



LOCATIEPASPOORT

Scheldekwartier Vlissingen

Locatie 'De Scheldebocht'
Plot J

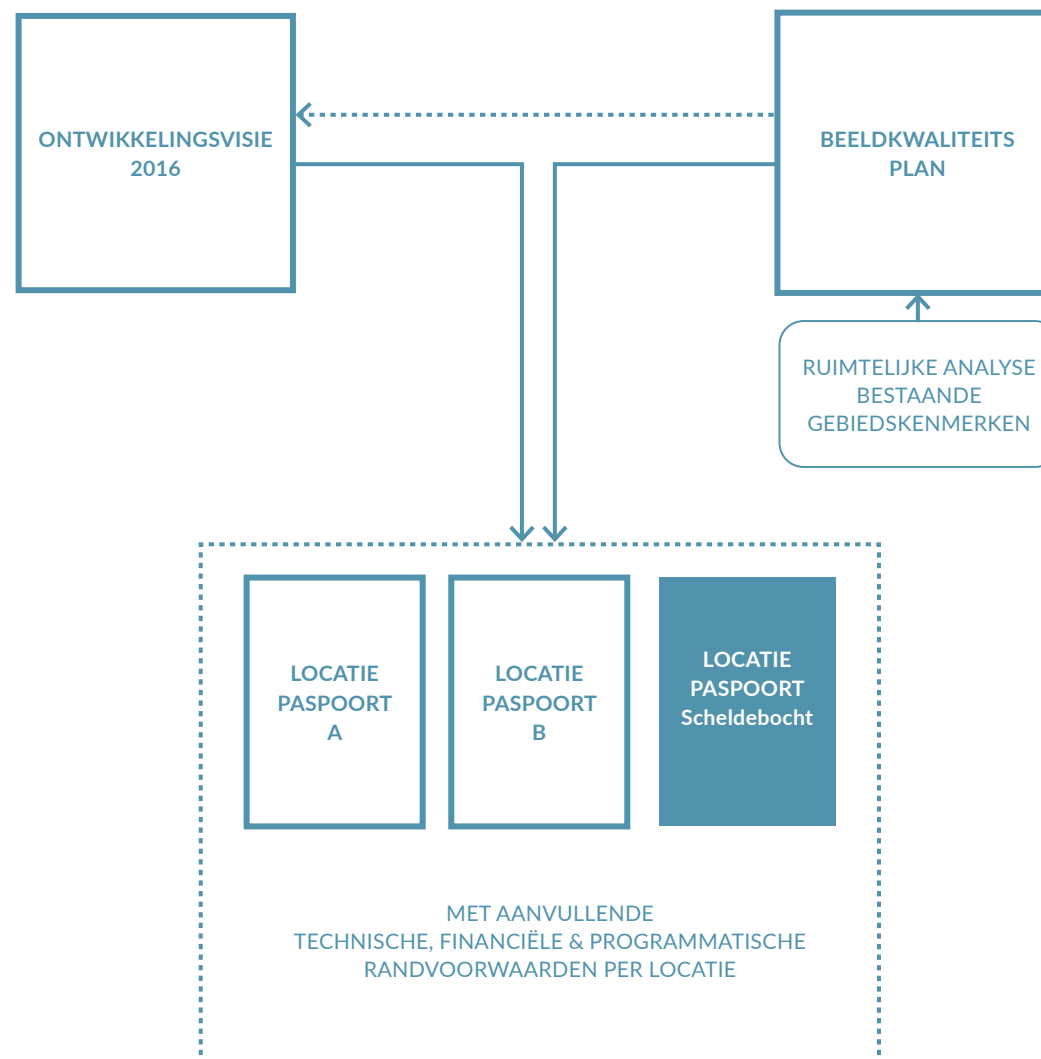
november 2025





Kanaal door Walcheren, begin 20e eeuw met eerste ontwikkelingen van de Koninklijke Maatschappij de Schelde (KMS) nabij de 'Scheldebocht'

Inleiding Locatiepaspoort Scheldekwartier	4
Inleiding Locatie Plangebied Scheldewijk Oost	7
Inleiding Locatie Context en Visie op de Scheldebocht	8
Randvoorwaarden Scheldebocht	9
Beeldkwaliteit Scheldewijk Algemeen	11
Beeldkwaliteit Van Scheldewijk naar Scheldebocht	12
Beeldkwaliteit Scheldebocht	13
Beeldkwaliteit Appartementenvolume	14
Beeldkwaliteit Stadswoningen	15
Beeldkwaliteit Woonstraten	16
Bijlagen	19
Ontwikkelingsvisie 2016	
Beeldkwaliteitsplan	
Analyse gebiedskenmerken	
Parkeernormering Scheldewijk	
Vloerpeilhoogtes Scheldewijk	
Bestemmingsplan uitsnede	
Technische ondergrond	
Ontwikkelingen omgeving	



INLEIDING LOCATIEPASPOORT

Scheldekwartier



Vlissingen veert op dankzij het Scheldekwartier.

Vlissingen verandert. En niet zo'n beetje ook. Vooral in het Scheldekwartier gaat het hard.

De nieuwe wijk ontpopt zich als een imposant visitekaartje. De stad veert weer op.

“Echt mooi. Je bent weer trots Vlissinger te zijn.”

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, staan 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 Plot J, 'De Scheldebocht', de belangrijkste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vast.



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

INLEIDING LOCATIE

Plangebied Scheldewijk Oost

Context Scheldewijk Oost

Binnen het ruimtelijk raamwerk van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier valt de locatie onder het deelgebied Scheldewijk. Dit deel van het Scheldekwardier sluit aan op de woonwijk die begin 20e eeuw ontstaan is na het slechten van de vestingwallen en bouwt hier in de stedenbouwkundige structuur en architectonische verschijningsvorm op voort.

Het hart van Scheldewijk wordt gevormd door een centraal park, het Dokter Stumphiuspark, met daarin elementen die verwijzen naar de historische contouren van de vesting Vlissingen. Een kindcentrum met speel- en ontmoetingsplein versterken de centrale positie van het park.

De Singel en De Dempostraat worden als beeldbepalende structuren van de groenstedelijke kwaliteit in de Scheldewijk gezien en leggen opnieuw de verbinding tussen de Scheldewijk en het kanaal.

Aan de noordzijde wordt de Scheldewijk beëindigd door de Paul Krugerstraat, een stadsontsluiting met een stedelijke uitstraling geflankeerd door veelal drielaagse appartementenblokken uit de jaren '50 terwijl deze aan de oost- en zuidzijde wordt beëindigd door de De Willem Ruysstraat als stadentree met 3- tot 8 laagse bebouwing voornamelijk bestaande uit appartementen die genieten een uitzicht over het Kanaal van Walcheren.

Geschiedenis van de plek

De locatie de Scheldebocht heeft lange tijd gefunctioneerd als ommuurd opslag- en parkeerterrein ingeklemd tussen de gemeentelijke PZEM centrale en het werfterrein van de Koninklijke Maatschappij de Schelde. De hoofddoelstelling voor de locatie is het aansluiten op de architectuur en het afmaken van de stedenbouwkundige structuur en architectuur van de Scheldewijk, met uitzicht over het Kanaal van Walcheren, waarbij ook inspiratie mag worden gehaald uit het industriële verleden.



