



# LOCATIEPASPOORT

## Scheldekwartier Vlissingen

Locatie De Touwslagerij  
'Plot I - Kanaalzijde'

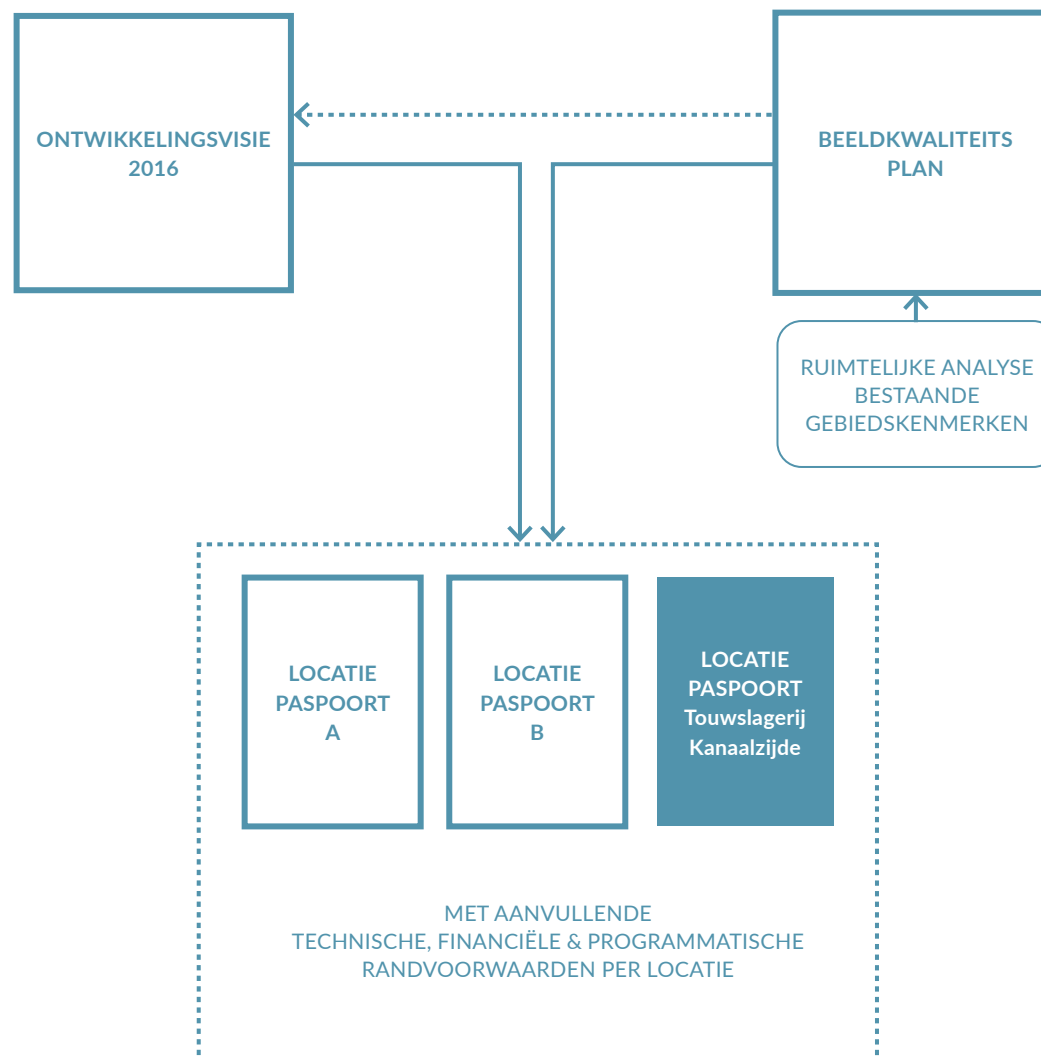
november 2024





ca. 1982 Kanaal door Walcheren met midden links terrein Koninklijke maatschappij de Schelde (KMS)

Inleiding Locatiepaspoort   Scheldekwartier	4
Inleiding Locatie   Plangebied Scheldewijk Oost	7
Inleiding Locatie   De Touwslagerij (Plot I) - Kanaalzijde	8
Randvoorwaarden   De Touwslagerij (Plot I) - Kanaalzijde	9
Beeldkwaliteitseisen   Scheldewijk algemeen	11
Beeldkwaliteitseisen   Bebouwing	12
Beeldkwaliteitseisen   Openbare ruimte	14
Bijlagen	16-27
Ontwikkelingsvisie 2016	
Beeldkwaliteitsplan	
Analyse gebiedskenmerken	
Parkeernormering Scheldewijk	
Vloerpeilhoogtes Scheldewijk	
Eigendomssituatie	
Bestemmingsplan uitsnede	
Ontwikkelingen Touwslagerij	
Ontwikkelingen omgeving	
Dokter Stumphiuspark	
Moment aan het water	





### **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, vrijst 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 I - deelgebied Kanaalzijde (oostzijde) 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

Ruimtelijk Raamwerk, Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier

# 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 Dr. Stumphiuspark, met daarin elementen die verwijzen naar de historische contouren van de vesting Vlissingen. Een school en/of mogelijke andere (maatschappelijke) voorzieningen 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.



