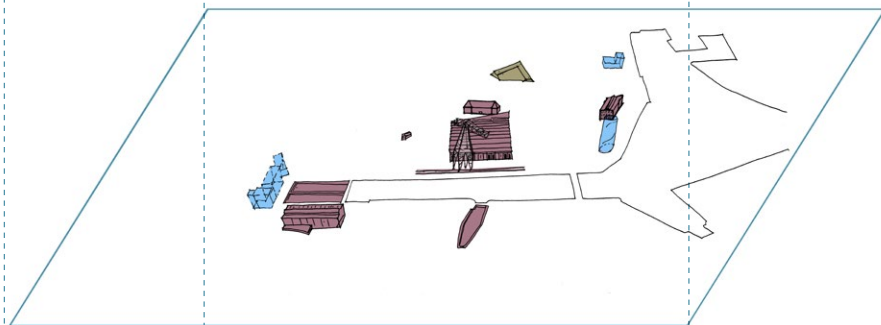
5. Sterk raamwerk van openbare ruimtes; Scheldekwartier verbonden met binnenstad en water.verblijfsplekken gekoppeld aan industrieel erfgoed



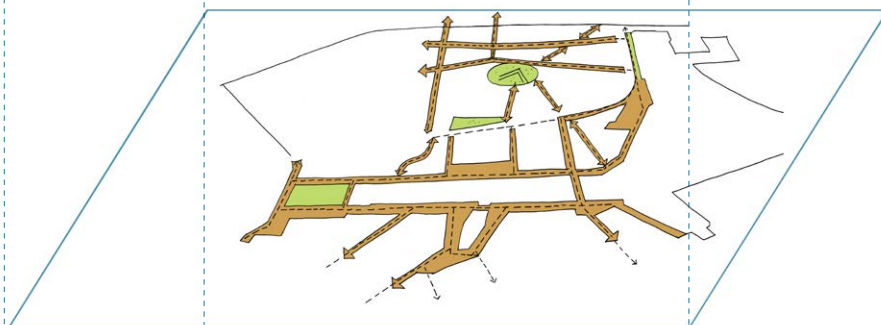
Havens en Kades



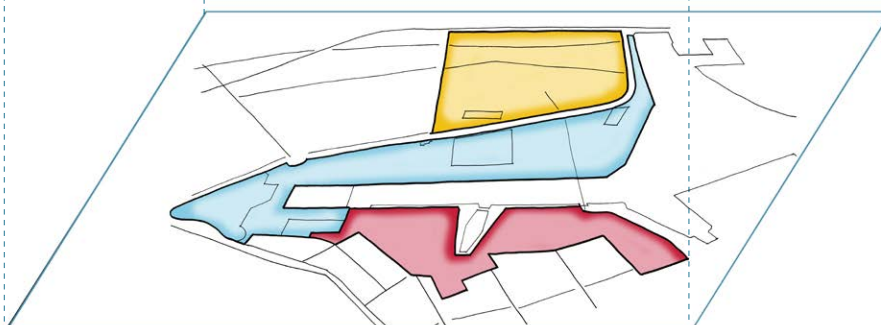
Ruimtelijke Hoofdstructuur;
Stadsentree en Secundaire verbindingen



Bijzondere Objecten en Accenten



Secundaire structuur ;
openbare ruimten op wijkniveau



Drie Deelgebieden

BIJLAGE

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan biedt handvatten om – in het verlengde van de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie – te sturen op het toekomstig stadsbeeld en de ruimtelijke samenhang binnen het Scheldekwartier. In woord en beeld legt het de ambities vast met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte van de hoofdstructuren en de drie deelgebieden. Het beschrijft de gewenste relatie tussen gebouwen en hun omgeving, de korrelgrootte, de bouwhoogte, de architectonische uitstraling, de schaal en maat en kleur- en materiaalkeuze. Een samenvatting van de toetscriteria is opgenomen in een matrix. De relevante criteria uit deze matrix zijn opgenomen in de volgende pagina's.



Drie Deelgebieden



Mate van sturing:

Sterke, gemiddelde en beperkte regie op beeldkwaliteit

De Deelgebieden

Voor het Scheldekwartier zijn drie deelgebieden te onderscheiden. Ze hebben ieder een eigen karakteristiek:

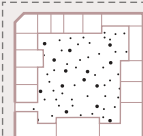
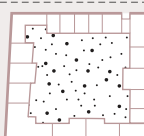
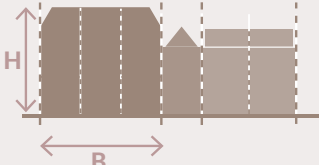
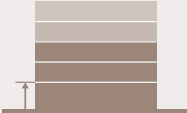
- Het voortzetten van de 19e en 20e eeuwse stadsuitbreidingen - Scheldewijk (Zandgeel);
- De voormalige scheepswerf Koninklijke Schelde Groep - Scheldewerf (Blauw);
- Het herstellen van de historische binnenstad - Scheldestad Oost (Bruin).