Sfeerimpressie nieuwe Scheldewijk 2030 (Uit Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier)



De contouren van de Scheldebocht in de jaren '30

Context en visie op de Scheldebocht

De Scheldebocht vormt het laatste te ontwikkelen bouwplot aan het Waterfront in het Scheldekwartier en vormt tevens het laatste te ontwikkelen bouwplot in het onherroepelijke bestemmingsplan Scheldekwartier Noord, Scheldewijk Oost. Tussen het plot van de Admiraliteit en de Touwslager wordt op de achtergrond van de monumentale Timmerfabriek gestuurd op de ontwikkeling van één samenhangend en gesloten bouwblok rondom een kwalitatief collectief binnenterrein, waarbij de verschillende zijdes van het bouwblok qua stedenbouwkundige massa-opbouw en typologie aansluiten op de directe omgeving:

Appartementengebouw aan het kanaal

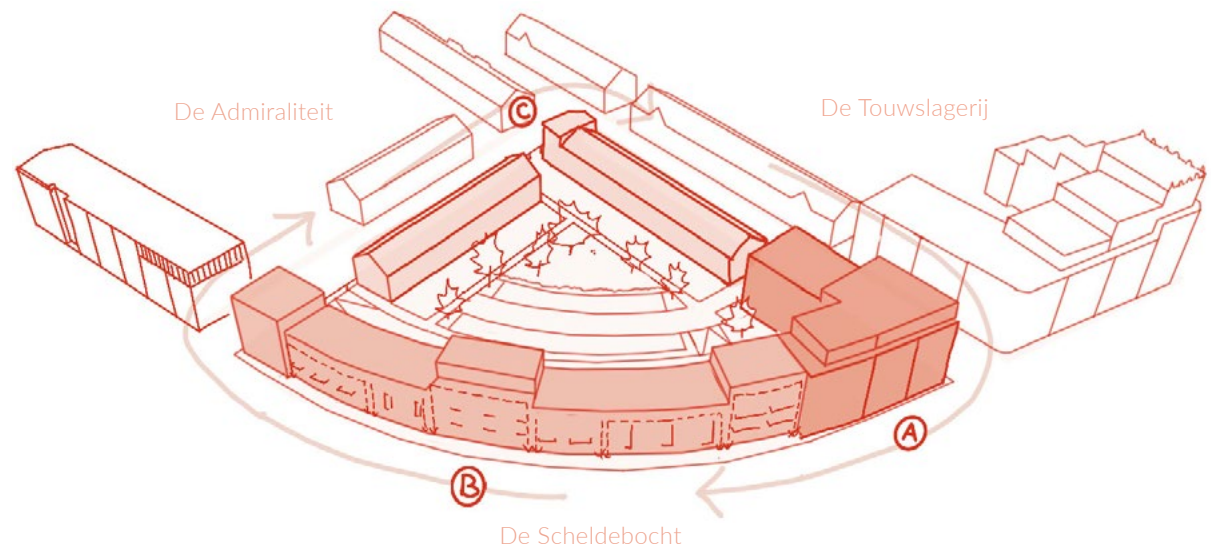
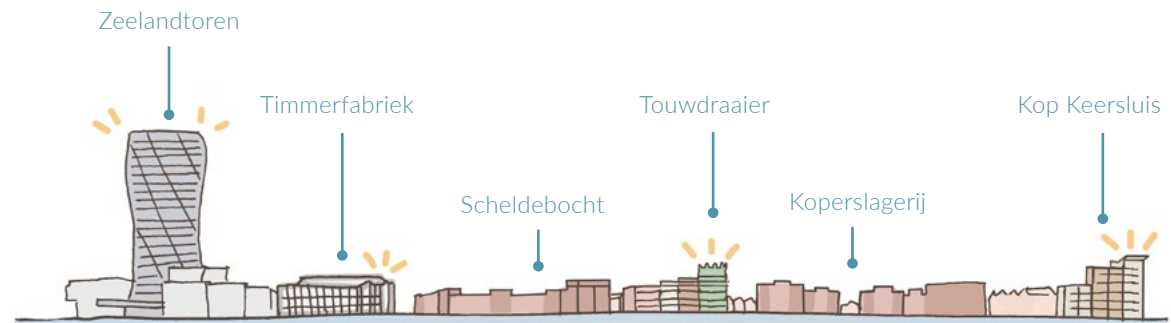
Daar waar de Zeelandtoren, de Touwdraaier en de Kop Keersluis de hoogteaccenten aan het Kanaal door Walcheren vormen, wordt in de ontwikkeling van de Scheldebocht ruimte geboden voor een 5-laags appartementenvolume (blok A) als hoekaccent op het secundaire schaalniveau van het bouwblok. Dit is vergelijkbaar met de positionering van de appartementengebouwen van de Koperslagerij en de Admiraliteit.

Stadswoningen in het ritme van de bocht

Aansluitend op de appartementen wordt ruimte geboden voor 3- tot 4 laagse stadswoningen (Blok B) in een doorlopende gevelwand - representatief, maar met een speels karakter. Kwalitatieve buitenruimtes en gevelaccenten geven de stadswoningen een onderscheidende uitstraling - zoals woningen met een hoge plint (begane grond of split-level verdieping), een eventueel souterrain, erkers, loggia's, dakterrassen, etc. Het architectonisch ontwerp besteedt aandacht aan de onderlinge samenhang, een pandsgewijze opbouw en ritmiek in de bocht (zie de stedenbouwkundige opgave pagina 9).

Gezinswoningen aan de woonstraten

Aan de woonstraten De Maipu- en Baloeranstraat (blok C) bevinden zich gezinswoningen welke aansluiting vinden bij de andere gezinswoningen van de omliggende ontwikkelplots in de Scheldewijk.



Programma

Een programma van circa 45 tot 55 woningen met een onderverdeling in appartementen - op de hoek aan het kanaal, dure grondgebonden stadswoningen - aan De Willem Ruysstraat en betaalbare grondgebonden woningen - aan de woonstraten. Deze variatie in types en plattegronden voorziet in een gemengde woonomgeving voor verschillende doelgroepen.

Ruimtelijke Randvoorwaarden

Voor plot J - Scheldebocht gelden de volgende randvoorwaarden:

Bouwhoogte:

- Het appartementen volume op de hoek van De Baloeranstraat - De Willem Ruysstraat (A) is maximaal 5 lagen hoog en bouwt aan de Baloeranstraat bij voorkeur getrapt af naar de grondgebonden woningen aan De Baloeranstraat. De bovenste 5e bouwlaag ligt daarnaast terug ten opzichte van de gevelrooilijn.
- De stadswoningen aan de De Willem Ruysstraat (B) zijn minimaal 3 lagen en maximaal 4 lagen hoog.
- De twee stadswoningen op de westelijke hoek vormen een stedenbouwkundig accent met een verplichting voor vier bouwlagen. Deze woningen genieten daarnaast van een uniek doorzicht over het Timmerplein, langs de Zeelandtoren, richting de historische Oranjemolen.
- De stadswoningen en appartementen hebben tevens een hoge begane grond verdieping (plint) van 4m.
- De gezinswoningen aan De Baloeranstraat en De Maipustraart (C) zijn maximaal 3 bouwlagen - inclusief een verplichte kap aan de Baloeranstraat.

Gevelwanden en stedenbouwkundige accenten:

- De rooilijn van het bouwblok ligt op 1m uit de ontwikkelplotgrens. Zo ook de rooilijnen van het appartementengebouw en de oostelijke twee stadswoningen op de hoek met de Maipustraart (waarmee aansluiting wordt gevonden op de aangrenzende ontwikkelplots Touwslagerij en de Admiraliteit).
- De rooilijn van de tussengelegen stadswoningen liggen op 2m uit de ontwikkelplotgrens, waarmee er ruimte wordt gecreëerd voor een kleine voortuin bij de woning. Op de erfgrans wordt een kwalitatieve (deels) gebouwde erfafscheiding gerealiseerd.
- Het volledige bouwblok krijgt hiermee een herkenbare voorgevelzone (een zogenaamde Delftse stoep).
- De drie hoeken van het bouwblok vormen elk een stedenbouwkundig accent met een representatief karakter. De appartementen en hoekwoningen hebben een alzijdig karakter en kopgevels met gevelopeningen.

Parkeren, Ontsluiting en omgeving

- De parkeeropgave wordt bepaald conform de Parapluherziening Parkeernormering (zie bijlage blz. 20).
- Voor bewoners wordt het parkeren opgelost op eigen terrein.
 - Optioneel mag het parkeren achter en/of onder de woningen van de stadswoningen aan de De Willem Ruysstraat half-verdiept worden opgelost.
 - Optioneel mag het parkeren deels inpandig worden opgelost in het appartementenvolume.
- Voor het aandeel bezoekersparkeren voorziet Gemeente Vlissingen in het benodigde aantal plaatsen in de openbare ruimte.
- De toegang van het binnenterrein voor het parkeren is voorzien vanaf De Baloeranstraat.
- Optioneel is er een extra uitrit (geen inrit) aan De Maipustraart mogelijk.
- Rondom het bouwplot zijn een tweetal zoekgebieden aangewezen waar ondergrondse afvalcontainers dienen te worden ingepast in samenhang met het definitieve bouwplan.