Sfeerimpressie nieuwe Scheldewijk 2030 (Uit Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier)

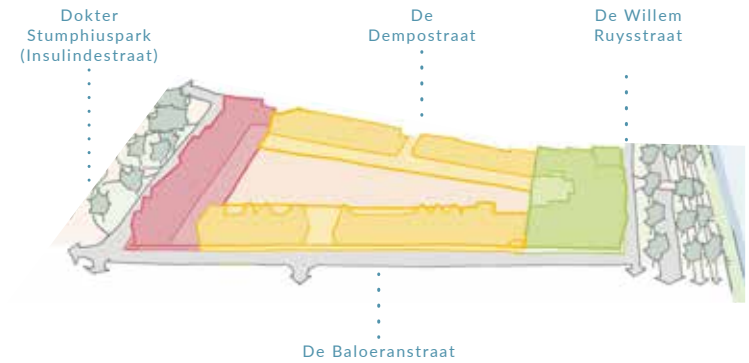
## De Touwslagerij (Plot I) - Kanaalzijde

### Context De Touwslagerij (Plot I)

De Touwslagerij is na de Koperslagerij, de aangrenzende plot aan de noordzijde van de Dempostraat, het grootste ontwikkelveld van Scheldewijk. Het plot kent vier wanden die elk qua bouwmassa passen bij het aanliggende straatprofiel. Gezamenlijk zullen zij een ensemble vormen en een binnenterrein delen. De twee lange zijden zijn qua massa ondergeschikt aan de korte zijden, ze begeleiden met traditionele gezinswoningen van twee lagen met kap de woonstraten. Eén van de korte wanden aan de Insulindestraat grenst aan het park, het hart van de wijk. Hier worden 14 luxe stadswoningen gebouwd van 3 tot 4 lagen hoog. Inmiddels is de planvorming voor de drie andere wanden van de Touwslagerij voltooid. Beelden zijn te vinden in de bijlage (zie blz. 24).

Dit locatiepaspoort is opgesteld voor de andere korte zijde grenzend aan het Kanaal door Walcheren. Deze oostelijke kop van Plot I, Kanaalzijde, doet mee in de rij van hoogteaccenten/iconische bebouwing aan het Kanaal door Walcheren. De accentvorming van Kop Plot I is een familie van Kop Keersluis op de hoek en bij de entree van Scheldewijk. De massa kent aan de noordzijde een accentvorming van maximaal 7 lagen.

Aan het Kanaal door Walcheren wordt in het talud tegenover De Dempostraat de 'Open Zuil' herplaatst. Hier wordt het talud opnieuw vormgegeven als rustpunt en wordt het water op een andere manier beleefbaar. De Naald van Volten, zoals het sculptuur in de Vlissingse volksmond wordt genoemd, wordt hier herplaatst als herkenningspunt. In de bijlage zijn enkele impressies te vinden (zie blz. 27).



Context - De vier zijden van De Touwslagerij

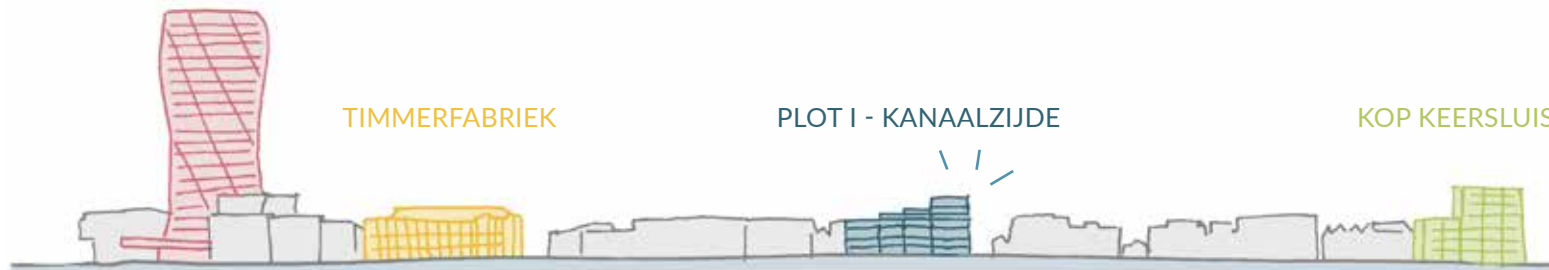


ZEELANDTOREN

TIMMERFABRIEK

PLOT I - KANAALZIJDE

KOP KEERSLUIS



Plot I - Kanaalzijde doet mee in de rij van hoogte-accnten / iconische bebouwing aan het Kanaal door Walcheren



## De Touwslagerij (Plot I) - Kanaalzijde

### Programma

Een programma van circa 40 tot 50 woningen, bestaande uit een variatie in plattegronden en/of types ten behoeve van verschillende doelgroepen.

### Ruimtelijke Randvoorwaarden

Voor het deelplot Kanaalzijde gelden de volgende randvoorwaarden:

Ruimtelijke structuur/zichtrelaties:

- De drie zijden van het volume sluiten elk in bouwhoogte aan op de context en volgen de rooilijn van naburige percelen.
- De wand aan het kanaal heeft een stedelijk karakter en middelgrote bouwmassa met een hoogte-accent aansluitend bij de schaal en maat van het kanaal.
- De hoek De Willem Ruysstraat - Dempostraat kent een architectonische verbijzondering en vormt een expressief hoekaccent passend bij de architectonische beeldkenmerken van de Scheldewijk.
- De wanden aan de Dempostraat en Baloeranstraat vormen in de opbouw van de massa de overgang tussen de rijzige wand aan het kanaal en de gezinswoningen van 2 bouwlagen met kap aan de woonstraten.
- Alle gevels hebben een alzijdige en representatieve uitstraling naar de openbare ruimte en het binnenterrein van De Touwslagerij.