Mate van sturing

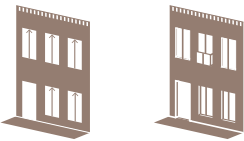
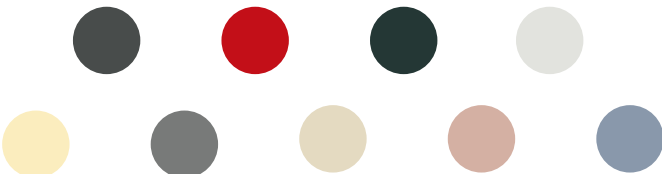
Het registreren van de ruimtelijke samenhang op blok- en gebouwniveau is er vooral op gericht om het onderscheid tussen de deelgebieden te waarborgen. Zoveel mogelijk aspecten zijn flexibel gehouden. De gemeente Vlissingen zal zelf de openbare ruimte inrichten. Hiermee is de beoogde identiteit, het onderscheidend vermogen en de samenhang tussen de verschillende deelontwikkelingen voor wat betreft de openbare ruimte geborgd.

In bijzondere gevallen kan (in overleg met o.a. het ATT) worden afgeweken van de randvoorwaarden. Dit kan alleen als het afwijkende bouwplan van hoge kwaliteit is en er een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt.

Toetscriteria (uit de matrix / het beeldkwaliteitsplan)

BEBOUWING	SCHELDESTAD	
	STRATEN	DOKRAND
MATE VAN STURING	★	★★★
STUREN OP	> PANDSGEWIJZE OPBOUW > KLEINE KORREL > COMPOSITIE GEVELBEELD > KLASSIEKE GEVELGELEDING	> PANDSGEWIJZE OPBOUW > MIDDELGROTE KORREL > COMPOSITIE GEVELBEELD > KLASSIEKE GEVELGELEDING
KARAKTER RUIMTELIJKE STRUCTUUR	    STADSBLOKKEN GESCHAKELDE PANDSGEWIJZE OPBOUW	
KORREL GEBOUW	 KLEINE KORREL > SCHAAL EN MAAT VAN DE INDIVIDUELE WONING * MAX. 3 GELIJKE GESCHAKELD ** AFZONDERLIJKE WONING AFLEESBAAR > WISSELENDE NOK- / GOOTHOOGTES	 MIDDELGROTE KORREL: > SCHAAL EN MAAT VAN DE STADSPANDEN * BREEDTE PAND $\leq$ HOOGTE ** AFZONDERLIJKE WONING AFLEESBAAR > WISSELENDE HOOGTES
BOUWHOOGTE	 2 - 4 LAGEN > BIJ VOORKEUR BG MIN 4M	 3 - 5 LAGEN > BG MINIMAAL 4M
GEVELBEELD (STRAAT/ENSEMBLE)	 > STERK GEVARIEERD GEVELBEELD > VERTICALE ORIËNTATIE	 > STERK GEVARIEERD GEVELBEELD > RIJZIGE GEVEL > VERTICALE ORIËNTATIE

Toetscriteria (uit de matrix / het beeldkwaliteitsplan)

BEBOUWING	SCHELDESTAD	
	STRATEN	DOKRAND
GEVELBEELD (ARCH. STIJL)	AANSLUITEND OP BINNENSTAD OF EIGENTIJDSE VERTALING	
GEVELBEELD (GELEDING & DAKVORM)	 HERKENBARE GELEDING: > KLASSIEKE GEVELINDELING > 1) HOOG BASEMENT > 2) (MIDDEN) > 3) DUIDELIJKE DAKBEËINDIGING; *D.M.V. KAP, KROONLIJST OF BIJZONDERE GOOT	 HERKENBARE GELEDING: > KLASSIEKE GEVELINDELING > 1) HOOG BASEMENT > 2) (MIDDEN) > 3) DUIDELIJKE DAKBEËINDIGING; *D.M.V. KAP, KROONLIJST OF BIJZONDERE GOOT
GEVELBEELD (DETAILLERING)	 > VERTICALITEIT IN OPENINGEN > PLASTISCHE GEVEL	 > PLASTICITEIT IN GEVEL
MATERIALISATIE BESTAANDE MATERIALEN OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE	 > HOOGWAARDIG MATERIAALGEBRUIK > HUIDIG: METSELWERK, STUCWERK, KERAMISCHE PAN, NATUURSTEEN ORNAMENTEN, TEGEL- EN HOUTSNIJWERK DETAILS	
KLEURGEBRUIK BESTAANDE SPECTRUM OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE		

BIJLAGE

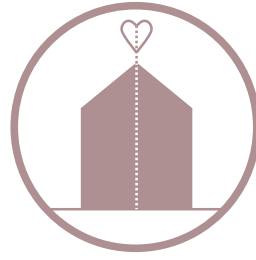
Analyse gebiedskenmerken

Hieronder volgt een overzicht van de gebiedskenmerken van de openbare ruimte en de bebouwing in de binnenstad. Het beeldkwaliteitskader voor deelgebied Scheldestad is gebaseerd op deze gebiedskenmerken. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze kenmerken.