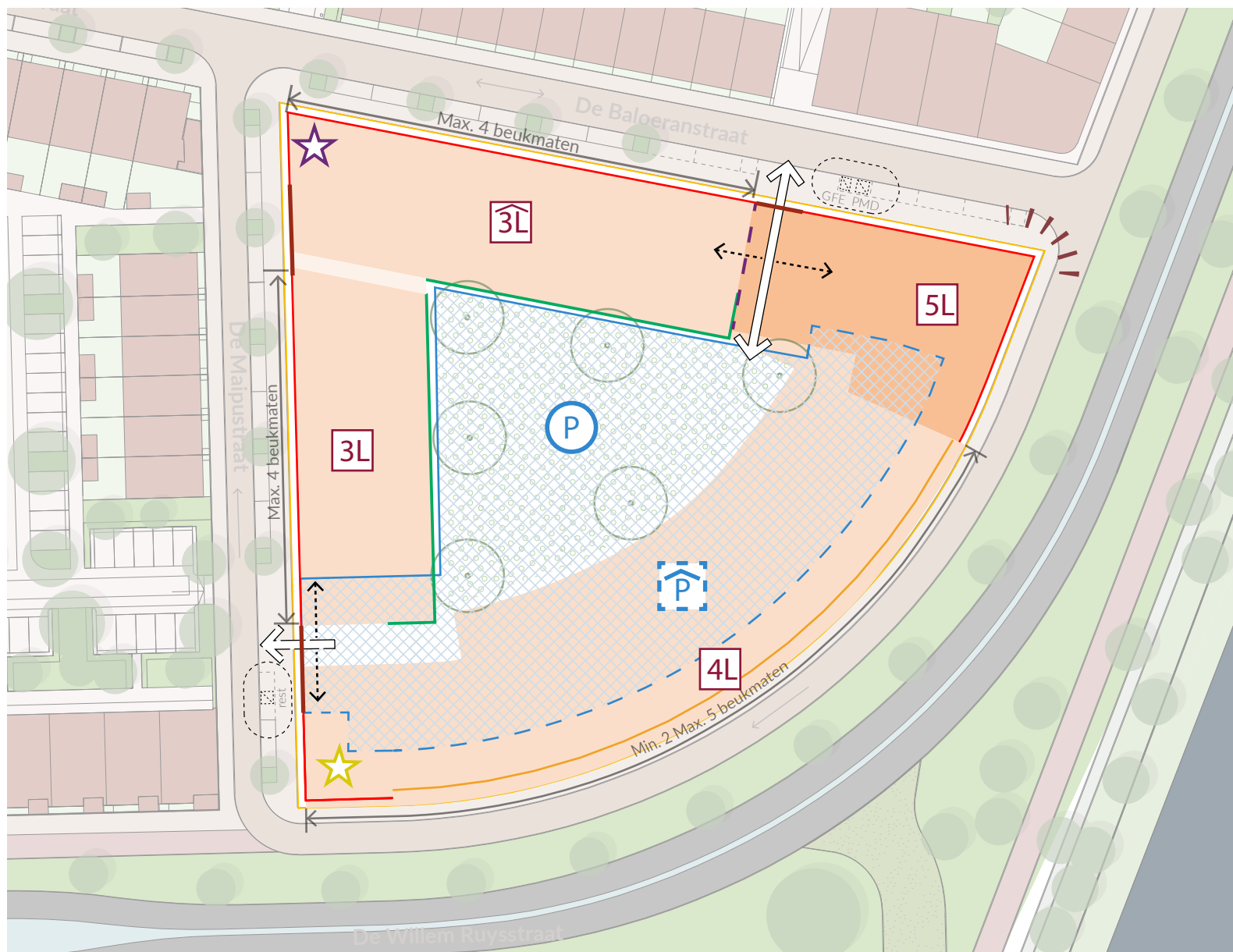
RANDVOORWAARDEN

Scheldebocht

Randvoorwaardenkaart Plot J - Scheldebocht

- Bouwvlak appartementenvolume
- Bouwvlak grondgebonden woningen
- Vaste rooilijn: 1m uit de erfgrans
- Vaste rooilijn : 2m uit de erfgrans
- 4L Aantal toegestane bouwlagen stadswoningen
- 3L Aantal toegestane bouwlagen gezinswoningen incl. verplichte kap aan de Baloeranstraat
- 5L Aantal toegestane bouwlagen appartementen waarbij de 5* bouwlaag terugliggend is
- Aantal beukmaten met een gelijke gevelindeling en/of uitstraling
*waarbij de afzonderlijke woning nog wel afleesbaar is
- Representatieve alzijdige hoekappartementen
- ★ Stedenbouwkundig accent aan De Willem Ruysstraat (2 beukmaten) met representatieve kopgevel met openingen en verplicht 4 lagen
- ★ Stedenbouwkundig accent De Baloeranstraat met representatieve kopgevel met openingen bijvoorbeeld d.m.v. hoekverdraaiing, uitbouw, plat dak, en/of kleurstelling
- Aandacht voor representatieve kopgevels door gevelopeningen, reliëf en/of vlakverdeling in het metselwerk
- Kwalitatief hoogwaardige gebouwde/natuurlijke erfafscheidingen binnengebied
- Gebouwde erfafscheidingen ten behoeve van sluiten bouwblok welke onderdeel is van de architectuur
- Ontsluiting binnenterrein aan De Baloeranstraat
- Optionele extra uitrit aan De Maipustraart
- Zoekgebied posities
(waarop definitieve inrichting openbare ruimte wordt afgestemd)
- P Parkeeropgave binnenterrein, met aandacht voor een kwalitatieve, klimaatadaptieve inrichting
- P Optioneel inpandig (half)verdiept parkeren
- zoekgebied ondergrondse containers

1:750



BEELDKWALITEITSEISEN

Scheldewijk algemeen

Hieronder zijn de algemene kenmerken uit het beeldkwaliteitsplan van Scheldekwardier opgenomen. De samenvatting van de generieke beeldkwaliteitseisen van Scheldewijk zijn opgenomen in de bijlage op blz. 16-19.

Algemene kenmerken Scheldewijk

De ruimtelijke structuur van de huidige 19^e en 20^e eeuwse stadsuitbreidingen wordt voortgezet in deelgebied Scheldewijk. De groenstedelijke kwaliteit van dit woonmilieu wordt gekoesterd. De bebouwing in de bestaande wijk kenmerkt zich door stadsstraten en gesloten bouwblokken. De focus ligt op de verbinding met het bestaande stedelijk gebied, het water en het industrieel erfgoed.

Deelgebied Scheldewijk kenmerkt zich door:

- Een (groen)stedelijk woonmilieu, met voornamelijk grondgebonden woningen. Bijzondere woonvormen worden geconcentreerd rondom het Dokter Stumphiuspark en De Willem Ruysstraat.
- Een kleine (en incidenteel middelgrote) korrel waarin de schaal en maat van de individuele woning afleesbaar is met een rijk geschakeerd, kleinschalig en geparcelleerd straatbeeld.
- Een groenstedelijk karakter met bomen in de straten en een openbare ruimte met overwegend 'traditionele' profielen.
- De architectuur binnen Scheldewijk is zorgvuldig gedetailleerd en refereert aan de hoofdkenmerken van de eind 19^e eeuwse en begin 20^e eeuwse stadsuitbreiding. Dit kan zowel op een traditionele wijze als op een moderne wijze worden vertaald.
- Hoekwoningen vormen verbijzonderingen en accenten in het blok. Dit kan door bijvoorbeeld de voordeur in de zijgevel te plaatsen, de hoek af te schuinen of een bijzondere detaillering te geven.



Van Scheldewijk naar Scheldebocht

Algemeen

Gevelbeeld- en geleding

- De bebouwing kent een duidelijke driedeling van begane grond met herkenbare plint, middendeel en een duidelijke beëindiging.
- Een gevarieerd, rijzig gevelbeeld met verticale accenten (ondergeschikte horizontale elementen) en een rijke detaillering zijn uitgangspunt, evenals een zekere plasticiteit.
- Elementen zoals balkons of loggia's geleiden de massa's, versterken de plasticiteit en zijn integraal onderdeel van het gevelconcept.
- Het ontwikkelveld vormt in architectuur een familie. Terugkerende materialen, accentkleuren of details zorgen er mede voor dat het ontwikkelveld als geheel te lezen is. Denk aan een doorlopende borstwering of gevelzitjes welke onderdeel zijn van de architectuur.