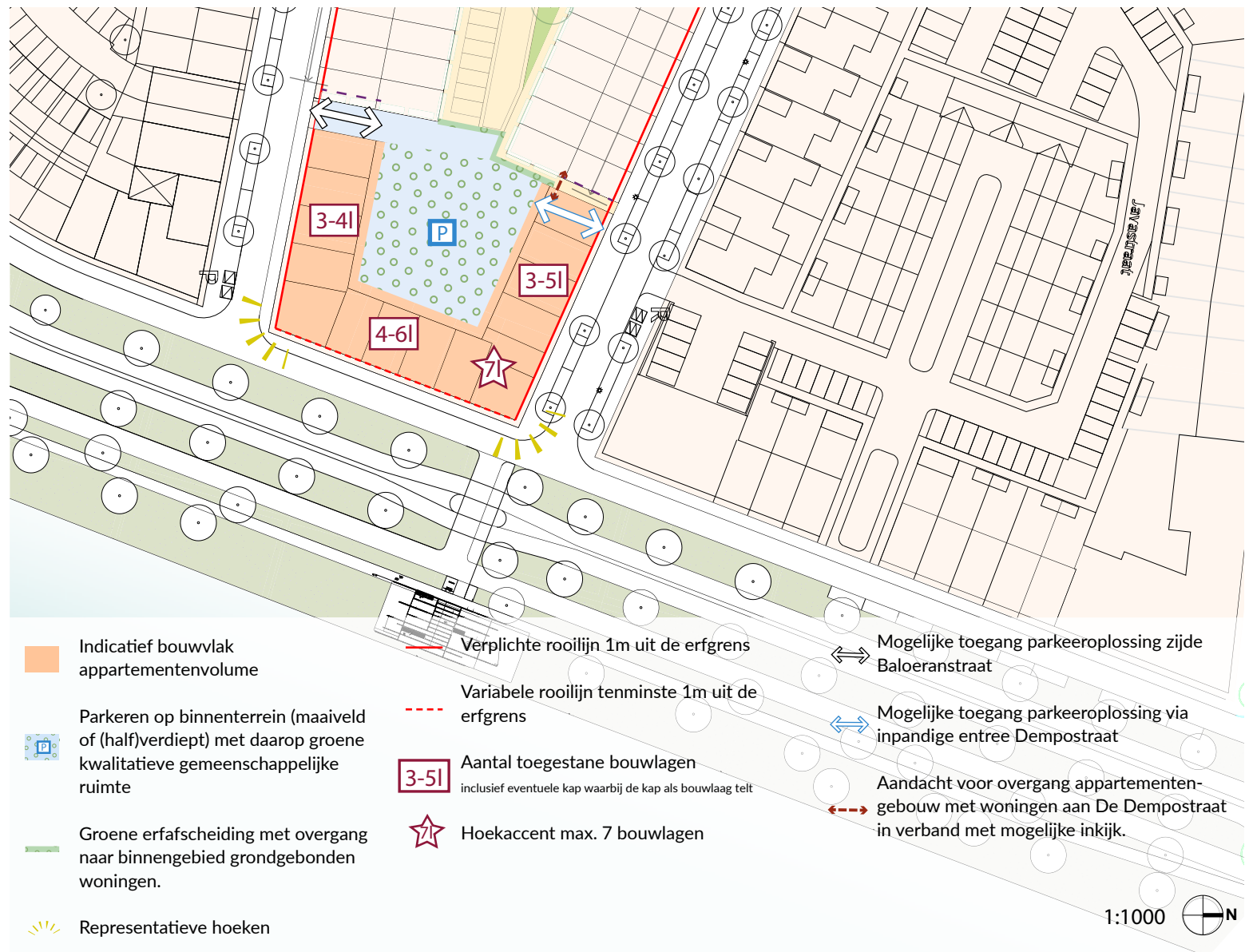
Bouwhoogtes en gevelwanden:

- Aan de De Willem Ruysstraat 4 tot 6 bouwlagen oplopend naar een hoogteaccent van 7 lagen op de hoek De Dempostraat - De Willem Ruysstraat.
- Aan De Dempostraat 3 tot 5 bouwlagen.
- Aan de Baloeranstraat 3 tot 4 bouwlagen.
- De begane grond is bij voorkeur 4 meter hoog om ook andere functies dan wonen in de plint te kunnen huisvesten.
- Bij een halfverdiepte parkeeroplossing komt deze tot maximaal 1m boven maaiveld (als onderdeel van de plint van de gevel). De hoeken van het volume staan daarbij altijd op maaiveld en hebben een directe toegang vanaf de openbare ruimte.

### Parkeren & Ontsluiting

- Parkeeroplossingen volgens de parkeerparagraaf van de Ontwikkelingsvisie (actualisatie 2016). De parkeernorm is conform de Parapluherziening Parkeernormering (zie bijlage blz. 20).
- Voor bewoners wordt het parkeren opgelost op eigen terrein. Dit kan zowel in een gebouwde parkeervoorziening als op een overdekt maaiveld. Het aandeel bezoekersparkeren wordt ingepast in de openbare ruimte.
- De toegang van de parkeeroplossing is voorzien vanaf de Baloeranstraat of vanaf een inpandige entree aan De Dempostraat.

## De Touwslagerij (Plot I) - Kanaalzijde



# 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, deze vormen uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Op de daarop volgende bladzijden worden de specifieke beeldkwaliteitseisen toegelicht waarop getoetst zal worden voor de ontwikkeling van de Kanaalzijde.

### Algemene kenmerken Scheldewijk

De ruimtelijke structuur van de huidige 19de en 20ste 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 (incidenteel middelgrote) korrel waarin de schaal en maat van de individuele woning afleesbaar is en een rijk geschakeerd kleinschalig 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 19e eeuwse en begin 20e 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 schuiven of een bijzondere detaillering te geven.



Karakter en Sfeer Scheldewijk

## Bebouwing

Het volume kent drie wanden welke aansluiting vinden bij de schaal en maat van de omgeving en het bouwblok De Touwslagerij.

### De Willem Ruysstraat.

- De gevelwand aan De Willem Ruysstraat kenmerkt zich door een eigentijdse aansluiting op Scheldewijk en presenteert zich als voorkant van de nieuwe wijk. De gevel vindt aansluiting bij de andere bebouwing aan De Willem Ruysstraat in Scheldewijk: Kop Keersluis, de Koperslagerij en de Admiraliteit. Uitgangspunt zijn een middelgrote samengestelde of gelede bouwmassa met een rijzige en verticale geleding.
- De massa aan De Willem Ruysstraat vormt een samengestelde gevelwand van minimaal twee afleesbare gebouwmassa's. De bouwmassa op de hoek de Dempostraat met De Willem Ruysstraat is vormgegeven als een architectonische verbijzondering. Dit kan middels architectonische detaillering en plastic of kleurgebruik.
- Een overhoeks accent op de noordoost kop zorgt voor een alzijdige uitstraling van het volume. Een afgeschuinde of afgeronde hoek draagt bij aan de positionering op de plek en als markering van Scheldewijk.