PANDSGEWIJZE OPBOUW

Verschillende topgevels, goothoogtes, kapvormen en kleurgebruik versterken de pandsgewijze opbouw.



SYMMETRISCH

De laat 19e eeuwse architectuur kenmerkt zich door een symmetrische kapvorm en gevelindeling.



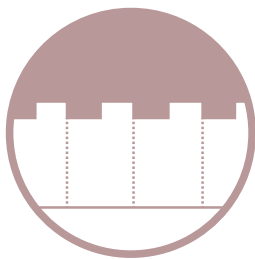
VERTICALITEIT

Gevelindeling en accenten in de daklijn stralen verticaliteit uit.



PIRAMIDAAL

De gevelindeling kent een piramidale opbouw, die de symmetrie versterkt.



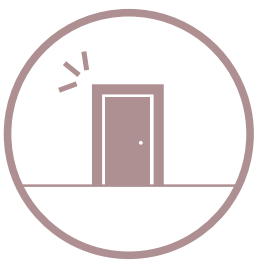
REPETITIE

Repetitie ontstaat door het herhalen van de beukmaat, daklijn, goothoogte, kapvorm en gevelindeling.



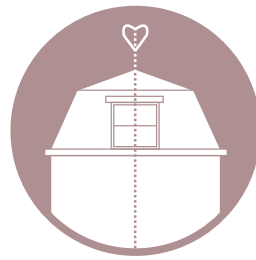
PERSPECTIEF

Hoe hoger de verdieping, hoe kleiner de ramen. Dit versterkt het perspectief, waardoor het huis nog hoger en statiger lijkt.



ENTREE BENADRUKKEN

Een sierlijst benadrukt de entree. Verschillende bouwstijlen en -perioden bepalen het uiterlijk van de sierlijst.



DAKKAPEL

De dakkapel staat op het midden van de gootlijn en draagt bij aan de symmetrie van het pand.

BIJLAGE

Analyse gebiedskenmerken

Hieronder volgt een overzicht van de gebiedskenmerken van de openbare ruimte en de bebouwing in de binnenstad. Het beeldkwaliteitskader voor deelgebied Scheldestad is gebaseerd op deze gebiedskenmerken. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze kenmerken.



KENMERKEN HOVEN, KADES, EN STRATEN

De historische binnenstad kenmerkt zich door stadsblokken met een pandsgewijze opbouw. De binnenhoven hebben in sommige gevallen een meer collectief karakter.

De openbare ruimte vormt een verbindend element. De kades zijn ingericht als shared space, met de zone voor de woning, het voetgangersgebied en de rijbaan voor de auto op één niveau. Voor de stadsstraten wordt een traditioneel profiel voorgesteld

BIJLAGE

Analyse gebiedskenmerken

Hieronder volgt een overzicht van de gebiedskenmerken van de openbare ruimte en de bebouwing in de binnenstad.
Het beeldkwaliteitskader voor deelgebied Scheldestad is gebaseerd op deze gebiedskenmerken.
Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze kenmerken.

