

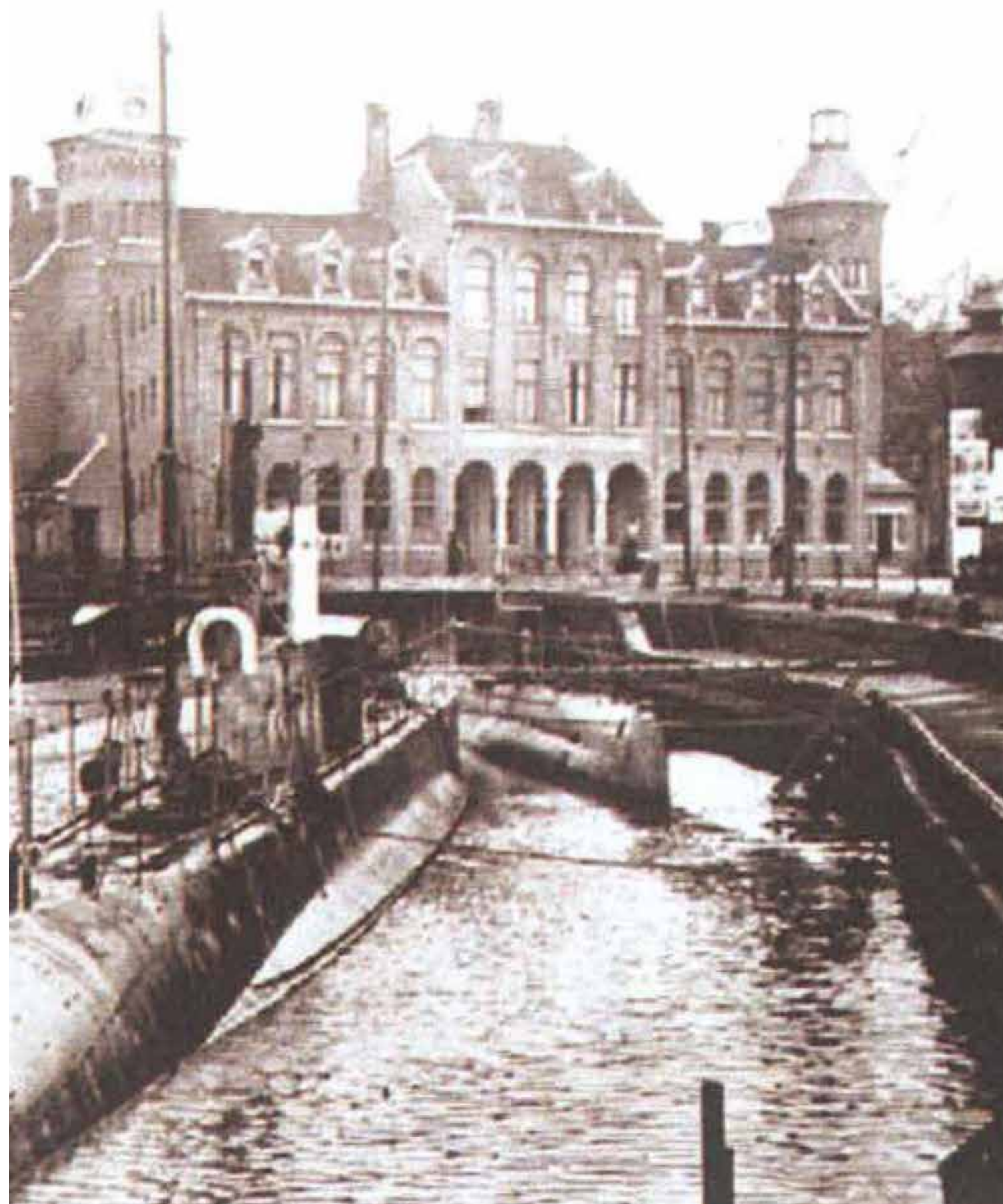


LOCATIEPASPOORT Scheldekwartier Vlissingen

Locatie Voormalig Postkantoor

april 2024



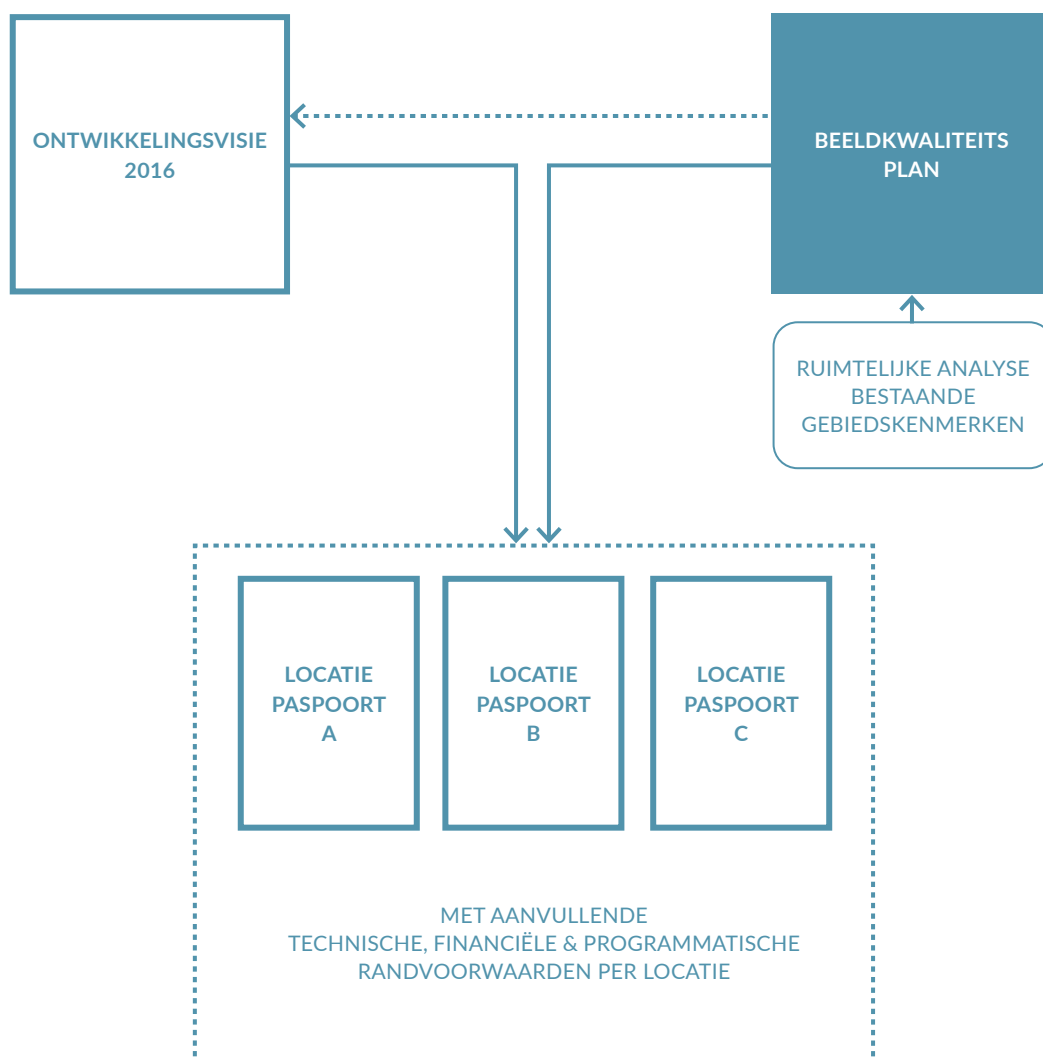


INHOUDSOPGAVE

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 Vlissingen





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

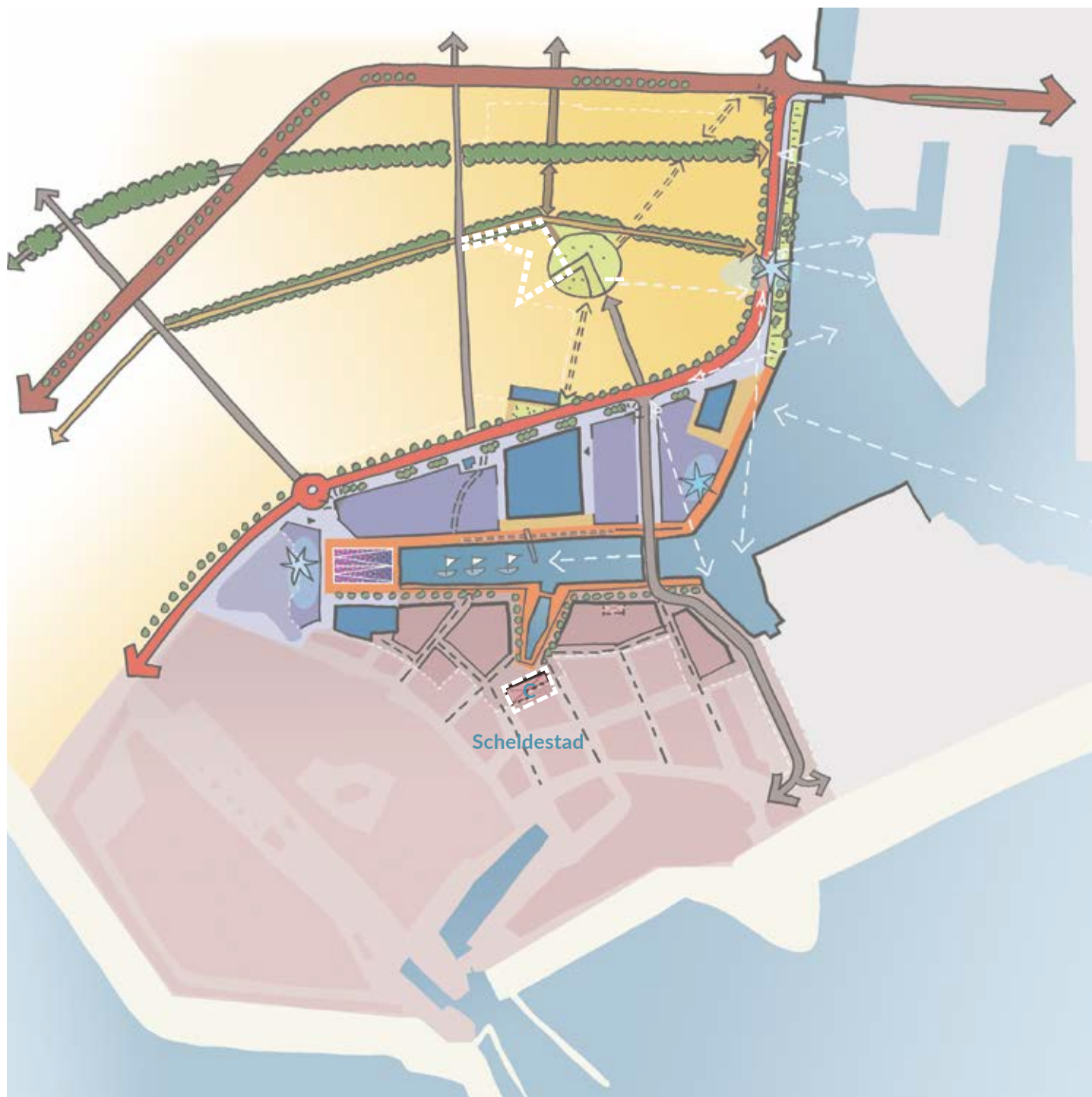
Waar ooit de scheepswerf van de Koninklijke Schelde Groep lag, verrijst nu het Scheldekwartier; een nieuw woon-, werk- en recreatiegebied. De ontwikkeling van het Scheldekwartier maakt het mogelijk de historische binnenstad te herstellen en de (binnen)stad weer te verbinden met het water/de Binnenhavens. 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 het Scheldekwartier een uniek woonmilieu waarmee Vlissingen zich kan onderscheiden.

Ruimtelijke Samenhang en Flexibiliteit

Op de ontwikkeling van het Scheldekwartier wordt op meerdere niveaus gestuurd en 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 van de voormalige Postkantoor locatie de belangrijkste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vast.



- | | | | |
|---|-------------------------------|--|---------------------------------------|
|  | Bestaand industrieel erfgoed |  | Doortrekken Singel |
|  | Indicatie voormalig erfgoed |  | Doortrekken Verkuijl Quakkelaarstraat |
|  | Kraan/(voormalige) spoorbaan |  | Hoekaccent |
|  | Vesting Park |  | Zoekgebied hoogteaccent |
|  | Helling |  | Kadestructuur |
|  | Stadsentree |  | Groen talud |
|  | Secundaire verbindingroute |  | Zichtlijn op het water |
|  | Langzaam verkeersverbindingen |  | Dok (als hart van het plan) |
| | |  | Drie Deelgebieden |

INLEIDING LOCATIE

Plangebied Scheldestad

Context Scheldestad

Binnen het ruimtelijk raamwerk van de Ontwikkelingsvisie valt de locatie onder het deelgebied Scheldestad dat direct aansluit op de historische binnenstad. Het plangebied is gelegen ten zuiden van het Dok aan het historische Dok van Perry. De locatie is ruimtelijk, functioneel en programmatisch een belangrijke schakel tussen de historische binnenstad, het Dok en het winkelgebied.

De Ontwikkelingsvisie zet in op het herstel van de stadsblokken en stadsstraten, zodat de binnenstad weer verbonden kan worden met het Dok en het Dok 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 vijfhoekse stadspanen met appartementen. Tussen de blokken liggen relatief smalle straten waarin de auto te gast is.



Huidige situatie: leegte van het gebied, met het huidig gebruik van het plangebied als parkeerterrein



Ontwikkeling binnenstad Vlissingen, met de Postkantoorlocatie



Ansichtkaart van het Postkantoor (begin 20e eeuw)



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



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

INLEIDING LOCATIE

Voormalig Postkantoor

Geschiedenis van de plek

De locatie Postkantoor - 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 Dok 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.

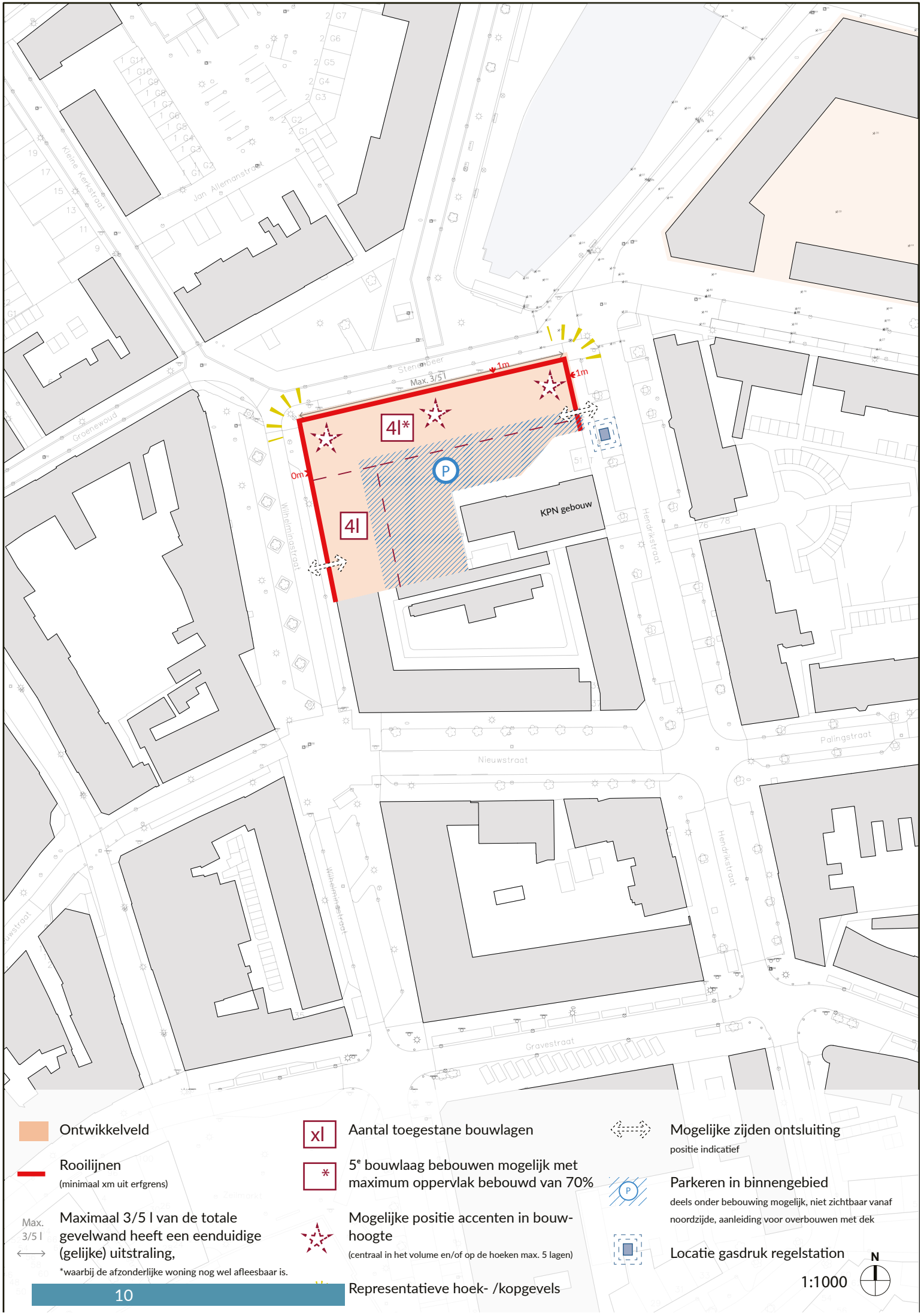
Huidige context

Een aantal bouwblokken in deelgebied Scheldestad is reeds gerealiseerd. Aan de westzijde van het Dok van Perry 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 Dok van Perry is gerestaureerd en rondom dit unieke maritieme erfgoed is een bijzondere openbare ruimte aangelegd. Ook de Stenenbeer is (gedeeltelijk) heringericht; het pleintje vormt een mooie beëindiging van het Dok 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 Dok van Perry weer worden omgeven door stadswanden. De openbare parkeerplaatsen op de Stenenbeer komen in de huidige vorm te vervallen. Ze worden in de nabijheid van het plangebied gecompenseerd.

Uitgangspunten

Gelegen op de kop van het Dok 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 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 en appartementen. De parkeerbehoefte 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.



RANDVOORWAARDEN

Voormalig Postkantoor

Programma

Programma: maximaal 35 wooneenheden, dat mogen grondgebonden stadswoningen, appartementen of een mix daarvan zijn. Allen in de prijscategorie middenduur en duur.

Ruimtelijke Randvoorwaarden

Voor het plangebied gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

Ruimtelijke structuur/zichtrelaties:

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

Functioneel:

- Er heeft onderzoek plaats gevonden naar de bodemkwaliteit in het plangebied, geconcludeerd kan worden dat een verdiepte of halfverdiepte oplossing voor het parkeren tot de mogelijkheden behoort.
- Het KPN gebouw blijft behouden, maar verliest binnen afzienbare tijd zijn functie als gevolg van de verglazing.
- Er dient rekening te worden gehouden met de locatie van het gasdrukregelstation aan de oostzijde van het plangebied (zie locatie op de kaart hiernaast).

Parkeren & Ontsluiting

- Parkeeroplossingen volgens de parkeerparagraaf van de Ontwikkelingsvisie (actualisatie 2016). De parkeernorm is conform de Parapluherziening Parkeernormering (zie bijlage blz. 29).
- Parkeren oplossen op eigen terrein, inclusief het parkeren voor bezoekers.
- De toegangen tot het binnengebied bevinden zich aan de oost- en/of westzijde. Deze toegang is bij voorkeur overbouwd (bijvoorbeeld poortgebouw). Hierdoor worden de straatwanden zo min mogelijk doorbroken. De toegangen hebben een hoogwaardige uitstraling naar de openbare ruimte.

Karakter en Sfeer Scheldestad



BEELDKWALITEITSEISEN

Het Beeldkwaliteitsplan

Hieronder zijn de algemene kenmerken uit het beeldkwaliteitsplan van Scheldekwartier deelgebied Scheldestad opgenomen. De samenvatting van de generieke beeldkwaliteitseisen van Scheldestad zijn opgenomen in de bijlage op blz. 20-27, deze vormen uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Op de volgende pagina's worden de specifieke beeldkwaliteitseisen toegelicht waarop getoetst zal worden.

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 Dok van Perry, waarmee de binnenstad weer aan de haven komt te liggen.
- De stadsblokken bestaan uit rijzige individueel geparcelleerde stadspanden 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 Dok 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 Dok van Perry en de bebouwing grenzend aan de stadsstraten (Hendrikstraat en Wilhelminastraat).

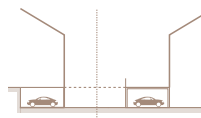
De uitgangspunten voor het voormalig Postkantoor zijn:

- 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 minimaal drie tot maximaal 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 en verwijzen naar de ruimtelijke opbouw van het voormalige postkantoor. De architectuur verwijst eveneens naar het voormalige Postkantoor (aan de Stenenbeer) en de stijlenmerken 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 bij voorkeur hoger dan de andere verdiepingen. Dit draagt bij aan de stedelijkheid en de gewenste allure van de gebouwen. Tevens wordt hiermee een flexibel gebruik mogelijk.
- De materialisatie sluit aan op de bestaande gebiedskenmerken van de binnenstad.
- Privé buitenruimten voor eventuele appartementen hebben een hoge gebruikswaarde en zijn minimaal half 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 (in pandige garage)

BEELDKWALITEITSEISEN

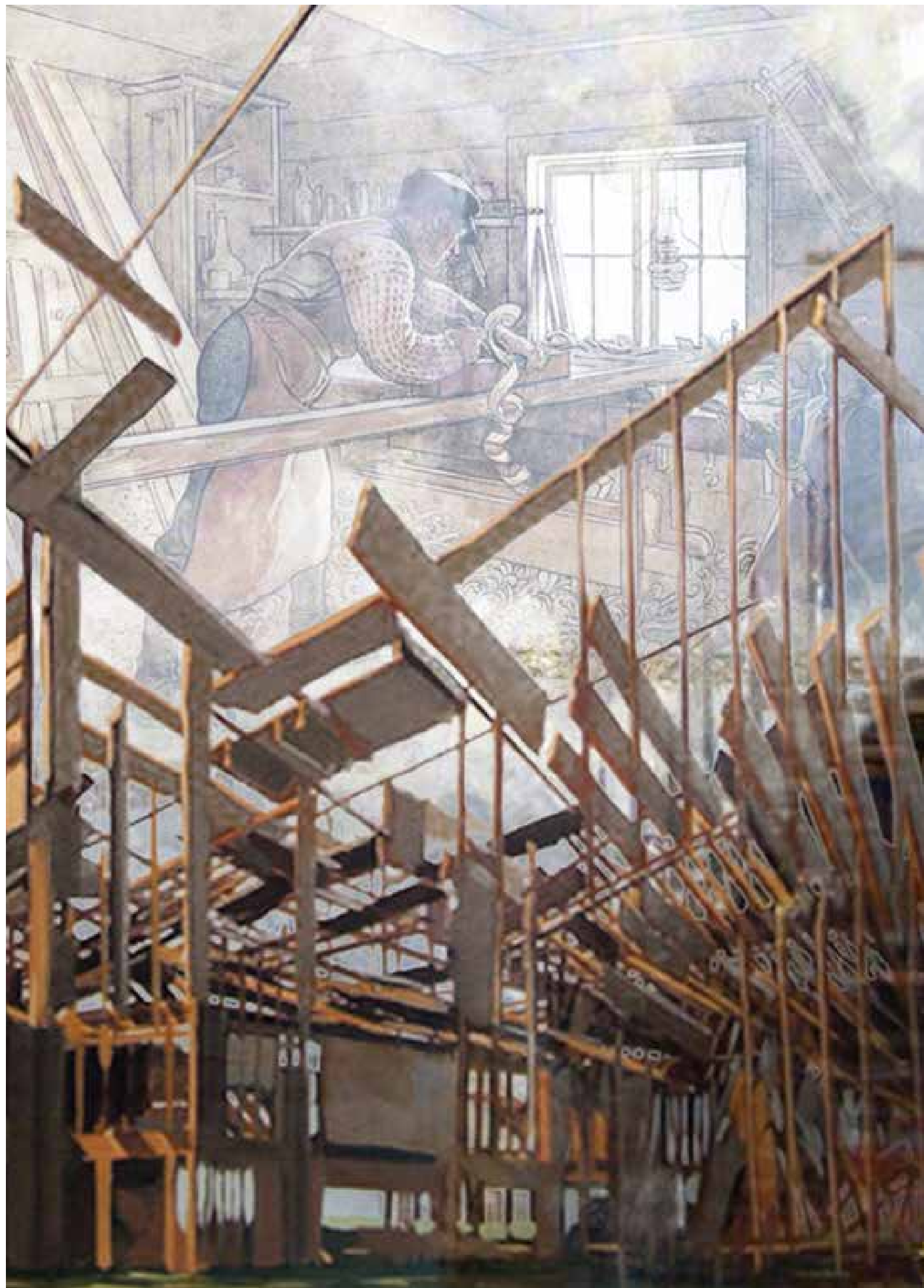
Openbare ruimte

Beeldkwaliteit openbare ruimte *Prive-Openbaar*

- De woningen staan direct aan de straat, er is geen sprake van voortuinen. Delftse stoepen van één meter breed grenzend aan de woningen zorgen voor (visuele) afstand tussen de woningen in de relatief smalle woonstraten. Deze zijn uitgeefbaar en kunnen worden gebruikt om een plantenbak of bankje op te zetten.
- 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.
- Eventuele hoogteverschillen worden 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 Delftse stoep worden opgelost middels ondergeschikte elementen zoals kleine trapjes (nooit over de volledige breedte van de gevel).

Parkeren

- Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats aan de binnenzijde van het bouwblok op een hoogwaardige wijze.
- De in- en uitritten en eventuele 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 (verdiept of 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.

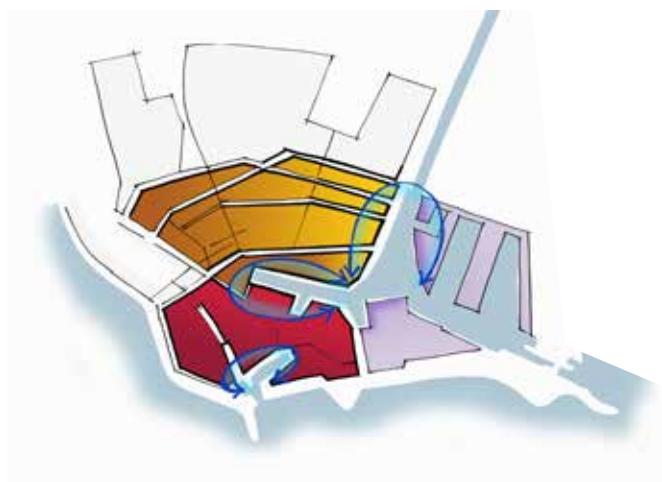
- uit 'Onzichtbare steden' door Italo Calvino



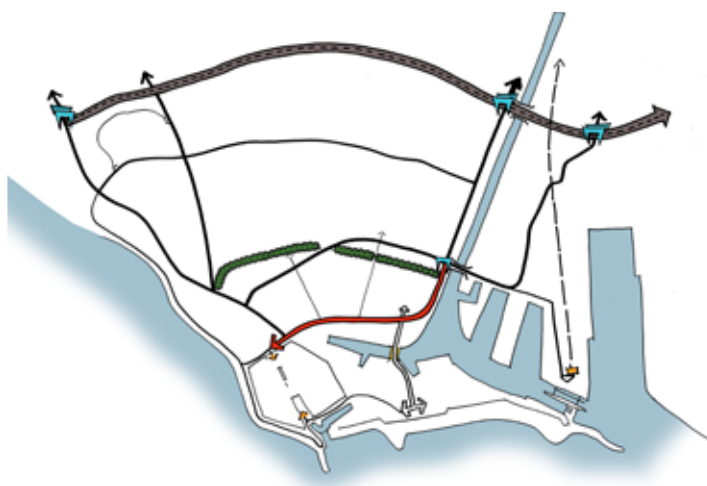
BIJLAGE

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 (stadstree)



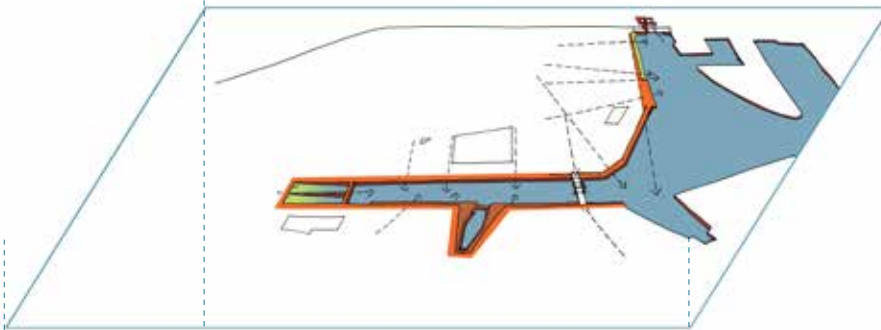
3. Een nieuwe invulling voor het Dok en de kades als nieuw levendig hart van het plan



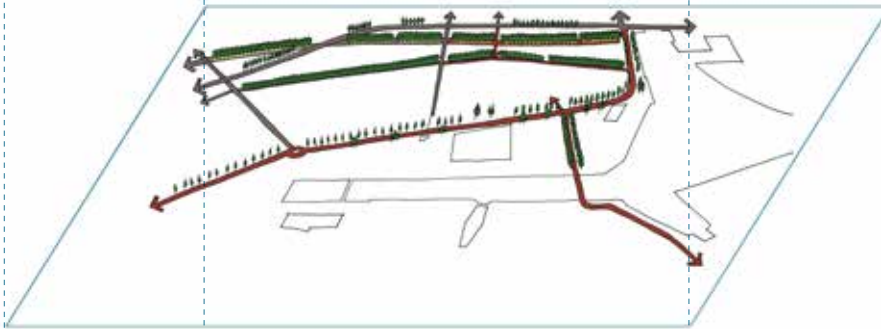
4. Industrieel erfgoed en sfeer van de voormalige scheepswerf centraal



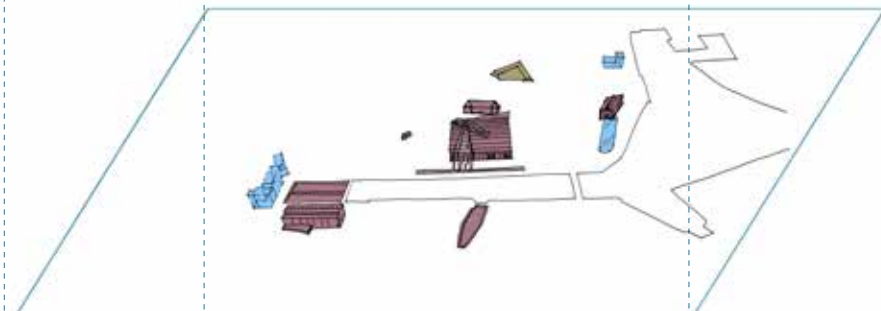
5. Sterk raamwerk van openbare ruimtes; Scheldekwartier verbonden met binnenstad en water. verblijfsplekken gekoppeld aan industrieel erfgoed



Havens en Kades



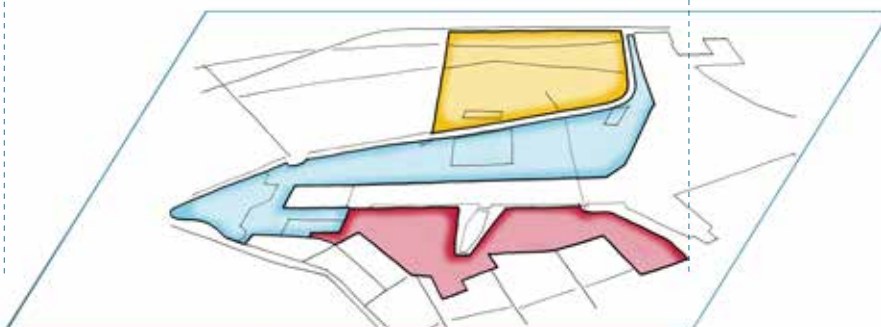
Ruimtelijke Hoofdstructuur;
Stadsentree en Secundaire verbindingen



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:

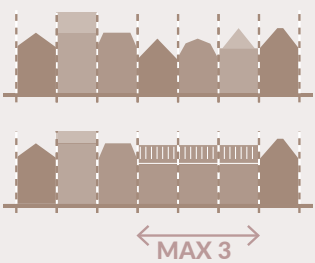
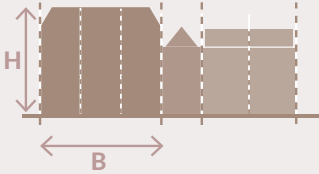
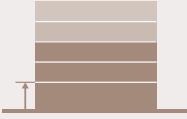
- Het voortzetten van de 19e en 20e eeuwse stadsuitbreidingen - Scheldewijk (Zandgeel);
- De voormalige scheepswerf Koninklijke Schelde Groep - Scheldewerf (Blauw);
- Het herstellen van de historische binnenstad - Scheldestad Oost (Bruin).

Mate van sturing

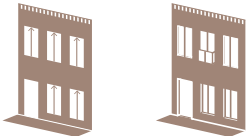
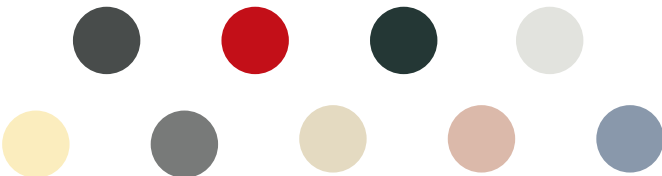
Het registreren van de ruimtelijke samenhang op blok- en gebouwniveau is er vooral op gericht om het onderscheid tussen de deelgebieden te waarborgen. Zoveel mogelijk aspecten zijn flexibel gehouden. De gemeente Vlissingen zal zelf de openbare ruimte inrichten. Hiermee is de beoogde identiteit, het onderscheidend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

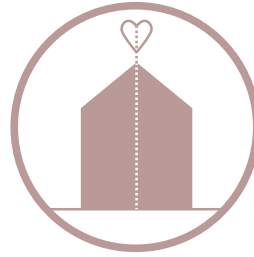
BIJLAGE

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.



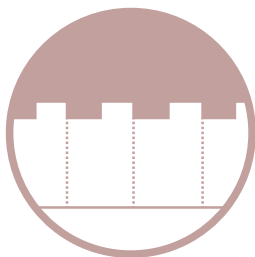
SYMMETRISCH
De laat 19e eeuwse architectuur kenmerkt zich door een symmetrische kapvorm en gevelindeling.



VERTICALITEIT
Gevelindeling en accenten in de daklijn stralen verticaliteit uit.



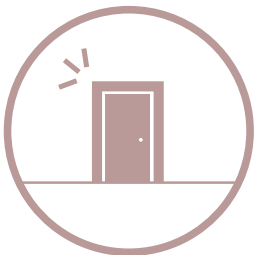
PIRAMIDAAL
De gevelindeling kent een piramidale opbouw, die de symmetrie versterkt.



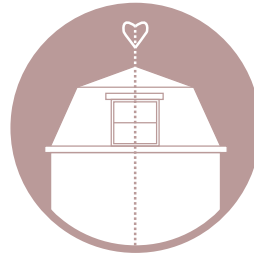
REPETITIE
Repetitie ontstaat door het herhalen van de beukmaat, daklijn, goothoogte, kapvorm en gevelindeling.



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



ENTREE BENADRUKEN
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.

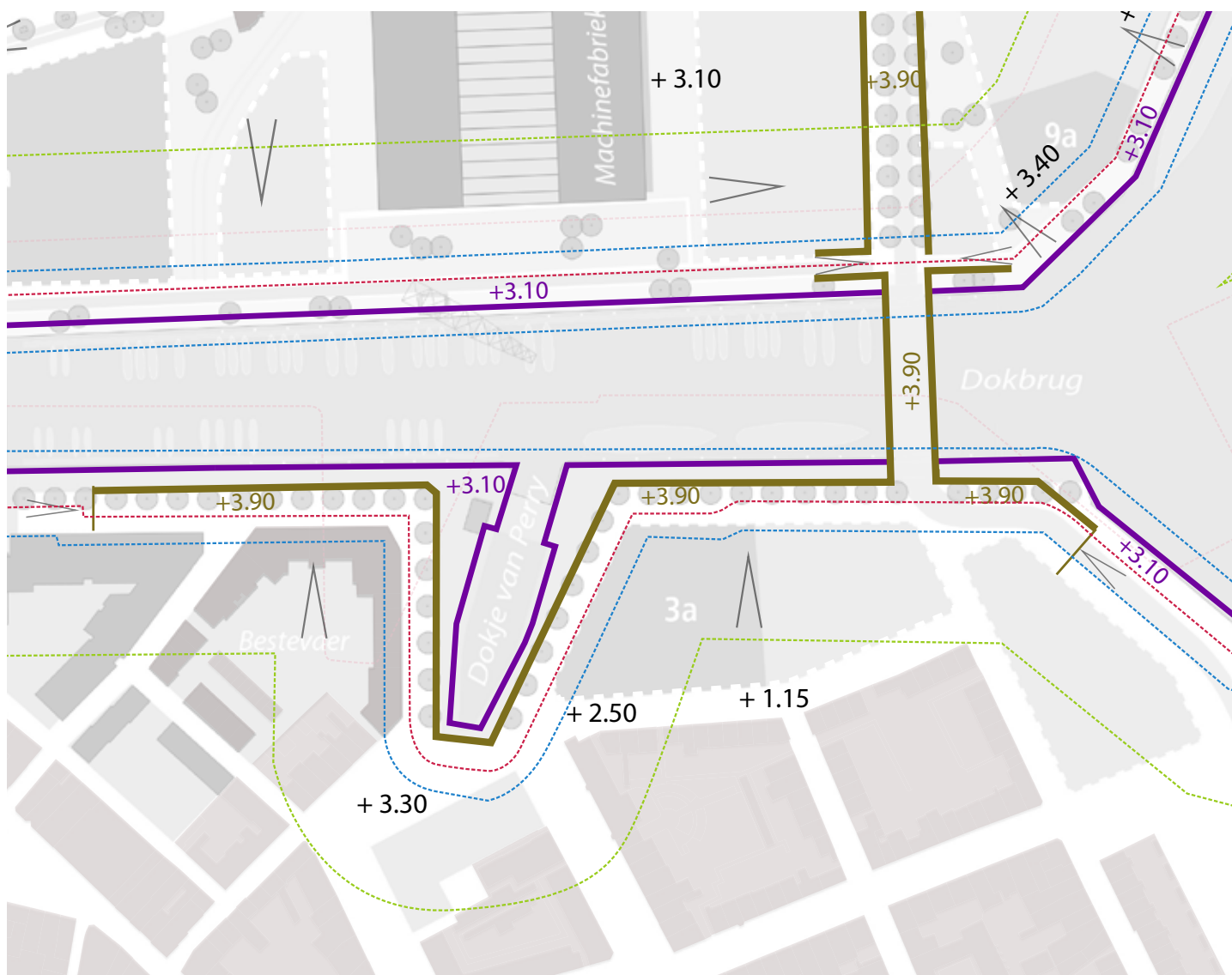


KENMERKEN ORNAMENTEN

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 Scheldekwardier
volgens Paraplubestemmingsplan
parkeernormering 2018

Type woning		Eenheid	Centrum VL. OS	Aandeel bezoekers
Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)	Gestapeld (appartement)			
	< 60 m2 go	woning	1,0	0,3 pp
<100 m2 go	60 – 100 m2 go	woning	1,4	0,3 pp
100 m2 – 150 m2 go	100 – 150 m2 go	woning	1,5	0,3 pp
> 150 m2 go	>150 m2 go	woning	1,6	0,3 pp
	Kamer student (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,2 pp
Wonen bij zorginstelling		woning	0,4	0,3 pp
Woon of verpleegeenheid in zorginstelling (incl. personeel)		woning	0,6	60%
Beroep aan huis (aanvullend)		woning	1,0	100%

Go: gebruiksoppervlak (conform begripsomschrijving NEN 2580)⁴.

*“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
Vasteland 12M
3011BL ROTTERDAM

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

Datum: april 2024