- twee afleesbare gebouwmassa's, met;
- hoekaccent door afwijkend kleurgebruik en overhoeks georiënteerde (inpanidige) buitenruimtes (onderdeel v/d architectuur)
- verbijzondering van bovenste bouwlaag



- twee afleesbare gebouwmassa's, met;
- hoekaccent als expressieve architectonische verbijzondering in detaillering en plastic
- verbijzondering van bovenste woonlaag

### Gevels Baloeranstraat en Dempostraat

- De gevelwanden aan De Baloeranstraat en De Dempostraat zijn onderdeel van het totaalconcept van de architectuur en zoeken aansluiting bij de woonstraten van de Scheldewijk: individuele afleesbaarheid van de woning, sterke verticale geleding en een duidelijke beëindiging.

### Gevels Binnenterrein Touwslagerij

- Ook de zijde van het appartementengebouw welke is georiënteerd op het binnengebied kent een representatief karakter.
- De verspringing in bouwhoogtes leidt in geen geval tot blinde kopgevels.



- bouwmassa zoekt aansluiting bij de woonstraten
- verspringing in bouwhoogte leidt niet tot blinde kopgevels

# BEELDKWALITEITSEISEN

## Bebouwing

### Gevelbeeld- en geleding

- De bebouwing kent een duidelijke driedeling van begane grond/herkenbare plint, middendeel en een duidelijke beëindiging.
- Een gevarieerd, rijzig gevelbeeld met verticale accenten (ondersgeschikte horizontale elementen) en een rijke detaillering zijn uitgangspunt, evenals een zekere plasticiteit.
- Elementen zoals balkons of loggia's geleden de massa's, versterken de plasticiteit en zijn integraal onderdeel van het gevelconcept.

### Entrees en gevelopeningen

- Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur van het gebouwconcept en sluiten qua schaal en maat aan op de gevel.
- De begane grond gaat een relatie aan met de omliggende openbare ruimte, door bijvoorbeeld de voordeur aan de straat te positioneren of het ontwerp van de Delftse stoep bij het ontwerp van de plint en woning te betrekken.
- De bergingen of een gezamenlijke fietsenstalling worden inpandig opgelost in het appartementengebouw of in de parkeervoorziening en mag in geen geval leiden tot blinde gevels. Een gezamenlijke fietsenstalling is bij voorkeur direct toegankelijk vanaf de openbare ruimte.
- Het gebouw heeft tenminste één herkenbare gemeenschappelijke entree toegankelijk vanaf maaiveld en grenzend aan de openbare ruimte.

### Materiaal- en Kleurgebruik

- Door middel van detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik vindt de architectuur aansluiting bij op de bestaande gebiedskenmerken (zie blz. 18-19) van de Scheldewijk. Het volume is hoofdzakelijk opgebouwd uit gebakken materiaal.
- Het gevelbeeld geeft expressie aan de duurzaamheidsambities op het gebied van (circulair) materiaalgebruik en/of natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie.

### Installaties

- Installaties en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk uit het zicht. Bij voorkeur kent de bovenste verdieping een opstaande rand om de installaties uit het zicht te halen.



- arch tectonische kwaliteit in gevelvlak door plasticiteit en detaillering
- verticale oriëntatie en individuele woning afleesbaar



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



- detaillering en plasticiteit geven gevarieerd gevelbeeld
- expressie van duurzaamheid in het gevelbeeld



- afgeschuinde verbijzondering van de hoek en/of entree
- hoge plint / entree

# BEELDKWALITEITSEISEN

## Openbare ruimte

### Delftse stoep en verbijzonderingen

Het volume heeft een Delftse stoep van 1m grenzend aan het openbaar gebied. Uitgangspunt voor de Delftse stoep is, deze middels het ontwerp van de architectuur een zoveel als mogelijke functionele betekenis te geven. Openslaande deuren vanuit de woonkamer, terugliggende entrees, erkers en mee ontworpen vaste plantenbakken of zitelementen zijn voorbeelden hiervan en verzachten/vergroenen het straatbeeld en maken het informeler.

### Erfafscheidingen

Een eventuele erfafscheidingen tussen het binnenterrein van het appartementenvolume en het binnenterrein van de grondgebonden woning heeft vanaf beide zijden een kwalitatief hoogwaardig en semi-transparant of groen karakter. Een eventuele afscheiding van het parkeerterrein met poort is een integraal onderdeel van de ontwerpogave.

### Parkeren en groen binnenterrein

De parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen worden in een (half) verdiepte parkeerkelder of op maaiveld gesitueerd. Bij een verdiepte oplossing onder het gebouw mag deze maximaal 1 meter in de gevel aan De Willem Ruysstraat boven het maaiveld uitsteken. De semi-openbare ruimte binnen het bouwblok, boven op de parkeervoorziening krijgt een groen, kwalitatief karakter en draagt zo bij aan de woonkwaliteit, de sociale veiligheid en het stimuleren van ontmoetingen tussen bewoners. Ook een maaiveldoplossing gaat samen met een groene overdekking van het parkeren. Bomen worden zoveel mogelijk in de volle grond gezet zodat ze volledig tot wasdom kunnen komen.

### Ontsluiting appartementen

De ontsluiting van de appartementen geschiedt middels een interne ontsluiting of een galerij. De galerij bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok om aan de voorzijde een representatieve wand te creëren. De binnenzijde van het bouwblok ligt op de avondzon. Uitgangspunt is daarom een brede galerij waardoor de appartementen ook een buitenruimte krijgen aan deze zonzijde waarmee tevens sociale interactie wordt gestimuleerd.