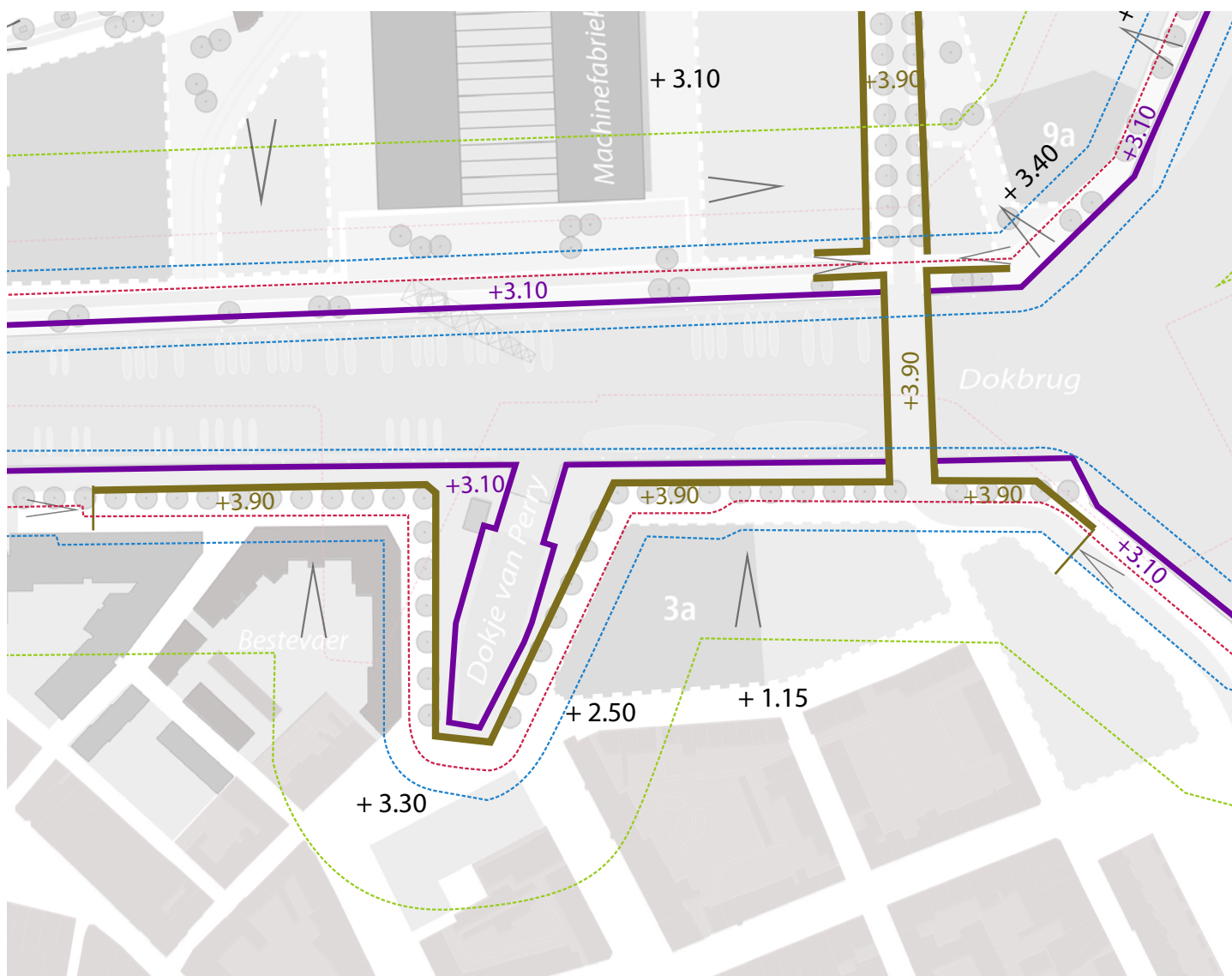


KENMERKEN ORNAMENTEN

De architectuur in de historische binnenstad wordt gekenmerkt door een rijke ornamentiek

Bijlage

Maaiveldhoogtes Scheldestad



Waterkering

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de regionale waterkering. De gekleurde lijnen op de tekening geven de verschillende beschermingszones weer.

Bijlage

Parkeernormering Scheldestad

Parkeernormen Scheldekwartier: Scheldestad (vlek 3)

Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk

Stedelijke zone: centrum

functie	functie CROW richtlijn	parkeernorm	aandeel bezoekers	opmerking
huurwoning	huur etage midden/goedkoop	1	0,3	
	huur etage duur	1,3	0,3	
koopwoning	koop tussen/hoek (grondgebonden goedkoop)	1,4	0,3	
	twee onder een kap (grondgebonden middelduur)	1,5	0,3	
	vrij staand (grondgebonden duur)	1,6	0,3	
	Koop etage middelduur	1,3	0,3	
	Koop etage duur	1,4	0,3	
commerciële dienstverlening	kantoren met baliefunctie	1,6	0,2	per 100 m2 bvo
horeca	cafe/bar	5	0,9	per 100 m2 bvo
	restaurant	9	0,8	per 100 m2 bvo

*"De baders en de zwemmers zijn weg, de standstoelen staan ingepakt, de kleedhokjes zijn vergrendeld, de strandpaviljoens worden afgebroken, het is ook tijd voor de grote revisie van bakens en boeien. **Het stormseizoen nadert, een laatste strandwandeling en dan is de zomer definitief voorbij.**"*

- uit 'Nederland leven met het water' door K. Scherer en E. Werkman

COLOFON

Titel: Locatiepaspoort
Locatie Voormalig Postkantoor

In opdracht van: Gemeente Vlissingen
Paul Krugerstraat 1
4382MA VLISSINGEN

Telefoon: 0118-487000
E-mail: gemeente@vlissingen.nl

Opgesteld door: buro MA.AN
Prins Hendrikkade 12G
3071KB ROTTERDAM

Telefoon: 010 - 413 30 25
E-mail: info@buromaan.nl

Datum: december 2017