Materiaal- en Kleurgebruik

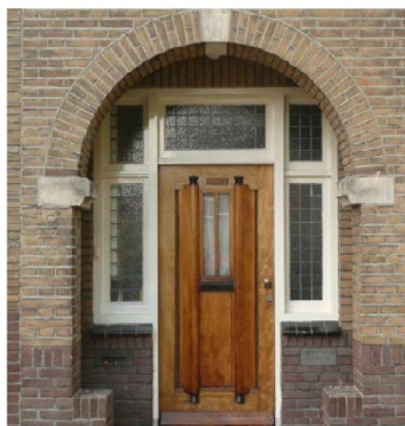
- Door middel van detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik vindt de architectuur aansluiting bij op de bestaande gebiedskenmerken van de Scheldewijk.
- De volumes zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit gebakken materiaal, maar er is ook ruimte voor ondergeschikte accenten in hout of staal verwijzend naar de context van de Scheldewijk en Timmerfabriek.
- De gevelwanden kennen een samenhangend kleurenpalet van warme aardse kleuren. Incidenteel mogen er ook eigentijdse materialen met een complementair kleurpalet worden toegepast.
- De voor de Scheldewijk kenmerkende wit gestucte of gekeimde gevels worden voor deze ontwikkeling als minder passend beschouwd gelet op de nabijheid van de monumentale Timmerfabriek. Eventuele accenten in een witte kleurstelling zijn ondergeschikt in relatie tot de Timmerfabriek.

Installaties

- Installaties en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk uit het zicht ingepast. Warmteunits van de grondgebonden woningen worden zo gepositioneerd dat ze geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit van de tuin. Bij voorkeur kent de bovenste verdieping van de appartementen een opstaande rand om de installaties uit het zicht te halen.



Een erker vormt een accent in de gevel en versterkt hiermee de asymmetrische gevelindeling.



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



METSELWERK
Detaillering in het metselwerk



METSELWERK
Detaillering in het metselwerk



METSELWERK
Witte banden als afwisseling in het metselwerk



Tegelwerk
Wandtegels als detaillering in de gevel



Tegelwerk
Vloortegels als detaillering entreesruimte



HOUTWERK
Verfijnde houten detaillering

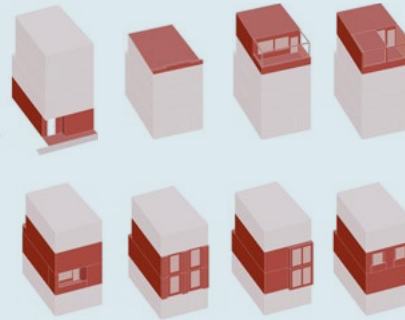
BEELDKWALITEIT

De Scheldebocht

1. Afleesbaarheid van de individuele woning |

door middel van:

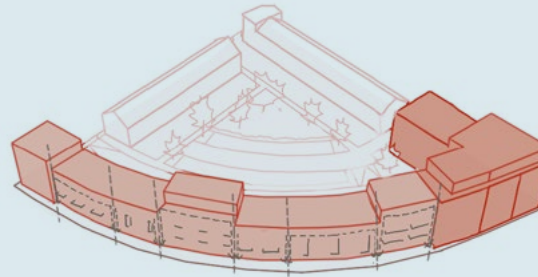
- verticale geleding d.m.v. plastiek en dieptewerking in de gevel op woningniveau - waarbij vanuit het ontwerp van de gevelopeningen aandacht is voor het uitzicht op het kanaal.
- persoonlijke plint, door middel van terugliggende entree's en mee-ontworpen zitjes, muurtjes, plantenbakken of luifels;
- gevarieerde buitenruimtes: zoals balkons, loggia's en dakterrassen aan de zonnige kanaalzijde;
- project-eigen, unieke en/of een variatie aan details die de geleding in plint, midden en dakbeëindiging versterken.



2. pandgewijze opbouw met een middelgrote korrel

door middel van:

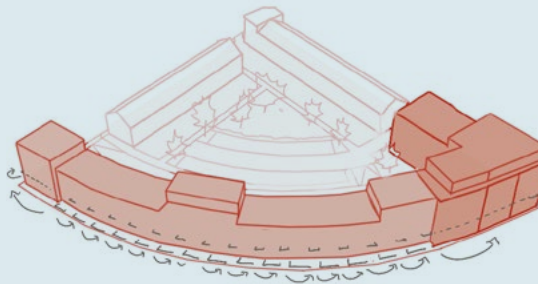
- herhaling of schakering van panden met een gelijkwaardige uitstraling in materiaal en kleurgebruik of gelijke beukmaat en/of bouwhoogte;
- terugkerende gevelindeling of detaillering.
- De achtergevel kent eenzelfde pandsgewijze opbouw en een zekere gevelgeleding - maar mag qua detaillering en plastiek meer sober worden vormgegeven.



3. continuïteit en ritmiek van de bocht |

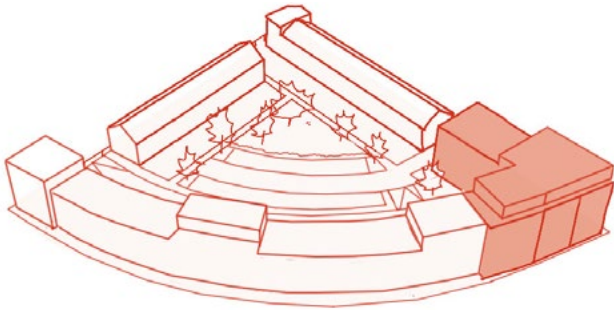
door middel van:

- heldere rooijlijn voor de gehele gevelwand;
- subtiële horizontale belijning, zoals daklijsten, luifels;
- collectieve doorlopende erfafscheidingen, zoals een tuinmuurtje;
- kleurenpalet en materiaalgebruik van terugkerende details.



BEELDKWALITEIT

Appartementenvolume



- Het volume kenmerkt zich door een eigentijdse aansluiting op Scheldewijk. Uitgangspunt zijn een middelgrote korrel met rijzige en verticale geleding.
- De volume vormt een overhoeks accent en zorgt hiermee voor een alzijdige uitstraling.
- De architectuur van de appartementen loopt bij voorkeur over in de stadswoningen.

plint

- Het gebouw heeft één herkenbare gemeenschappelijke entree toegankelijk vanaf maaiveld en grenzend aan de openbare ruimte op, of nabij de hoek van de Baloeranstraat met de De Willemruysstraat. De entree vormt een verbijzondering in de plint.
- Woningen in de plint hebben bij voorkeur een functionele/actieve relatie met de straat.
- De bergingen en/of een gezamenlijke fietsenstalling worden inpandig opgelost in het appartementengebouw en mag in geen geval leiden tot lange blinde gevels aan de straatzijde. Een gezamenlijke fietsenstalling is bij voorkeur direct toegankelijk vanaf de openbare ruimte.

middendeel

- Balkons en/of loggia's zijn onderdeel van de architectuur van het gebouwconcept en sluiten qua schaal en maat aan op de gevel.

dak

- De 5° bouwlaag oriënteert zich op De Willem Ruysstraat en ligt terug ten opzichte van de gevelrooilijn van de eerste vier bouwlagen.
- De kopgevels op de verdiepingen hebben een representatief karakter door middel van gevelopeningen.



- architectonische overgang van stadswoning naar appartementen



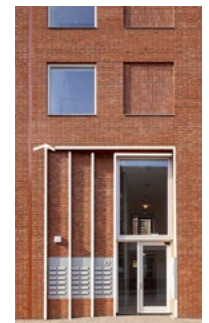
- duidelijke beëindiging
- verbijzondering op de hoek
- detaillering en materiaalgebruik passend bij de gebiedskenmerken



- Delftse stoep met functionele betekenis vanuit de architectuur

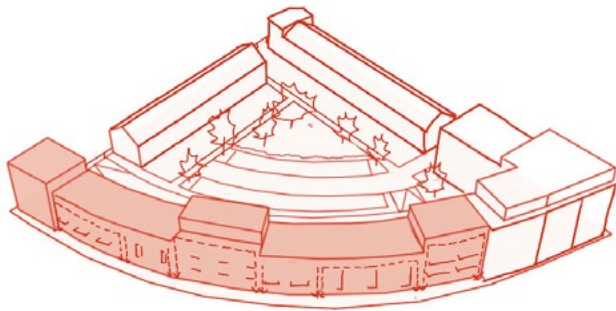


- verbijzondering van de hoofdentree op maaiveld aan de openbare ruimte



BEELDKWALITEIT

Stadswoningen



- De gevelwand kenmerkt zich door een eigentijdse aansluiting op de gebiedskenmerken van de Scheldewijk met een duidelijke verticale gevelgeleding en gevelplastiek.
- Op drie schaalniveau's wordt vormgegeven aan de gevelwand van de stadswoningen in de bocht (zie ook de toelichting op de volgende pagina):
 - de afleesbaarheid van de individuele woning;
 - een pandsgewijze opbouw met een middelgrote korrel, minimaal 2 en maximaal 4 beukmaten hebben dezelfde geveluitstraling, met ondergeschikte accenten op woningniveau;
 - continuïteit en ritmiek van de bocht.

plint

- De plint is herkenbaar en hoger dan de verdiepingshoogte van de verdiepingen. Dat mag ook gerealiseerd worden d.m.v. een standaard begane grond verdieping op een verhoogd maaiveld of souterrain.
- Een optioneel terugliggende entree versterkt de kwaliteit van de plint.

middendeel

- Het middendeel is herkenbaar door maatvoering van gevelopeningen, raamindelingen of uitkragende en terugliggende geveldelen, zoals een frans balkon, loggia's, erkers - die uitzicht op het kanaal versterken.

dak

- Daken zijn overwegend plat.
- De woningen hebben een duidelijke dakbeëindiging.
- Bij drie bouwlagen kent de bovenste laag een herkenbare (opgemetselde) daklijst.
- Een vierde laag biedt optioneel ruimte voor een dakterras/patio.



- sterke verticale geleding en gevelplastiek



- pandsgewijze opbouw én afleesbaarheid van de woning



- gevelopeningen versterken het uitzicht



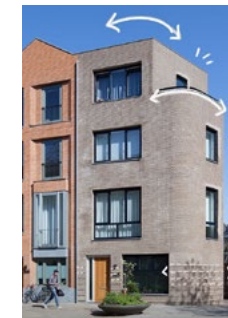
- ondergeschikte accenten op woningniveau (balkon, opening, erker)



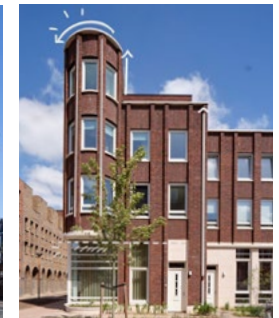
- continuïteit in op blokniveau



- hoge plint of verhoogd maaiveld

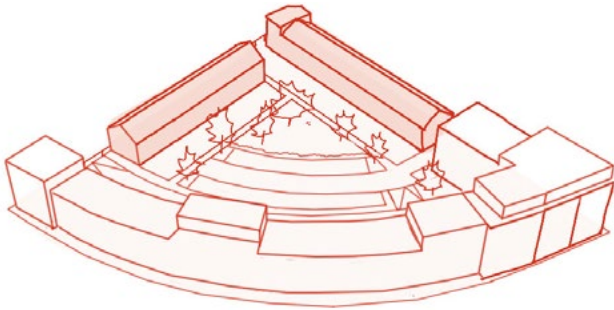


- representatief hoekaccent



BEELDKWALITEIT

Woonstraten



- De gevelwanden aan De Baloeranstraat en De Maipustraat zoeken aansluiting bij de woonstraten van de Scheldewijk. De woningen aan de Baloeranstraat hebben daarom een kap, waar de woningen aan de Maipustraat ook een plat- of lessenaarsdak mogen hebben. Hiermee kan de samenhang van met de Scheldebocht worden versterkt.
- De woning op de hoek van De Baloeranstraat en De Maipustraat vormt een stedenbouwkundig accent en heeft een representatieve kopgevel.
- De woningen hebben een hoofdzakelijk verticale geleding en zijn individueel afleesbaar, bijvoorbeeld door detaillering en plastiek, zoals diepere negges, gedraaid metselwerk en gevelaccenten.
- Maximaal 4 beukmaten hebben dezelfde geveluitstraling.

plint

- Het ontwerp van de gevel en in het bijzonder de plint draagt bij aan de geparcelleerde opzet en individuele afleesbaarheid van de woningen. Voorbeelden zijn de invulling van de Delftse stoep en luifel bij de voordeur en een mee ontworpen vaste plantenbak of zitelementen.
- De woningen grenzend aan de openbare ruimte hebben een gebouwde erfafscheiding welke onderdeel is van de architectuur van de woning.

middendeel

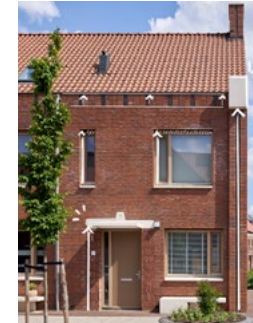
- De woningen hebben een sterke verticale geleding met ondergeschikte horizontale accenten.

dakbeëindiging

- De overgang tussen dakvlak en gevel mag in aansluiting op de appartementen en stadswoningen met een plak dak ook op een meer sobere en/of eigentijdse wijze gedetailleerd worden, dan elders in de Scheldewijk



- individuele afleesbaarheid door gevelelementen



- vier beukmaten met dezelfde geveluitstraling



- hoekaccent i.c.m. met tuinmuur



- stedenbouwkundig accent d.m.v. representatieve kopgevel of overhoeks accent



BEELDKWALITEIT

Binnenterrein

Erfafscheidingen woningen

De erfafscheidingen van de tuinen hebben een kwalitatief karakter:

- Aan de openbare ruimte zorgen architectonisch mee-vormgegeven tuinmuren ervoor dat het bouwblokken architectonisch wordt verbonden en gesloten.
- Ook de inrit van het parkeerterrein wordt zoveel als mogelijk afgesloten
- Aan de achterzijde van de kavels, aan het collectieve binnenterrein, hebben de afscheidingen een zoveel als mogelijk een collectief, samenhangend, groen en begroeid karakter. Bijvoorbeeld door het naar achter plaatsen van de bergingen, of het voorlangs aanplanten van collectieve hagen.

Parkeren en groen binnenterrein

- Op het collectieve binnenterrein is ruimte voor het parkeren, met aandacht voor een klimaatadaptieve inrichting - door middel van half-open verharding en aanplant van hagen, heesters en bomen. Een gedeelte van het binnenterrein zou ook een groene parkachtige inrichting, met ruimte voor een spelaanleiding of natuurinclusieve inrichtingselementen kunnen krijgen.
- Een gedeeltelijk inpandige parkeercoffer als onderdeel van het appartementencomplex of een halfverdiepte / overbouwde parkeeroplossing bij de stadswoningen biedt kansen voor het integraal meeontwerpen van de parkeeropgave in samenhang met de collectieve buitenruimte.



- architectonisch mee-vormgegeven erfafscheidingen sluiten het stadsblok



- begroeide erfafscheiding met terugliggende berging



- binnenterrein afscheiding parkeerterrein



- binnenterrein afscheiding parkeerterrein



- vergroening binnenterrein met ruimte voor spelaanleidingen



- klimaatadaptieve terreininrichting met zo min mogelijk verharding



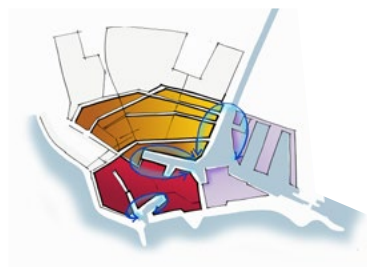
*‘Wat is het doel van een stad in aanbouw als er geen stad is? Waar is het plan dat jullie volgen, het ontwerp?’ **‘We laten het zien zodra de werkdag om is, nu kunnen we niet stoppen’** antwoorden zij. Het werk stopt bij zonsondergang. De nacht valt over het bouwterrein. Het is een nacht vol sterren.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

- uit ‘Onzichtbare steden’ door Italo Calvino

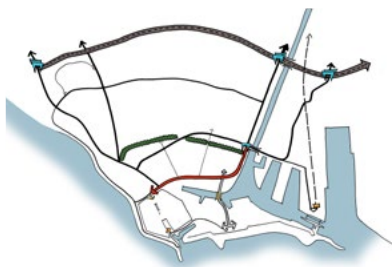
Ontwikkelingsvisie 2016

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.

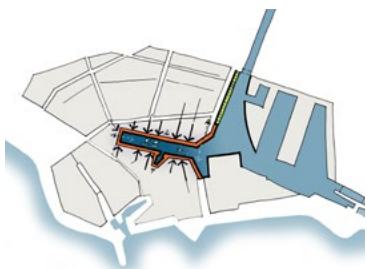
De kern van de ontwikkelingsvisie is in vijf punten:



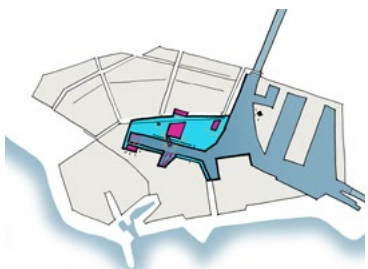
1. Een nieuw stadsdeel; het stedelijk weefsel hersteld en verbonden met het water en de binnenstad



2. Een nieuwe binnenstadontsluiting (stadstree)



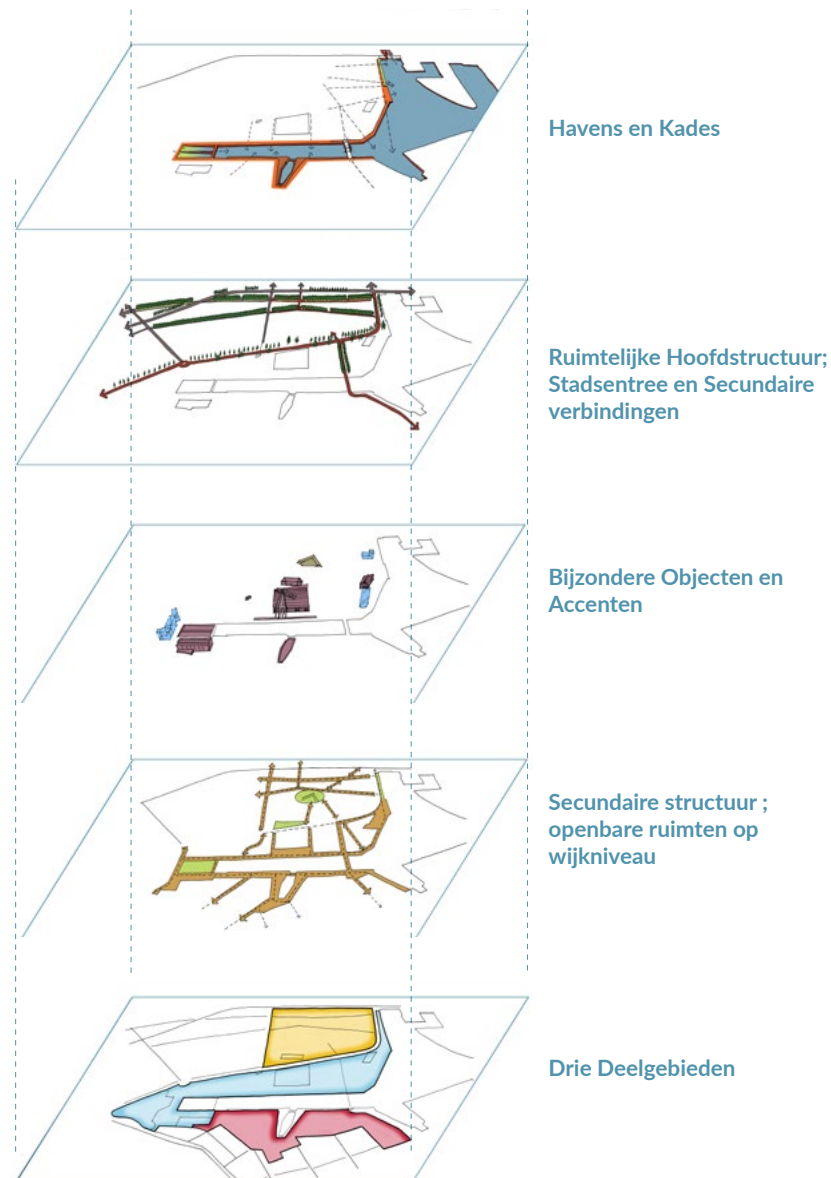
3. Een nieuwe invulling voor het Dok en de kades als nieuw levendig hart van het plan



4. Industrieel erfgoed en sfeer van de voormalige scheepswerf centraal



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



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 toetsingscriteria 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

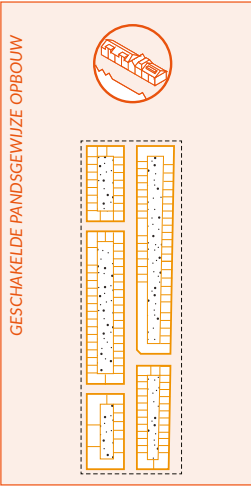
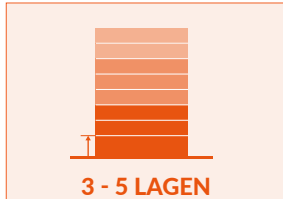
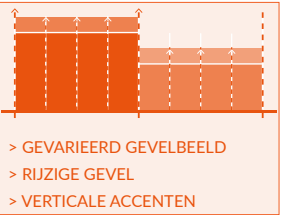
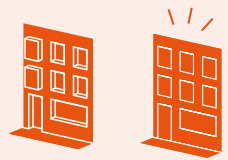
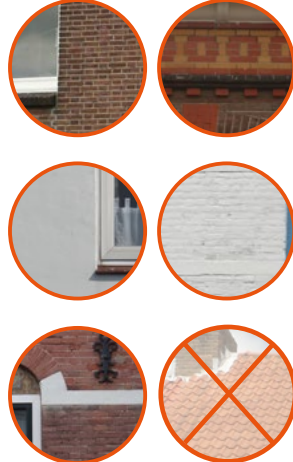
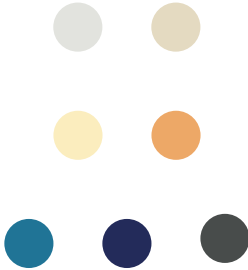
Voor het Scheldekwartier zijn drie deelgebieden te onderscheiden. Ze hebben ieder een eigen karakteristiek:

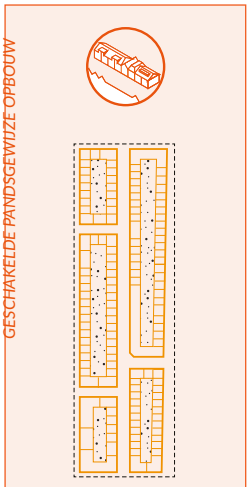
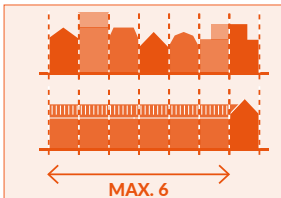
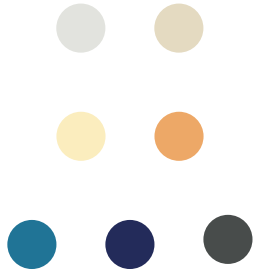
- Het voortzetten van de 19e en 20e eeuwse stadsuitbreidingen - Scheldewijk (Zandgeel);
- De voormalige scheepswerf Koninklijke Schelde Groep - Scheldewerf (Blauw);
- Het herstellen van de historische binnenstad - Scheldestad Oost (Bruin).

Mate van sturing

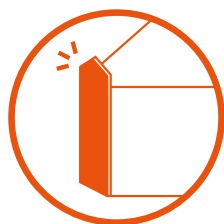
Het registreren van de ruimtelijke samenhang op blok- en gebouwniveau is er vooral op gericht om het onderscheid tussen de deelgebieden te waarborgen. Zoveel mogelijk aspecten zijn flexibel gehouden. De gemeente Vlissingen zal zelf de openbare ruimte inrichten. Hiermee is de beoogde identiteit, het onderscheidend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

MATE VAN STURING		STUREN OP	KARAKTER RUIMTELIJKE STRUCTUUR	KORREL GEBOUW	BOUWHOOGTE	GEVELBEELD (STRAAT/ENSEMBLE)
DE WILLEM RUYSTR.		> PANDSGEWIJZE OPBOUW > MIDDELGROTE KORREL > COMPOSITIE GEVELBEELD > BIJZONDERE DAKBEËINDIGING	STRATEN & RANDEN GESCHAKELDE PANDSGEWIJZE OPBOUW 	 MIN. 3 MAX. 8 MIDDELGROTE KORREL > SCHAAL EN MAAT VAN GEBOUWCOMPLEXEN * MIN. 3 GELIJKE GESCHAKELD MAX. 8 ** AFZONDERLIJKE WONING AFLEESBAAR > WISSELENDE HOOGTES	 3 - 5 LAGEN > INCIDENTEEL TOT 8 LAGEN > BG BIJ VOORKEUR 4M	 > GEVARIEERD GEVELBEELD > RIJZIGE GEVEL > VERTICALE ACCENTEN
GEVELBEELD (ARCH. STIJL)		GEVELBEELD (GELEDING & DAKVORM)	GEVELBEELD (DETAILLERING)	MATERIALISATIE BESTAANDE MATERIELEN OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE	KLEURGEBRUIK BESTAANDE SPECTRUM OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE	
DE WILLEM RUYSTR.	EIGENTIJD AANSLUITEND OP SCHELDEWIJK	 HERKENBARE GELEDING: > 1) HOOG BASEMENT (MIN 4M) > 2) MIDDEN > 3) VERBIJZONDERING BOVENSTE VERDIEPING *VANAF 3 LAGEN **GEEN KAPPEN	 > PLASTICITEIT IN GEVEL >STATIGE UITSTRALING	 > METSELWERK (MET BIJZONDERE DETAILS OF BANDEN), STUC, KEIM, *ALLEEN GEEN DAKPANNEN/KAP		

	MATE VAN STURING	STUREN OP	KARAKTER RUIMTELIJKE STRUCTUUR	KORREL GEBOUW	BOUWHOOGTE	GEVELBEELD (STRAAT/ENSEMBLE)
WOONSTRATEN		> PANDSGEWIJZE OPBOUW > KLEINE KORREL > COMPOSITIE GEVELBEELD	STRATEN & RANDEN GESCHAKELDE PANDSGEWIJZE OPBOUW 	 MAX. 6 KLEINE KORREL > SCHAAL EN MAAT VAN DE WONING * MAX. 6 GELIJKE GESCHAKELD ** AFZONDERLIJKE WONING AFLEESBAAR > WISSELENDE NOK- / GOOTHOOGTES	 2-4 LAGEN > GOOTHOOGTE MINIMAAL 4.5M	 > GEVARIEERD GEVELBEELD > VERTICALE ORIËNTATIE > HORIZONTALE BELIJNING
	GEVELBEELD (ARCH. STIJL)	GEVELBEELD (GELEDING & DAKVORM)	GEVELBEELD (DETAILLERING)	MATERIALISATIE BESTAANDE MATERIELEN OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE	KLEURGEBRUIK BESTAANDE SPECTRUM OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE	
WOONSTRATEN	TRADITIONELE EIND 19E / BEGIN 20E EEUWSE ARCHITECTUUR OF EIGENTIJDSE VERTALING	 HERKENBARE GELEDING: > 1) BEGANE GROND > 2) MIDDEN > 3) DAKBEEËNDIGING *D.M.V. KAP OF LIJST	 > GROTE MATE PLASTICITEIT (ENTREES, ERKERS, BALKONS, DETAILS)  > PLASTICITEIT IN GEVEL	 > METSELWERK (MET BIJZONDERE DETAILS OF BANDEN), STUC, KEIM, KERAMISCHE PAN		

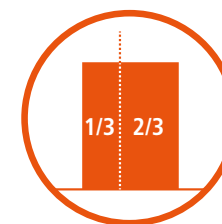
Hieronder volgt een overzicht van de relevante gebiedskenmerken van de bestaande bebouwing in de Scheldewijk als referentie voor de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling



HOEK ALS ACCENT
De hoek van een gebouw vormt vaak een accent in het straatbeeld.



ERKER
Een erker draagt bij aan de verticaliteit van de gevel en is vaak boven de entree gesitueerd. Een erker is vaak een asymmetrisch element in de gevel.



GEVELINDELING B
De begin 20ste eeuwse architectuur kenmerkt zich door een asymmetrische gevelindeling, die vaak is in te delen in een 1/3 en een 2/3 deel.

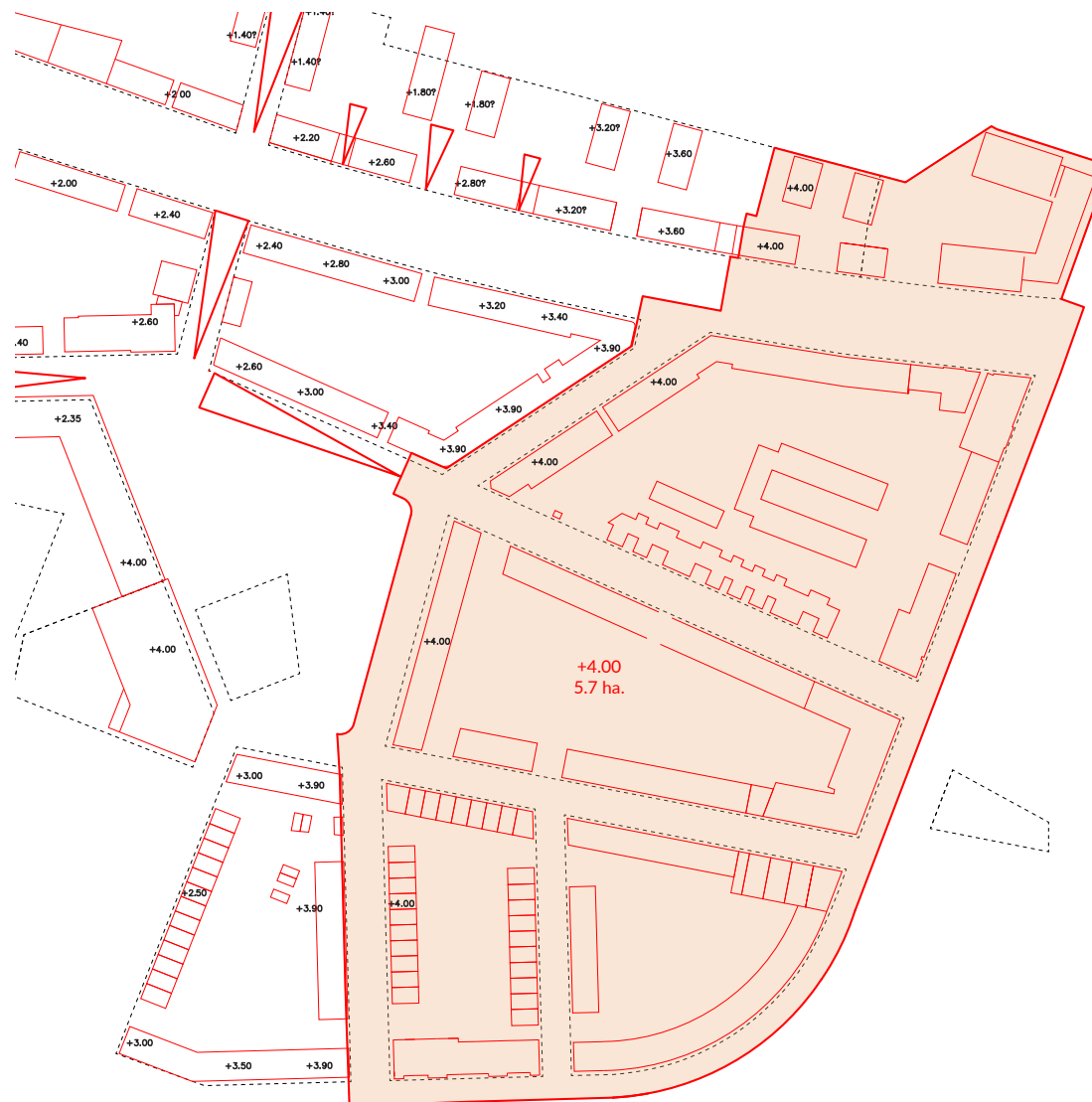


Parkeernormering Scheldewijk

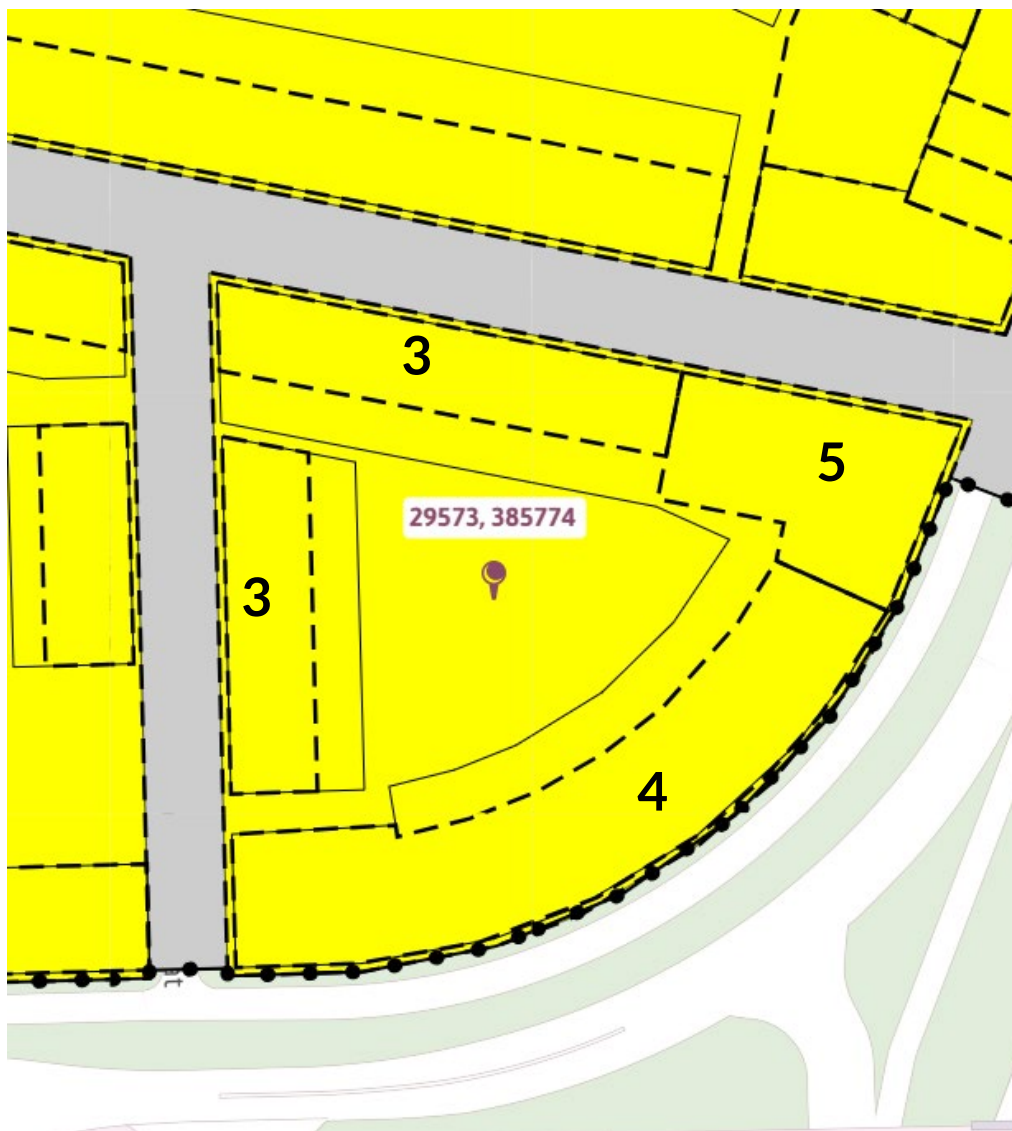
Parkeernormen Scheldekwartier volgens Paraplubestemmingsplan parkeernormering 2018

Type woning		Eenheid	Schil VL, OS	Aandeel bezoekers
Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)	Gestapeld (appartement)			
	< 60 m2 go	woning	1,1	0,3 pp
<100 m2 go	60 – 100 m2 go	woning	1,6	0,3 pp
100 m2 – 150 m2 go	100 – 150 m2 go	woning	1,7	0,3 pp
> 150 m2 go	>150 m2 go	woning	1,8	0,3 pp
	Kamer student (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,2 pp
Wonen bij zorginstelling		woning	1,1	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.

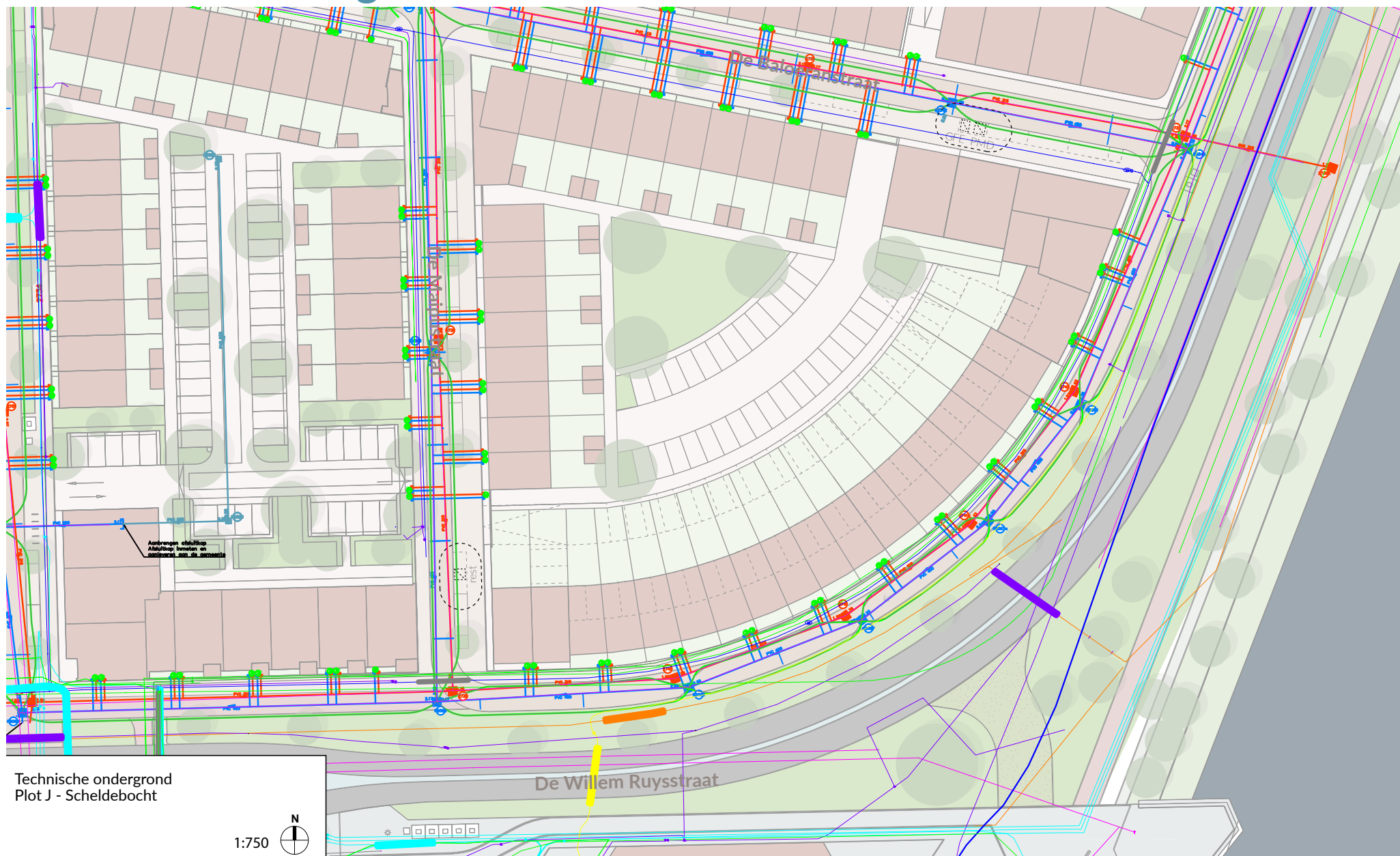


Bestemmingsplan uitsnede



- Baloeranstraat en Maipustraat: 3 bouwlagen
- Hoek Baloeranstraat - De Willem Ruysstraat: 5 bouwlagen
- De Willem Ruysstraat: 4 bouwlagen

Technische ondergrond



Ontwikkelingen omgeving De Willem Ruysstraat



De Admiraliteit



De Touwdraaier



De Koperslagerij



Kop Keersluis

Ontwikkelingen omgeving Scheldewijk



De Admiraliteit



Lloyds



De Touwslagerij



S-Park

*"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
Plangebied 15-18 | Deelplot J
Locatie Scheldebocht

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: november 2025