- verbijzondering van de hoofdentree op maaiveld aan de openbare ruimte



- brede galerij met buitenruimte



- Delftse stoep met functionele betekenis vanuit de architectuur



- groen binnenterrein (op dek)



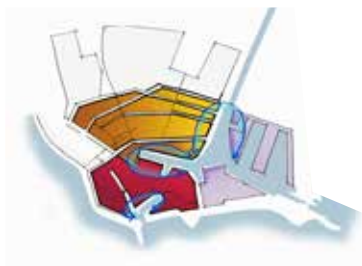
*‘Wat is het doel van een stad in aanbouw als er geen stad is? Waar is het plan dat jullie volgen, het ontwerp?’ ‘We laten het zien zodra de werkdag om is, nu kunnen we niet stoppen’ antwoorden zij. Het werk stopt bij zonsondergang. De nacht valt over het bouwterrein. Het is een nacht vol sterren. ‘Dat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

- uit ‘Onzichtbare steden’ door Italo Calvino

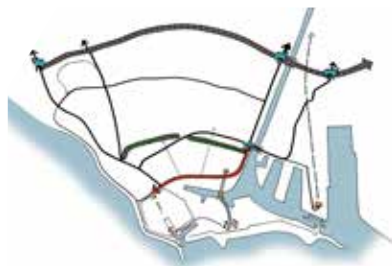
## Ontwikkelingsvisie 2016

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.

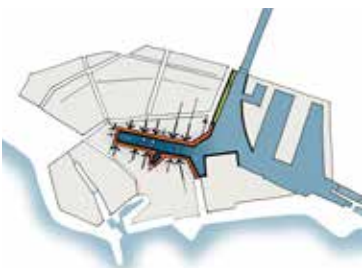
De kern van de ontwikkelingsvisie is in vijf punten:



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



2. Een nieuwe binnenstadontsluiting (stadsentree)



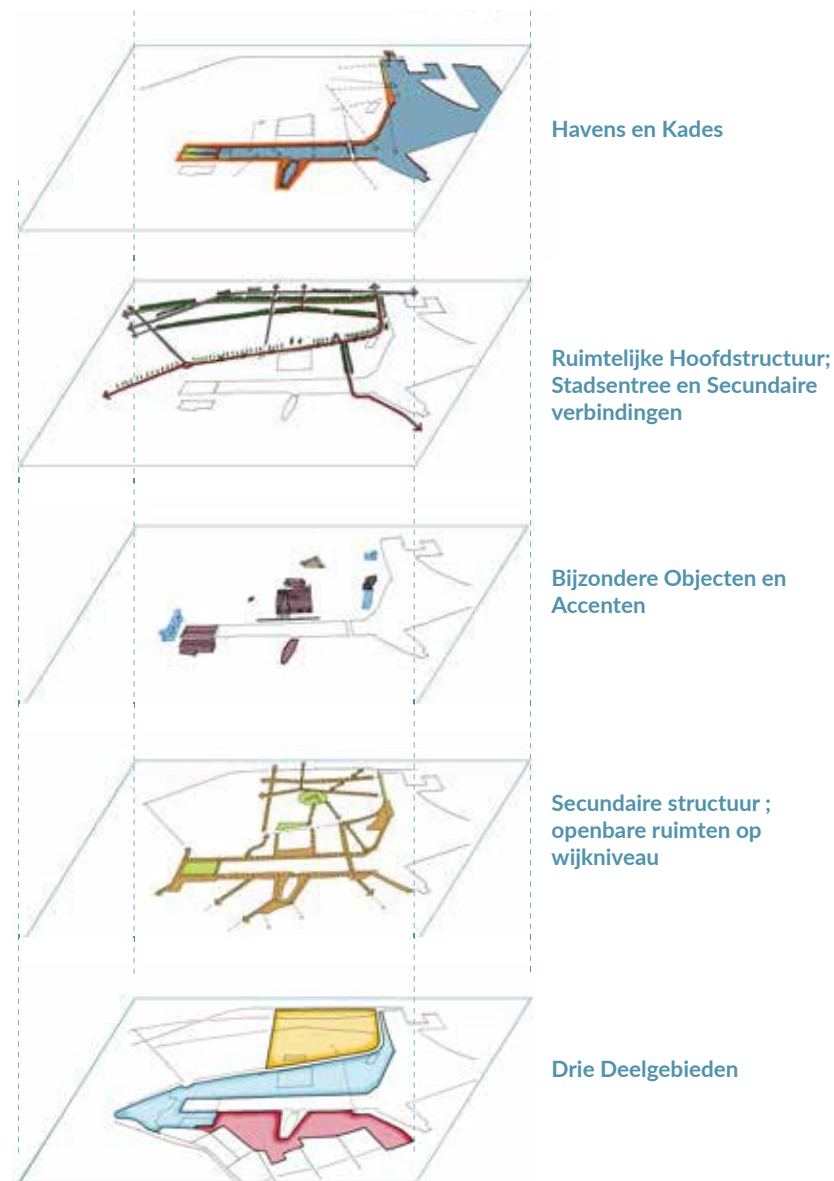
3. Een nieuwe invulling voor het Dok en de kades als nieuw levendig hart van het plan



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





## 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

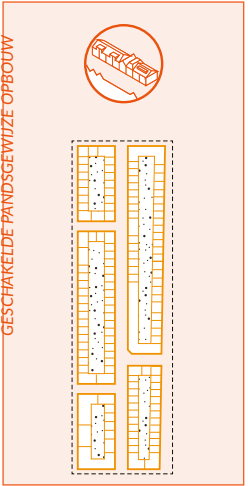
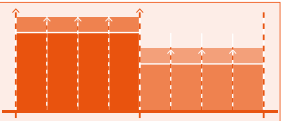

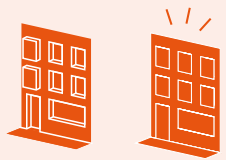
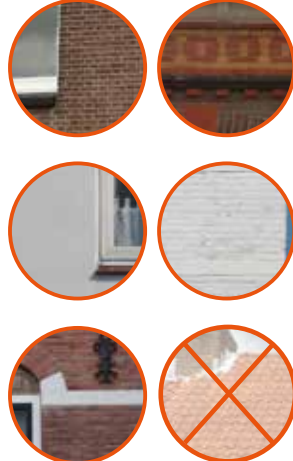
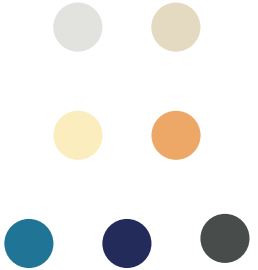
Voor het Scheldekwartier zijn drie deelgebieden te onderscheiden. Ze hebben ieder een eigen karakteristiek:

- 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

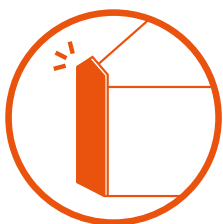
Het registreren van de ruimtelijke samenhang op blok- en gebouwniveau is er vooral op gericht om het onderscheid tussen de deelgebieden te waarborgen. Zoveel mogelijk aspecten zijn flexibel gehouden. De gemeente Vlissingen zal zelf de openbare ruimte inrichten. Hiermee is de beoogde identiteit, het onderscheidend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

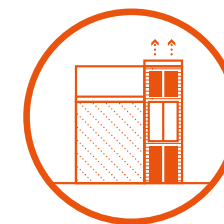
	MATE VAN STURING	STUREN OP	KARAKTER RUIMTELIJKE STRUCTUUR	KORREL GEBOUW	BOUWHOOGTE	GEVELBEELD (STRAAT/ENSEMBLE)
<p><b>DE WILLEM RUYSTR.</b></p>	<p>☆☆☆</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; PANDSGEWIJZE OPBOUW</li> <li>&gt; MIDDELGROTE KORREL</li> <li>&gt; COMPOSITIE GEVELBEELD</li> <li>&gt; BIJZONDERE DAKBEËINDIGING</li> </ul>	<p><b>STRATEN &amp; RANDEN</b> GESCHAKELDE PANDSGEWIJZE OPBOUW</p> 	<p>MIN. 3      MAX. 8</p> <p><b>MIDDELGROTE KORREL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; SCHAAL EN MAAT VAN GEBOUWCOMPLEXEN</li> <li>* MIN. 3 GELIJKE GESCHAKELD MAX. 8</li> <li>** AFZONDERLIJKE WONING AFLEESBAAR</li> <li>&gt; WISSELENDE HOOGTES</li> </ul>	<p><b>3 - 5 LAGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; INCIDENTEEL TOT 8 LAGEN</li> <li>&gt; BG BIJ VOORKEUR 4M</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; GEVARIIEERD GEVELBEELD</li> <li>&gt; RIJZIGE GEVEL</li> <li>&gt; VERTICALE ACCENTEN</li> </ul>
<p><b>DE WILLEM RUYSTR.</b></p>	<p><b>GEVELBEELD</b> (ARCH. STIJL)</p> <p><b>EIGENTIJD AANSLUITEND OP SCHELDEWIJK</b></p>	<p><b>GEVELBEELD</b> (GELEDING &amp; DAKVORM)</p>  <p><b>HERKENBARE GELEDING:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 1) HOOG BASEMENT (MIN 4M)</li> <li>&gt; 2) MIDDEN</li> <li>&gt; 3) VERBIJZONDERING BOVENSTE VERDIEPING</li> <li>*VANAF 3 LAGEN</li> <li>**GEEN KAPPEN</li> </ul>	<p><b>GEVELBEELD</b> (DETAILLERING)</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; PLASTICITEIT IN GEVEL</li> <li>&gt; STATIGE UITSTRALING</li> </ul>	<p><b>MATERIALISATIE</b> BESTAANDE MATERIELEN OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; METSELWERK (MET BIJZONDERE DETAILS OF BANDEN), STUC, KEIM,</li> <li>*ALLEEN GEEN DAKPANNEN/KAP</li> </ul>	<p><b>KLEURGEBRUIK</b> BESTAANDE SPECTRUM OP BASIS VAN GEBIEDSANALYSE</p> 	

## Analyse gebiedskenmerken

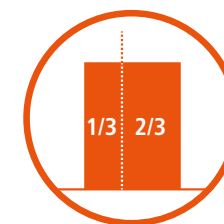
Hieronder volgt een overzicht van de relevante gebiedskenmerken van de bestaande bebouwing in de Scheldewijk als referentie voor de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling



**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.



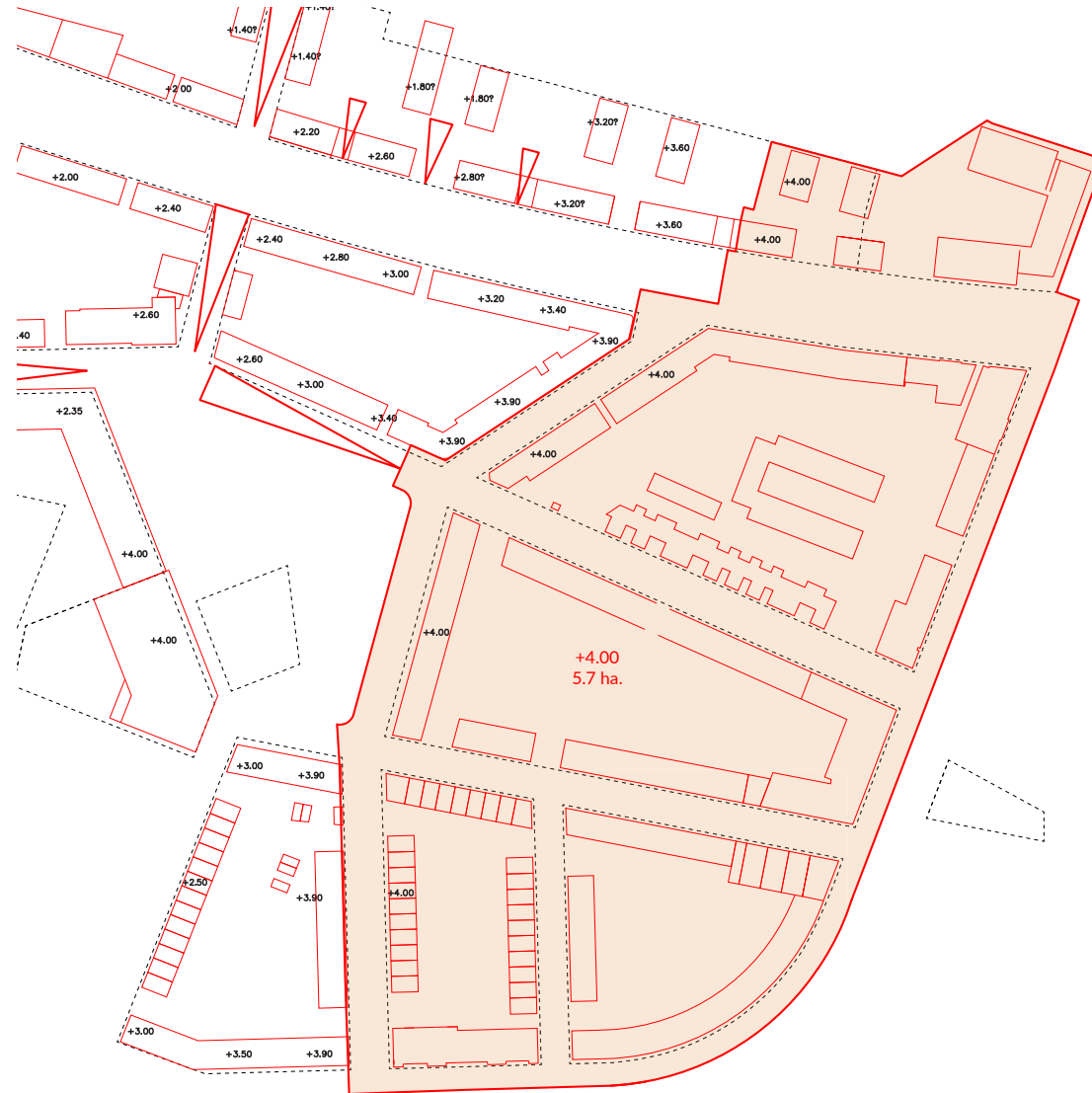
**GEVELINDELING B**  
De begin 20ste eeuwse architectuur kenmerkt zich door een asymmetrische gevelindeling, die vaak is in te delen in een 1/3 en een 2/3 deel.

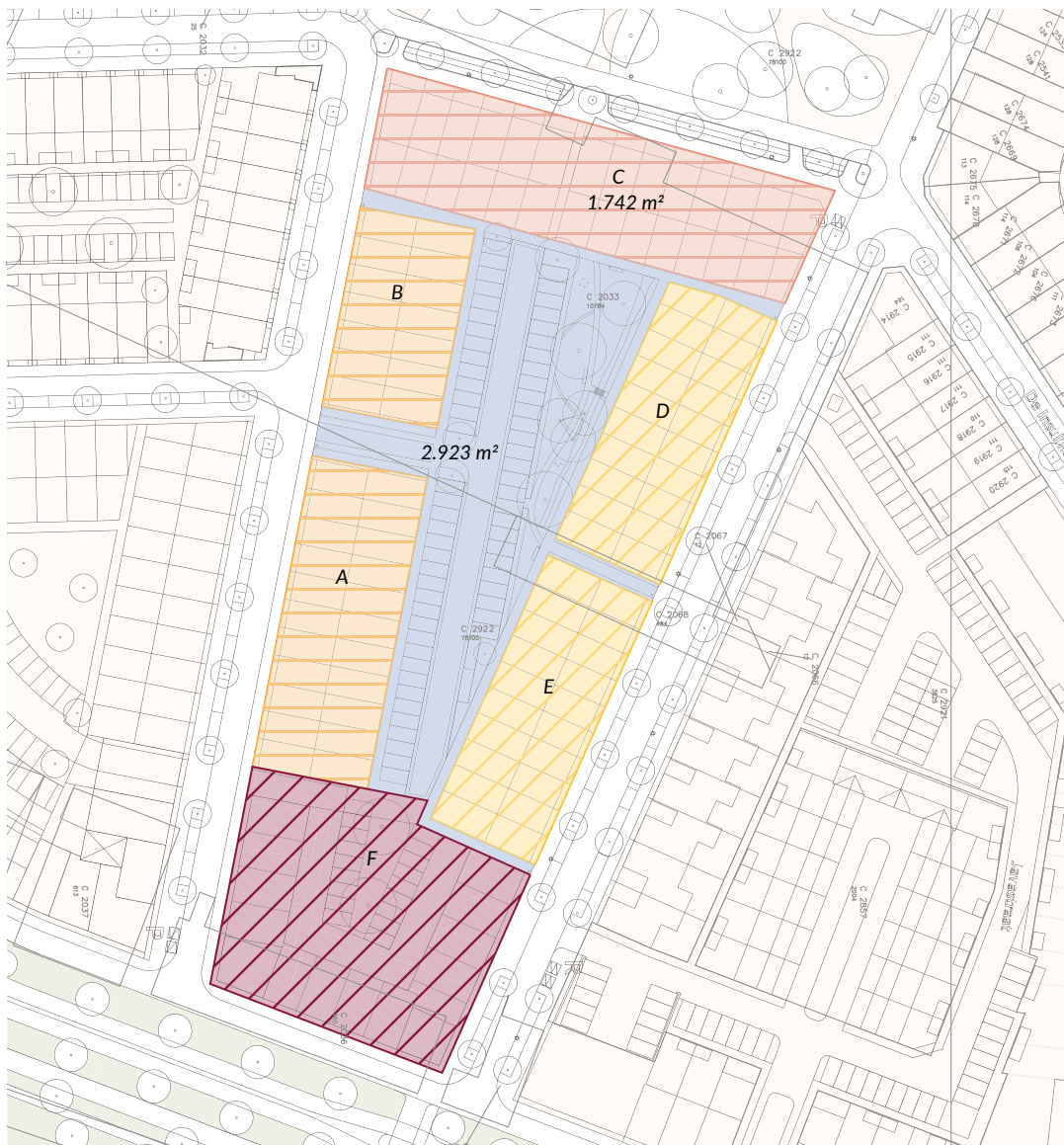
## Parkeernormering Scheldewijk

Parkeernormen Scheldekwardier volgens Paraplubestemmingsplan parkeernormering 2018

Type woning		Eenheid	Schil VL. OS	Aandeel bezoekers
<b>Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)</b>	<b>Gestapeld (appartement)</b>			
	< 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
<b>Wonen bij zorginstelling</b>		woning	1,1	0,3 pp
<b>Woon of verpleegeenheid in zorginstelling (incl. personeel)</b>		woning	0,6	60%
<b>Beroep aan huis (aanvullend)</b>		woning	1,0	100%

Go: gebruiksoppervlak (conform begripsomschrijving NEN 2580)<sup>f</sup>.





### LEGENDA

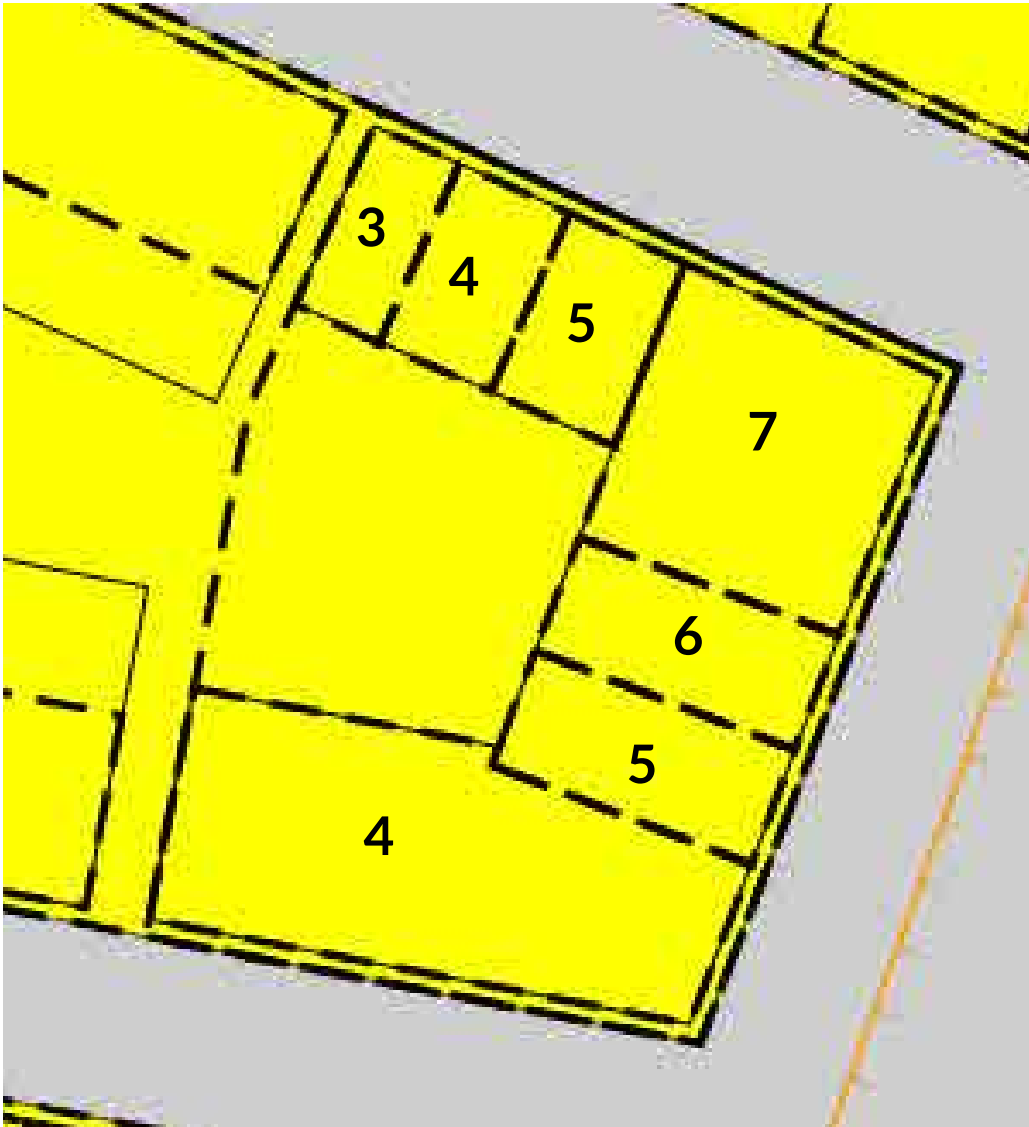
Perceel deelgebied F  
appartementen



### TE VERKOPEN GRONDEN

perceel C  
Sectie: C nummer: 2036 (ged.) opp: 399 m²  
Sectie: C nummer: 2922 (ged.) opp: 1.591m²

## Bestemmingsplan uitsnede



- Baloeranstraat: maximaal 4 lagen
- De Willem Ruysstraat: van 4 naar 7 bouwlagen
- De Dempostraat: trapsgewijze opbouw van 3 naar 5 bouwlagen met op de hoek het accent van 7 bouwlagen.
- Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - ondergrondse parkeergarage



De Dempostraat (noordzijde)



De Baloeranstraat (zuidzijde)



De Dempostraat (noordzijde)



De Insulindestraat (oostzijde) | S-Park





De Koperslagerij



De Koperslagerij



Kop Keersluis



De Admiraliteit



# BIJLAGE

## Open Zuil

---



*“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 I  
Locatie Touwslagerij - kanaalzijde

**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 2024



G E M E E N T E  
**VLISSINGEN**

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR