



Leeswijzer Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen





Colofon

Titel: Leeswijzer Ontwikkelingsvisie
Scheldekwartier Vlissingen

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

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

Opgesteld door: Gemeente Vlissingen i.s.m. buro MA.AN
Prins Hendrikkade 12G
3071KB ROTTERDAM

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

Datum: Versie na inspraak, oktober 2016

I Inhoudsopgave

Leeswijzer “Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier Vlissingen”

2	Inleiding	4	4.	Ongewijzigde onderwerpen	14
2.1	Inleiding	4	4.1	Herstelwerkzaamheden kades	14
2.2	Aanleidingen actualisatie	6	4.2	Industrieel erfgoed	14
2.3	Overzicht voorgaande plannen en visies	8	4.3	Positie waterkering ter hoogte van de helling	14
2.4	Doel actualisatie	10	4.4	Realisatie School	14
2.5	Actualisatie, geen nieuw plan	10	4.5	Verwervingen	14
2.6	Relatie met algehele herziening grondexploitatie.	10	4.6	Hoogbouw	14
2.7	Een visie, een beeldkwaliteitsplan, een grondexploitatie. En dan?	10			
3	Actualisatiepunten	11	5.	Verdiepingen	15
3.1	Maritiem programma	11	5.1	Ontwikkelstrategie	15
3.2	Positie Dokbrug en toegangswegen	11	5.1.1	Vertrouwen wekken: gemeentelijke houding bij gebiedsontwikkeling Scheldekwardier	15
3.3	Invulling Machinefabriek	12	5.1.2	Marktbenadering	16
3.4	Hoogte van de secundaire waterkering	12	5.1.3	(Voor)investeren in ‘motortjes voor de ontwikkeling van het Scheldekwardier’.	16
3.5	Concretisering parkeerparagraaf	12	5.1.4	Gebiedspromotie	17
3.6	Ruimtelijke samenhang	12	5.1.5	Tijdelijkheid als ordening	17
3.7	Beeldkwaliteit	13	5.1.6	Regie op ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit	17
3.8	Duurzaamheid	13	5.1.7	Regie op proces / werkwijze deeltwerkingen	18
3.9	(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	13	5.1.8	Regie op fasering	18
3.10	Versterken zorgcluster rond de kop van het Dok	13	5.2	Planning en fasering	18

1 Leeswijzer

De voorliggende samenvatting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Inleiding

met hierin een toelichting op de aanleiding en context van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016.

Hoofdstuk 3: Actualisatiepunten

met hierin een overzicht en korte toelichting op de geactualiseerde onderdelen van de visie. Dit zijn onderwerpen die afwijken van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2011. Kort is aangegeven wat de afwijking ten opzicht van de Ontwikkelingsvisie 2011 is inclusief korte verantwoording.

Hoofdstuk 4: Ongewijzigde onderwerpen

met hierin een overzicht en korte toelichting op de ongewijzigde onderwerpen. Dit zijn onderwerpen die ongewijzigd zijn ten opzichte van de ontwikkelingsvisie uit 2011 maar een belangrijke basis vormen van de visie en daarom vragen om herbevestiging.

Hoofdstuk 5: Verdiepingen

met hierin een overzicht en korte toelichting op onderwerpen die ook onderdeel uitmaakten van de Ontwikkelingsvisie uit 2011 maar nu verder zijn uitgediept.

Voor een uitgebreide omschrijving van de visie wordt verwezen naar de "Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016".

2 Inleiding

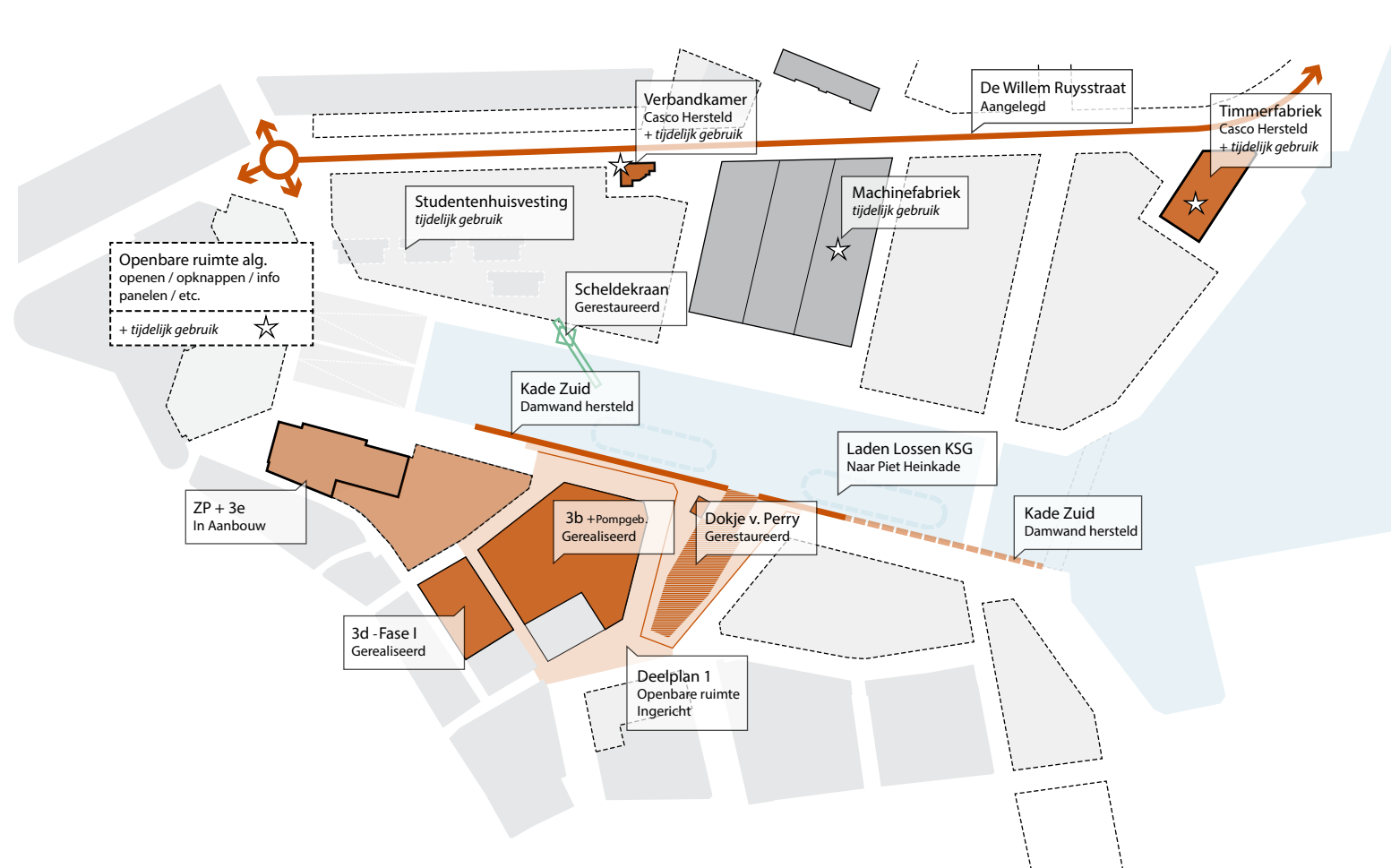
2.1 Inleiding

In 2004 is het terrein door de gemeente Vlissingen aangekocht. Om sturing te geven aan de ontwikkeling van het gebied, is in 2006 het “Masterplan Dokkershaven” vastgesteld.

Vanwege de crisis die op macro-economisch niveau speelde, stagneerde de gebiedsontwikkeling en werden de doorlooptijden langer. Dat was aanleiding om in 2011, mede met hulp van het Rijk, drie landelijk opererende ontwikkelaars en drie lokale woningbouwverenigingen het Masterplan te laten analyseren. Doel van de analyse was om te beoordelen of en op welke wijze het Masterplan aangepast kon worden, om zodoende in te kunnen spelen op de toenmalige en de toekomstige marktomstandigheden. Uitkomst was dat er meer behoefte was aan een strategische visie dan aan een ‘af plan’. Een strategische visie die aangeeft ‘hoe we het gebied versneld in ontwikkeling krijgen’ door een veelvoud aan en samenspel van activiteiten en bouwinitiatieven van allerlei aard.

Op basis van de uitkomsten van de analyse is geen nieuw Masterplan opgesteld, maar een Ontwikkelingsvisie. Daarbij is geen blauwdruk gegeven van het eindbeeld, maar wordt gedacht in (bebouwings)mogelijkheden. Het betreft een visie op de ontwikkeling van het Scheldekwartier in de komende twintig jaar. Het is de inhoudelijke onderlegger en inspiratiebron voor toekomstige deелuitwerkingen en juridisch planologische procedures, voor de stad en voor alle partners.

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2011 is gezamenlijk met de marktpartijen tot stand gebracht. De insteek was om de Ontwikkelingsvisie gezamenlijk met deze marktpartijen uit te werken. Echter, deze samenwerking is niet op die wijze van de grond gekomen. Wel is met één van de marktpartijen de ontwikkeling van een tweetal bouwblokken aan de zuidzijde van het dok tot stand gekomen (deelplot Bestevaer 3b + 3d), gebaseerd op een eerder uitgezette tender.



Afbeelding : gerealiseerde deelontwikkelingen Scheldekwartier

Gerealiseerde deelontwikkelingen (zie pag 5)

Op basis van de voorgaande visies is een aantal deelontwikkelingen tot stand gekomen:

Woningbouwontwikkeling:

- Appartementen en stadswoningen Bestevaer (deelplot 3b en deelplot 3d, gebouwd).
- Woningen tussen De Willem Ruysstraat – Glacisstraat (in aanbouw).
- Grootschalige zorgvoorziening in de Zware Plaatwerkerij en het naastliggende perceel (deelplot 3e (in aanbouw).

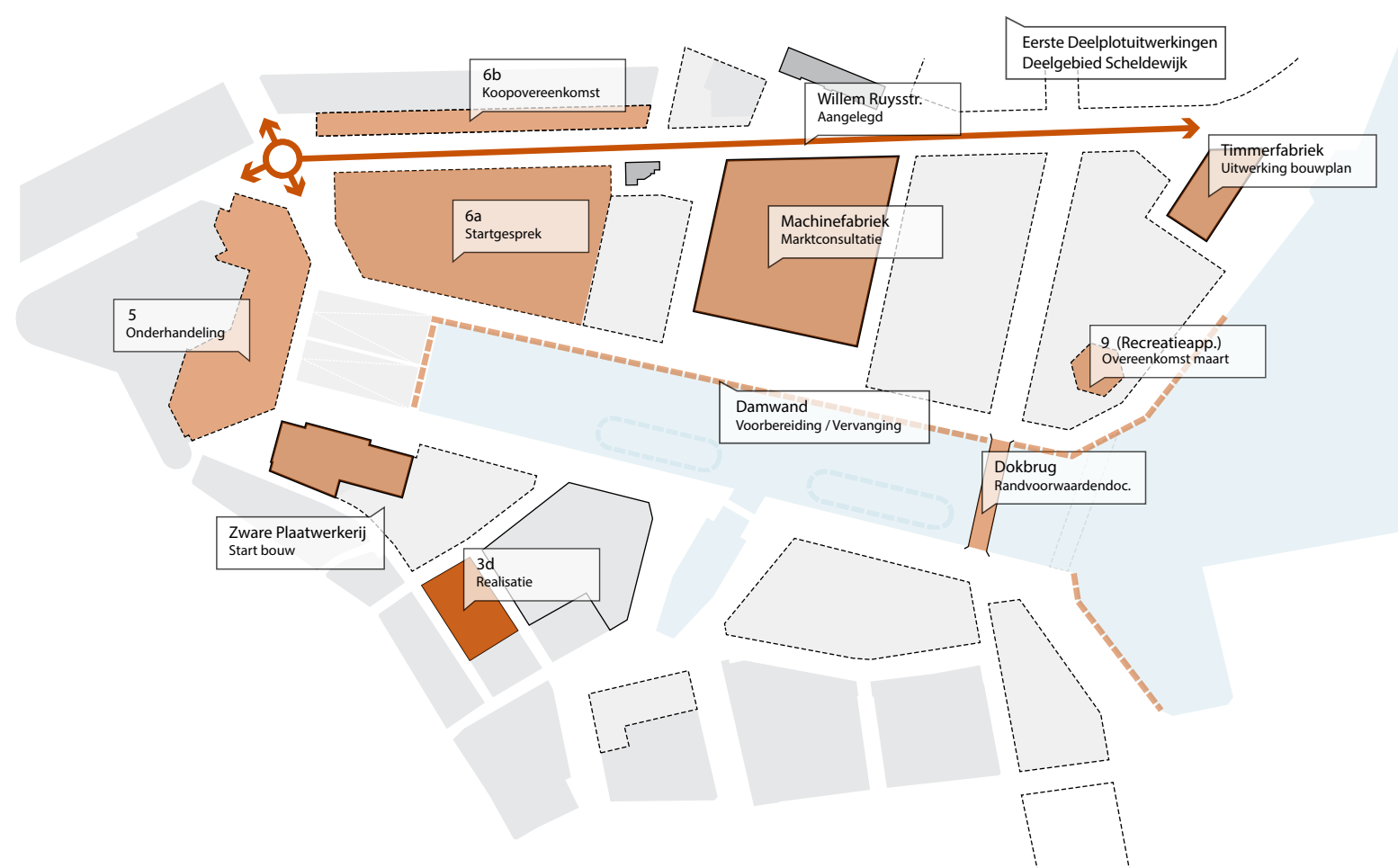
Openbare ruimte:

- Herstelwerkzaamheden kade zuidkant Dok (gereed).
- Restauratie van het Dokje van Perry (gereed).
- Restauratie en plaatsen Scheldekraan (gereed).
- Nieuwe stadsentree De Willem Ruysstraat (gereed).

Lopende onderhandelingen en haalbaarheidsonderzoeken

Daarnaast lopen er diverse haalbaarheidsonderzoeken en onderhandelingen waaronder:

- Deelplot 5: onderhandeling over wooneenheden en commerciële ruimte op de Kop van het Dok, waarvan een deel t.b.v. uitbreiding zorgcluster.
- Deelplot Ketelmakerij (Deelplot 6a): overeenkomst over ontwikkeling woonprogramma met appartementen en grondgebonden woningen.
- Deelgebied noord (Scheldewijk): eerste deelplot uitwerkingen.
- Deelplot 9: haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling recreatieappartementen in de landmark.
- Timmerfabriek: uitwerking herbestemmingsplan.
- Machinefabriek: tender herbestemming.
- Dokbrug: schetsontwerpfase.



Afbeelding : lopende initiatieven

Tijdelijk gebruik

Het Scheldekwartier wordt ook ingezet voor tijdelijk gebruik. Het aanwezige industrieel gebouwde erfgoed zoals de Timmerfabriek, Machinefabriek en het Vakbondsgebouw zijn/ worden daar waar mogelijk ingezet voor evenementen/ tijdelijk gebruik. Hetzelfde geldt voor de kades en het water: te denken valt aan evenementen als Sail, Vlissingen Maritiem en Onderstroom, deze hebben allemaal een plek in het Scheldekwartier. Ook biedt het Scheldekwartier ruimte voor camperplaatsen.

2.2 Aanleidingen actualisatie

De basis van de Ontwikkelingsvisie is, gezien de gerealiseerde projecten en lopende onderhandelingen, goed. Het benoemen van (bebouwings)mogelijkheden in plaats van het hanteren van een blauwdruk van de eindsituatie werkt. Een globale, flexibele visie op een ontwikkeling in de komende twintig jaar blijkt een prima inhoudelijke onderlegger en inspiratiebron voor toekomstige deeltuitwerkingen, voor de stad en voor alle partners.

Desondanks leren de onderhandelingen over gerealiseerde en nog lopende initiatieven dat er van zowel gemeentezijde als vanuit de marktpartijen behoefte is om de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier op een aantal punten te actualiseren:

- Nadere uitwerking van een aantal deelprojecten vraagt om bijstelling van onderdelen van het 'ruimtelijke raamwerk' (lees: kaders) van de Ontwikkelingsvisie. Het gaat daarbij onder andere om de positie van de Dokbrug en toegangswegen, de invulling van de 'Marina' (gebruik Dok) en de ligging/positie van de secundaire waterkering.
- Werkenderwijs is gebleken dat er meer behoefte is aan een duidelijke parkeerparagraaf.
- De huidige en toekomstige marktsituatie is anders dan in 2011 gedacht.
- Binnen Vlissingen is er een markt voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.
- De markt voor de jachthavenontwikkeling is gewijzigd.

- Er doen zich nieuwe kansen voor op het gebied van riviercruises.
- De nieuwe 'losse' initiatieven vragen om meer sturing op ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit.
- De gemeenteraad heeft in 2014 besloten om voor het Scheldekwartier een Beeldkwaliteitsplan op te stellen.
- De "Ontwikkelingsvisie 2016" wordt de nieuwe formele visie: Deze 'vervangt' het "Masterplan Dokkershaven", "Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2011" en "Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2.0" (verwerkt in de 2e herziening grondexploitatie 2013)".

Het ligt voor de hand om de Ontwikkelingsvisie over vijf jaar opnieuw tegen het licht te houden als de marktsituatie daartoe aanleiding geeft. Hiermee kan maximaal worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Dit omdat de woningmarkt weliswaar aan het verbeteren is, maar zeker ook voor Vlissingen nog niet op het oorspronkelijke niveau is. Organische gebiedsontwikkeling vraagt om een 'vinger aan de pols' en flexibele kaders. Daarnaast is inzicht in en sturing op de concrete projecten waaraan gewerkt wordt van groot belang. Een eventuele actualisatie past ook bij het flexibele kader dat de Ontwikkelingsvisie beoogt te zijn.

2

2.3 Overzicht voorgaande plannen en visies

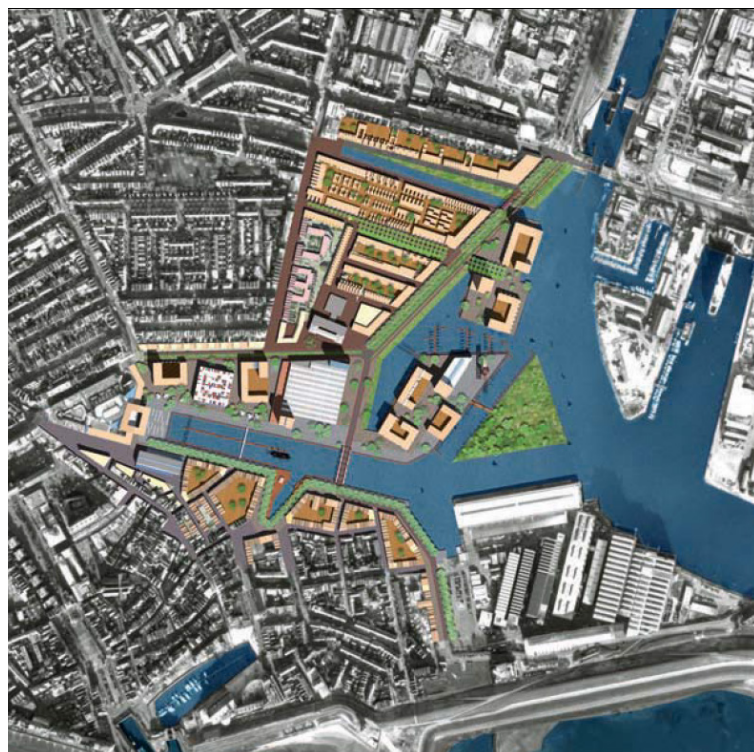
2006 Masterplan Dokkershaven:

Blauwdruk

Florerende woningmarkt

Grootschalige ingrepen en grootschalige uitwerkingen

Veel nieuw gegraven water



2011 Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier:

Geen gedetailleerde blauwdruk meer, organische groei

Flexibele visie met (bebouwings)mogelijkheden

Behoud Machinefabriek bij passende herbestemming



2013 2e herziening grondexploitatie Scheldekwartier:

Nieuw gegraven water alleen nog als reservering opgenomen (met grondwaarde voor woningbouw)

Gewijzigde positie dokbrug

Tweede waterkering vóór de Helling

Gewijzigd bouwprogramma



2016 Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2016:

Gewijzigd maritiem programma

Gewijzigde positie Dokbrug (en toegangsweg)

Gewijzigd bouwprogramma

Uitwerking ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit

Uitwerking duurzaamheid en parkeerparagraaf

Behoud Machinefabriek mede t.b.v. een grootschalige centrale parkeervoorziening

Locatie brede school



2

2.4 Doel actualisatie

Doel is om een geactualiseerd en compleet ruimtelijk kader te bieden, waarbij een aantal belangrijke keuzes in het ruimtelijk raamwerk zijn gemaakt. Keuzes die afwijken van het huidige raamwerk, dan wel keuzes die gemaakt zijn binnen de geboden flexibiliteit. Deze zijn noodzakelijk om concreet afspraken met marktpartijen te kunnen maken en vragen (uit de markt) voldoende te kunnen faciliteren. Ze zijn ook nodig om voldoende regie te kunnen voeren op de ruimtelijke samenhang en de beeldkwaliteit bij de totstandkoming van de diverse separate deelontwikkelingen.

De voorliggende geactualiseerde Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan de basis voor verdere uitwerkingen. Afspraken over deze uitwerkingen worden, zoals ook nu het geval, opgenomen in contracten/overeenkomsten die ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Daarnaast is de Ontwikkelingsvisie 2016, meer dan het vorige document, gericht op uitvoering. De visie beschrijft op welke deelprojecten de komende vijf jaar vooral ingezet wordt. Daarbij is ook een ontwikkelingsstrategie geformuleerd die de leidraad vormt voor de realisatie van het gebied.

De bestuurlijke besluitvorming over de geactualiseerde Ontwikkelingsvisie, het Beeldkwaliteitsplan en de Grondexploitatie is een belangrijk signaal naar marktpartijen toe. De gemeente geeft hiermee aan zich vol in te zetten voor de ontwikkeling van het gebied, waarbij vragen uit de markt naar realisatie van stedelijke programma's gefaciliteerd worden.

2.5 Actualisatie, geen nieuw plan

De aanleidingen voor de actualisatie van de Ontwikkelingsvisie bepalen mede de vorm waarin deze wordt geactualiseerd. In de nieuwe visie is de bestaande structuur van de Ontwikkelingsvisie uit 2011 als basis genomen. Er is geen behoefte aan een uitgebreid proces waarbij (markt)partijen worden betrokken. De actualisatie (en het bijbehorend proces) is pragmatisch vormgegeven.

2.6 Relatie met algehele herziening grondexploitaties.

In eerste instantie was het proces van de actualisatie van de voorliggende Ontwikkelingsvisie gekoppeld aan het proces van de algehele herziening grondexploitaties welke in het kader van de aanvraag artikel 12 status is opgestart.

Bij de uitwerking van de scenario's (3e en 4e kwartaal 2015) is gebleken dat de verschillende scenario's voor het Scheldekwardier passen binnen hetzelfde ruimtelijk raamwerk. Dit ondanks dat per scenario's het ontwikkelprogramma (aantal woningen, verhouding huur vs. koop, verhouding grondgebonden vs. gestapeld, gem. grondprijs per woning) wijzigt. De actualisatie van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier en de algehele herziening van de grondexploitaties zijn daarom in tijd niet meer aan elkaar gekoppeld. Beiden kennen hun eigen dynamiek. Echter, de uitwerking van beide processen heeft wel in onderlinge samenhang plaatsgevonden.

Voor de exacte programmering, zowel kwalitatief als kwantitatief, wordt verwezen naar de grondexploitatie Scheldekwardier 1e herziening 2016.

2.7 Een visie, een beeldkwaliteitsplan, een grondexploitatie. En dan?

Met de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016, het Beeldkwaliteitsplan Scheldekwardier en de 1e Herziening Grondexploitatie 2016, liggen er actuele documenten voor de ontwikkeling van het Scheldekwardier. Dat betekent niet dat het gebied nu vanzelf tot ontwikkeling komt. Voor de wijze waarop het Scheldekwardier ontwikkeld wordt, is een ontwikkelingsstrategie opgesteld en aan de visie toegevoegd. Daarbij is vertrouwen in de toekomst van het Scheldekwardier één van de belangrijkste pijlers, zowel bij ontwikkelaars, beleggers, eindgebruikers als college en gemeenteraad.

Voor de inhoud van die ontwikkelingsstrategie wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van voorliggende Leeswijzer en hoofdstuk 4 van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016. Zoals onder 2.2 aangegeven lijkt het voor de hand te liggen om de Ontwikkelingsvisie 2016 over vijf jaar opnieuw tegen het licht te houden en indien nodig te actualiseren als de marktsituatie daartoe aanleiding geeft.

3 Actualisatiepunten

3.1 Maritiem programma

Jachthaven

De marktsituatie van de watersport is sinds 2007 veranderd. Versterkt door de crisis, is de verkoop van nieuwe boten sterk vertraagd. Ook na de crisis zal dit zeer waarschijnlijk zo blijven. Verschuivingen van bezit naar gebruik, van zeilboten naar motorboten en een stijgende leeftijd van de gemiddelde watersport met onvoldoende aanvulling door jonge mensen, zorgt de komende jaren voor een krimpende recreatievloot en voor leegstand in jachthavens.

Binnen deze macro-ontwikkeling biedt Vlissingen echter voor een beperkte groep een uitstekend aanbod. De boot wordt vaak ook tijdelijk als vakantieverblijf gebruikt. Een stad aan zee, met strand, historische binnenstad, haven en watersport-achterland zoals Vlissingen, biedt dan goede mogelijkheden. Mits de haven een echt stedelijke haven is met een goede verblijfsatmosfeer. Zowel voor bezoekende als verblijvende schepen biedt Vlissingen in potentie een bestemming of thuishaven. Een grote omvang van de jachthaven is hierbij niet langer voorwaarde.

Net als bij de 2e herziening van de Grondexploitatie in 2013 gaat de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016 ervan uit dat er geen nieuw gegraven (duur) water gecreëerd wordt en dat het maritiem programma een plek krijgt in bestaand (goedkoop) water: in het Dok en in het water vóór de Timmerfabriek.

Daarbij wordt de basis voor de ontwikkeling van de jachthaven gevormd door het doel dat zij dient. Dit is primair het bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de (binnen)stad en de ontwikkeling van het Scheldekwardier door het inzetten van het maritiem programma als decor en basis voor de realisatie van onderscheidende woonmilieus. Dat wordt bereikt door een jachthaven te ontwikkelen met een gemengd maritiem programma: ligplaatsen voor jachten, passanten en bruine vloot, een historisch schip in het Dokje van Perry en afmeergefaciliteiten voor riviercruiseschepen en de watertaxi. De ontwikkeling van een dergelijk maritiem programma draagt ook bij aan de stedelijke economie en levert een hogere opbrengstpotentie op voor het gebied rondom de jachthaven. In dit kader is met name de realisatie van een jachthaven in het Dok kansrijk; dichtbij de binnenstad, met rondom een hoogstedelijk woonmilieu. Er zijn geen hoge extra investeringen nodig (havenkom graven of een golfbreker

en vaarwegbeveiliging in het kanaal), daarmee wordt de jachthaven financieel haalbaar. Wel vergt de realisatie van een jachthaven in het Dok een voorinvestering (aanleggen steigers en faciliteiten jachthaven). De locatie in het kanaal kan een invulling krijgen voor bijvoorbeeld riviercruises. Als zich in de toekomst nieuwe kansen aandienen, kan op deze locatie alsnog een marina worden gerealiseerd.

Riviercruises

Op Zeeuws niveau ligt er een ambitie om het aantal bezoekende riviercruises tot 2020 te laten groeien naar zo'n 450 per jaar. In 2015 waren dit er in Zeeland nog 375, waarvan 34 schepen Vlissingen aandeden. Ter vergelijking: in 2014 waren dit er 14. Ook de marktontwikkelingen in Europa laten een groeiend aantal riviercruiseschepen zien, van 164 schepen in 2003 naar 265 in 2013 en 325 in 2015. De trend naar verdere groei lijkt hiermee door te zetten. In het maritiem programma is er nadrukkelijk ruimte gerealiseerd om de riviercruiseschepen te faciliteren.

3.2 Positie Dokbrug en toegangswegen

Net als in de 2e herziening van de Grondexploitatie Scheldekwardier in 2013 ligt de nieuwe Dokbrug zoveel mogelijk aan het begin van het Dok en laat daarmee de schaal en maat van het Dok intact. Wel wordt de nieuwe brug nu aan de binnenzijde 'naast' de huidige brug gerealiseerd. De nieuwe locatie heeft een aantal voordelen:

- Tijdens de realisatie van de nieuwe Dokbrug kan de huidige brug in gebruik blijven.
- De bedrijfsvoering van KSG vraagt een route die geschikt is voor (zwaar) verkeer, de nieuwe positie van de brug maakt het makkelijker om dit zware verkeer goed in te passen (bochtstralen, hoogteverschillen).
- De kades langs het Dok kunnen autoluw blijven. (Doorgaand) verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit het te ontwikkelen gebied. Dat komt de aantrekkelijkheid ten goede en is voor de verkoopbaarheid van woningen beter.
- Er kunnen zoveel mogelijk ligplaatsen (aaneengesloten) in het Dok gerealiseerd worden.
- Er ontstaat een kleine 'wachtruimte' voor boten op het water vóór de brug, waardoor deze niet in het kanaal of tussen de Timmerfabriek en het 'werkgebied' van Damen hoeven te wachten totdat zij het Dok in kunnen.

3

- De bouwblokken aan de zuidzijde van het Dok kunnen beter verkaveld worden. De rooilijnen van de bouwblokken tussen het Dokje van Perry en de opgang naar de brug kunnen in één lijn komen te liggen met de rooilijn van de gerealiseerde bouwblokken Bestevaer en de nieuwbouw naast de Zware Plaatwerkerij.

3.3 Invulling Machinefabriek

In de Ontwikkelingsvisie 2011 werd uitgegaan van behoud van de Machinefabriek voor het publieke domein, met als invulling een 'creative factory' met ruimte voor experimenten of een samenwerking met de Hogeschool Zeeland. Additioneel werd wonen en parkeren toegestaan.

In de Ontwikkelingsvisie 2016 is aan de Machinefabriek eveneens een nieuwe (publieke) bestemming toebedeeld. De Machinefabriek maakt deel uit van het industrieel gebouwde erfgoed en bepaalt samen met de karakteristieke torenkraan het silhouet aan de noordkant van het Dok. In de tijdelijke gebruiksfase wordt een deel van het gebouw gebruikt als atelier en expositie door Panorama Walcheren, onderhoud van een hoogaars, een ijsbaan, Wonderstroom, culinaire festiviteiten, rommelmarkten, schoolfeesten etc.

In de visie is als randvoorwaarde behoud van de huidige gebouwcontour opgenomen. Binnen deze contour kent de Machinefabriek een veelheid aan mogelijkheden. De intentie is de Machinefabriek in de toekomst een nieuwe invulling te geven met openbare functies op de begane grond en daarboven in de buitenste beuken parkeren. De middelste beuk vormt een visuele verbinding (met openbare route er doorheen) tussen twee rijksmonumenten; (het Dokje van Perry en het hoofdkantoor van KSG), met ruimte voor een bijzondere programmatische invulling (bijvoorbeeld foodmarket, leisure, etc).

3.4 Hoogte van de secundaire waterkering

De kades en oevers van het Scheldekwartier maken deel uit van de regionale (secundaire) waterkeringen. De aanwijzing van de regionale waterkering is een verantwoordelijkheid van de provincie. Het Waterschap Scheldestromen is de beheerder van de regionale waterkeringen. Momenteel loopt er een proces waarin de regionale waterkeringen opnieuw worden vastgesteld en tevens een nieuwe normhoogte

krijgen toegekend. Voor de secundaire waterkeringen in het Scheldekwartier wordt nu uitgegaan van een hoogte van 3.10 m +NAP. Voorheen was dat 3.90 m +NAP. Waar de huidige waterkering al hoger is dan 3.10 + NAP, is de huidige hoogte de norm.

Het aanhouden van 3.10 m +NAP voor het Scheldekwartier als nieuw uitgangspunt is zowel ruimtelijk als financieel beoordeeld. Ruimtelijk is dit een kans: het huidige vloerpeil van de Zware Plaatwerkerij en de Machinefabriek is gelijk aan het nieuwe peil van de waterkering. Dit betekent dat er geen ingewikkelde ruimtelijke ingrepen meer nodig zijn om de hoogteverschillen op te vangen. De nieuwe normhoogte past ook binnen de uitgangspunten van het rioleringsplan. Het maaiveld rondom het eerste deel van De Willem Ruysstraat ligt al op een peil van gemiddeld 3.90 m +NAP. Dit hoogteverschil wordt op natuurlijke wijze opgelost. In financiële zin zijn extra ingrepen en kostenbesparingen tegen elkaar weg te strepen. Vanwege de positieve ruimtelijke gevolgen, wordt voorgesteld om 3.10 m +NAP, vooruitlopend op besluitvorming hierover, als uitgangspunt te hanteren voor de nieuwe hoogte van de secundaire waterkering rondom het Dok.

3.5 Concretisering parkeerparagraaf

De Ontwikkelingsvisie 2011 kent geen uitwerking van het thema parkeren. Werkenderwijs blijkt er meer behoefte aan eenduidige afspraken. Daarom heeft het onderdeel parkeren in de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2016 een prominente plaats gekregen. Daarbij zijn uitgangspunten geformuleerd welke in lijn zijn met het nieuwe in ontwikkeling zijnde parkeerbeleid. Uitgangspunten en randvoorwaarden liggen nu vast op het gebied van: parkeren voor bezoekers, bewoners en werkenden, compensatie opheffen bestaande parkeerbehoefte zuidzijde Dok, parkeervraag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing van maaiveld parkeren.

3.6 Ruimtelijke samenhang

De Ontwikkelingsvisie 2011 ging uit van realisatie van het Scheldekwartier door een beperkt aantal partijen. Anno 2016 is er sprake van kleinere deelplots die gefaseerd door verschillende partijen ontwikkeld worden. Deze separate initiatieven/deelplanuitwerkingen vragen om meer sturing op programma en onderlinge (ruimtelijke) samenhang.

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016 gaat op deze behoefte in en legt middels een flexibel raamwerk de ruimtelijke hoofdstructuur vast. Het Scheldekwardier biedt binnen en buiten Vlissingen een unieke en onderscheidende omgeving voor woningen, maar ook voor aanvullende programma's zoals recreatie, zorg, etc. Een divers aanbod van onderscheidende woonmilieus die hun basis vinden in de ruimtelijke context van de locatie, versterken de aantrekkelijkheid van het Scheldekwardier. Er wordt onderscheid gemaakt in de drie woonmilieus/deelgebieden, te weten: "Scheldestad", "Scheldewerf" en "Scheldewijk". Ieder deelgebied kent zijn eigen typologie en karakteristiek.

3.7 Beeldkwaliteit

De gemeenteraad heeft aangegeven te willen sturen op de gewenste beeldkwaliteit en heeft daarom in 2014 besloten om voor het Scheldekwardier een beeldkwaliteitsplan op te laten stellen. 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 Scheldekwardier. In woord en beeld legt het de ambities vast met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte. 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. Binnen de deelgebieden, worden locaties benoemd waar sterker wordt gestuurd op beeldkwaliteit. Zoveel mogelijk aspecten zijn flexibel gehouden. Zo wordt een bijdrage geleverd aan het onderscheidende vermogen van het Scheldekwardier, maar wordt ook de nodige flexibiliteit geboden. De Ontwikkelingsvisie 2016 vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan het formele kader voor het ATT en de verdere planontwikkeling binnen het Scheldekwardier.

3.8 Duurzaamheid

In de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2011 is slechts beperkt aandacht besteed aan duurzaamheid. Duurzaamheid is een breed begrip en is niet meer weg te denken uit onze samenleving en zal de komende jaren in betekenis toe gaan nemen. Duurzaamheid heeft zijn doorwerking gevonden in vele beleidsstukken (woonvisie, bestemmingsplannen, stedelijk

waterplan, groenbeleidsplan, inkoopbeleid, verkeer- en vervoersplan, etc.). Deze aspecten zijn ook meegenomen in het milieubeleid Klimaat & Energie 2016-2019. Duurzaamheid op gebied van mobiliteit, wonen, bodem, groen, en riolering zijn in de afzonderlijke hoofdstukken van de actualisatie Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier meegenomen.

Het Scheldekwardier wordt naast een maritieme wijk ook een duurzame wijk. Dit geldt voor zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte. Duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in alle fasen van de ontwikkeling (verkaveling, ontwerp, inkoop, etc.). Duurzaamheid kan op verschillende manieren binnen het Scheldekwardier worden geïmplementeerd. Er wordt steeds gezocht naar de meest duurzame oplossingen. In de Ontwikkelingsvisie is aangegeven op welke wijze dat kan. Deze handvatten worden per ontwikkellocatie vertaald naar concrete randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze krijgen in de locatiepaspoorten een formele status en worden daarmee toetskader voor de (bouwplan)uitwerking.

3.9 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

In de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2011 is aangegeven dat het Scheldekwardier ruimte biedt aan particulier opdrachtgevers die een kavel zoeken in een stedelijke woonomgeving. In de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016 is dat nader geconcretiseerd en is aangegeven dat particulier opdrachtgevers een plaats kunnen krijgen in deelgebied Scheldewijk. Inzet is om in 2017, naast het bepalen van de exacte deelplot, net als bij andere deelplotontwikkelingen locatiepaspoorten op te stellen met hierin de ruimtelijke randvoorwaarden. 2018 staat in het teken van de voorbereidingen (procedure en het bouwrijp maken van de kavels). De eerste kavels worden in 2018 uitgegeven.

3.10 Versterken zorgcluster rond de Kop van het Dok

In de Ontwikkelingsvisie 2011 is reeds aangegeven dat er ruimte is voor een zorgcentrum rond de Kop van het Dok. Dit wordt op dit moment gerealiseerd in de Zware Plaatwerkerij en het daarnaast gelegen deelplot 3e. In de visie 2016 wordt ervan uitgegaan dat er naast het, conform de Ontwikkelingsvisie 2011 gerealiseerde zorgcluster in de Zware Plaatwerkerij/deelplot 3e, een extra 'programmatische uitbreiding van zelfstandige zorgwoningen' plaats kan vinden in de nabijheid van het voornoemde zorgcentrum.

4 Ongewijzigde onderwerpen

4.1 Herstelwerkzaamheden kades

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016 gaat er, net als de voorgaande visies, van uit dat de bestaande kades vervangen worden. Delen van de kade aan de zuidkant van het Dok zijn inmiddels vernieuwd.

Uit onderzoek naar de staat van de overige kades, (die tot de secundaire waterkering behoren), blijkt dat deze op korte termijn vervangen moeten worden. Dat vraagt om een investering. De ambitie is om de kades op korte termijn te vernieuwen, zodat deze weer veilig toegankelijk zijn. Hiermee kan ook concreet uitvoering worden gegeven aan het maritiem programma in het Dok.

4.2 Industrieel erfgoed

Het aanwezige industrieel erfgoed op het Scheldekwardier is, naast het maritieme karakter, één van de dragers van de unieke identiteit van het gebied. Dat maakt het Scheldekwardier als ontwikkellocatie uniek binnen Nederland. Inzet is dan ook om het nog aanwezige industrieel erfgoed te behouden. Met de restauratie van het Dokje van Perry en de Scheldekraan, de herbestemming van de Timmerfabriek en de Zware Plaatwerkerij zijn hierin al belangrijke stappen gezet. Ook de lopende marktgang voor de mogelijke herbestemming van de Machinefabriek past daarbij.

Kansen om het industrieel erfgoed verder te benutten, liggen bij definitieve besluitvorming over de herbestemming van de Machinefabriek en het Vakbondsgebouw, maar ook bij inpassing van de Helling, de Kraanbaan en de Havenspoorlijn. Een definitieve keuze voor het behoud van de Machinefabriek vindt plaats bij de besluitvorming over de uitwerking hiervan. Dan zijn de inpassingsmogelijkheden en de bijbehorende investeringen duidelijk.

4.3 Positie waterkering ter hoogte van de helling

Bij de 2e herziening van de grondexploitatie Scheldekwardier in 2013 is besloten om de secundaire waterkering niet rondom de Helling te leggen, maar deze net vóór de Helling te situeren. Belangrijke aspecten tijdens deze besluitvorming waren de slechte staat van de Helling en de financiële risico's. Het restaureren van de Helling als onderdeel van de secundaire

waterkering, zou een zeer forse inspanning betekenen die niet in deze mate was voorzien. Daarbij komt dat de zeer waarschijnlijk nog aanwezige (bouwkundige) constructies rondom de Helling een groot financieel en technisch risico inhouden.

Met de keuze voor deze positionering kan een passend gebruik en programmatische invulling aan de Helling worden gegeven die de industriële geschiedenis beleefbaar maakt. Tevens kan de waterkering dienst doen als voet- en fietsverbinding die als het ware een entree vormt naar de centrale ingang van de Zware Plaatwerkerij. De waterkering kan eveneens gebruikt worden om via trappen en een vlonder een verbinding te leggen met het Dok en de jachthaven.

4.4 Realisatie School

De realisatie van een school in het Scheldekwardier is in lijn met de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2011. De school is in beide visies gesitueerd in deelgebied Scheldewijk. De realisatie van een school wordt gezien als een belangrijke voorziening en 'motor' voor de stedelijke ontwikkeling van het gebied. De realisatie van een nieuwe school is aangemeld voor de meerjarenbegroting (planning 2018) en is beleidsmatig onderdeel van het Integraal Huisvestings Plan.

4.5 Verwervingen

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016 gaat er, net als de voorgaande visies, van uit dat er nog een viertal verwervingen plaatsvindt. Deze verwervingen zijn noodzakelijk om het Scheldekwardier overeenkomstig de visie te kunnen ontwikkelen. In de grondexploitatie Scheldekwardier zijn deze verwervingen opgenomen.

4.6 Hoogbouw

Evenals in de Ontwikkelingsvisie 2011, is er ook in de Ontwikkelingsvisie 2016 hoogbouw gepland op het Scheldekwardier. De locaties van de hoogbouw zijn (nagenoeg) ongewijzigd ten opzichte van de visie van 2011. Het accent naast de Machinefabriek is komen te vervallen.

5 Verdiepingen

5.1 Ontwikkelingsstrategie

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier geeft een beeld van de gewenste eindsituatie van het Scheldekwardier in 2030. De woningbouwmarkt laat zich echter moeizaam sturen en realisatie gaat niet vanzelf. De gemeente Vlissingen is weliswaar (nagenoeg) de enige grondeigenaar, ze ontwikkelt het terrein niet alleen. Het Scheldekwardier komt organisch tot stand. Niet via enkele grootschalige deelplannen, maar via meerdere kleinschaligere uitwerkingen. Dit gegeven vraagt een ontwikkelingsstrategie met als doel om de levendige, duurzame en maritieme wijk, waar de rijke industriële geschiedenis voelbaar en beleefbaar is, in 2030 gerealiseerd te hebben.

De ontwikkelingsstrategie is een samenspel van diverse aspecten:

- Vertrouwen in gebiedsontwikkeling Scheldekwardier.
- Marktbenadering.
- (Voor)investeren in 'motortjes voor de ontwikkeling van het Scheldekwardier'.
- Gebiedspromotie.
- Tijdelijkheid als ordening.
- Ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit.
- Proces / werkwijze deelopwerkingen.
- Fasering.

Vertrouwen in gebiedsontwikkeling Scheldekwardier

Bij de realisatie van een dergelijke grootschalige gebiedsontwikkeling is het van belang dat er vertrouwen wordt uitgestraald en dat hiernaar gehandeld wordt. Naast de publiekrechtelijke rol heeft de gemeente Vlissingen een privaatrechtelijke rol. Zekerheden zijn cruciaal voor marktpartijen maar ook voor eindgebruikers om te willen/durven investeren.

Van marktpartijen wordt gevraagd om het Scheldekwardier tot realisatie te brengen. Zij zijn bereid om te investeren maar 'vragen daar zekerheid voor terug': voor hen is een standvastige duidelijke koers én houding van de gemeente randvoorwaarde. Marktpartijen moeten er op kunnen vertrouwen dat de gemeente niet alleen zegt dat ze zich maximaal inspant om het Scheldekwardier te ontwikkelen, maar zij willen dit ook van de gemeente zien.

Van eindgebruikers wordt gevraagd om woningen (en andere functies) af te nemen. Zij zijn hiertoe bereid, maar vragen daar ook 'zekerheid voor terug'. Wordt het Scheldekwardier echt ontwikkeld zoals voorgesteld? Wat komt er naast mijn woning? Heb ik last van bouwverkeer?

Vertrouwen bij marktpartijen en eindgebruikers wordt gewekt door onder andere:

- Een duidelijke visie te hebben en deze te volgen. Met de voorliggende Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier en het Beeldkwaliteitsplan Scheldekwardier wordt de visie op het gebied bestuurlijk (her)bevestigd.
- Te investeren in het gebied en meer specifiek in de 'motortjes' die de stedelijke ontwikkeling versnellen. Met de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier en de bijbehorende grondexploitatie worden de gemeentelijke investeringen voor de komende jaren bestuurlijk bevestigd. Zie ook verderop onder '(voor)investeren in motortjes voor de ontwikkeling van het Scheldekwardier'.
- Planologische ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen. Eén groot bestemmingsplan voor het Scheldekwardier is op basis van de huidige wetgeving niet mogelijk. De lange exploitatietermijn en de onderbouwing in het kader van de haalbaarheid maar ook de duurzaamheidsladder zijn daar met name de oorzaak van. De aankomende Omgevingswet biedt naar alle waarschijnlijkheid handvatten om voor het Scheldekwardier wel juridisch planologische zekerheid te creëren. Voor ontwikkelaars en eindgebruikers is deze juridisch planologische zekerheid belangrijk. Niet alleen kan er snel tot realisatie over gegaan worden, er is ook definitieve zekerheid over de planologische uitgangspunten waarmee risico's zijn weggenomen en duidelijkheid vast ligt over de planologische (on)mogelijkheden.
- Eindgebruikers (de toekomstig bewoners) willen, voordat zij een woning kopen, erop kunnen vertrouwen dat de leefbaarheid gewaarborgd is en dat er duidelijkheid is over de ontwikkelingen in de naaste omgeving. Het voorkomen van jarenlange bouwoverlast is belangrijk. Zie ook verderop onder 'fasering'.

5

Marktbenadering

Een grootschalige uitwerking met een aantal van te voren geselecteerde marktpartijen is niet aan de orde. Deze insteek leverde de afgelopen jaren weinig resultaat op, omdat dit niet aansloot bij de marktvraag die vooralsnog vooral gericht is op kleinere deelontwikkelingen. Bij de realisatie van deze deeluitwerkingen zijn op hoofdlijnen de volgende varianten van marktbenadering denkbaar:

Eén op één zaken doen

Ontwikkelaars (en beleggers) worden actief benaderd door de gemeente of melden zich zelf om de realisatie van een deelontwikkeling ter hand te nemen. Eén op één zaken doen is bijvoorbeeld geschikt bij kleine deelontwikkelingen en planuitwerkingen. Bij het één op één zaken doen is geen uitvoerige selectieprocedure nodig. Afspraken kunnen één op één gemaakt worden, zolang deze binnen de regelgeving ten aanzien van staatssteun etc. vallen. Voorbeelden van het één op één zaken doen zijn de herbestemming van de Zware Plaatwerkerij met naastgelegen kavel, de ontwikkeling van woningbouw tussen Glacisstraat en De Willem Ruysstraat, de herbestemming van de Timmerfabriek en de afspraken over haalbaarheidsstudies op de Kop van het Dok en de recreatieappartementen langs het kanaal.

Tender (of prijsvraag)

De gemeente zet een stedenbouwkundig bestek, inclusief een conceptcontract 'in de markt' en vraagt ontwikkelaars om binnen de gestelde randvoorwaarden met een planuitwerking te komen. Aan de hand van vooraf gestelde toetsingscriteria worden planuitwerkingen beoordeeld en wordt een keuze voor een plan/partij gemaakt. Met de 'winnaar' van de tender worden afspraken gemaakt over de realisatie. Een tender is bijvoorbeeld geschikt bij grote ontwikkelprogramma's, moeilijke/risicovolle locaties of juist bijzondere locaties. Voordeel kan zijn dat er vernieuwende concepten uitkomen of dat er extra kwaliteit gerealiseerd wordt vanwege de 'competitie' die in een tender zit. Ook levert een tender extra publiciteit op. Een tender vraagt een uitgebreide voorbereiding. Voor de ontwikkeling van Bestevaer, (rondom het Dokje van Perry), is een tender doorlopen. Voor de herbestemming van de Machinefabriek wordt momenteel een tender opgestart.

Per deeluitwerking wordt besloten welke wijze van marktbenadering op dat moment het meest kansrijk is. Bij de realisatie van openbare werken (brug, kades, wegen, etc.) worden aanbestedingsbeleid en -wetgeving gevolgd.

(Voor)investeren in 'motortjes voor de ontwikkeling van het Scheldekwartier'

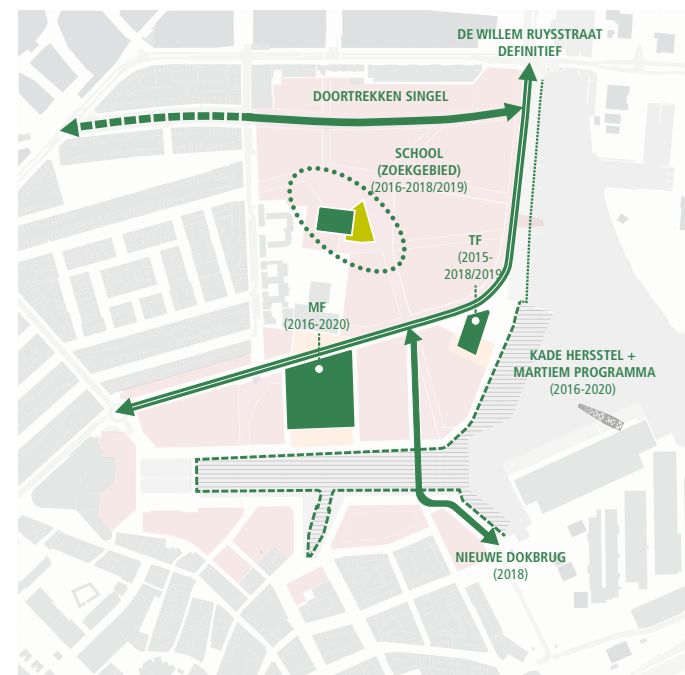
Om de ontwikkeling van het Scheldekwartier een impuls te geven, is het doen van investeringen onontkoombaar. Naast de laatste nog benodigde verwervingen, zal geïnvesteerd moeten worden in zaken die fungeren als 'motortjes' voor de ontwikkeling van het Scheldekwartier. Gemeentelijke (voor) investeringen wekken ook vertrouwen bij marktpartijen en eindgebruikers. Zij zullen eerder bereid zijn te investeren in een gebied 'waar het de komende jaren gaat gebeuren'.

Investeren leidt ook tot waardecreatie. Door de realisatie van een brug, damwanden en een jachthaven krijgt het gebied een totaal andere aanblik. In plaats van een verlaten fabrieksterrein, is een belangrijk deel van het raamwerk voor het gebied klaar. Daarmee wordt ook waarde aan het gebied toegevoegd. De aanwezigheid van een kwalitatief hoogwaardig (gemengd) maritiem programma is een aanjager voor de gebiedsontwikkeling en zal zeker zorgen voor waardecreatie van de omliggende gronden. De potentie van het gebied, in het bijzonder rondom het Dok, wordt direct zichtbaar.

De realisatie van een maritiem programma vraagt een (voor) investering in havenvoorzieningen, zoals steigers, bolders, walstroom, etc. Het herstellen van kades (en oever) is nodig om deze weer veilig terug in gebruik te geven aan de Vlissingers. De kade moet vernieuwd zijn voordat het Dok gebruikt kan worden. Een nieuwe Dokbrug is een andere vereiste voor het gewenste gebruik van het Dok en de bedrijfsvoering van KSG. De huidige brug is afgeschreven en kan nauwelijks meer geopend en gesloten worden.

Goede wijkvoorzieningen zijn belangrijk voor toekomstige bewoners. De realisatie van een (brede) school in het Scheldekwardier is een trekker voor de doelgroep gezinnen met jonge kinderen. Dat zal een investering van de gemeente vergen.

Met de investering in het cascoherstel van de Machinefabriek blijft een belangrijk industrieel relict behouden. Dat is voor de uitstraling en de identiteit van het gebied belangrijk. Daarnaast wordt met deze investering een parkeervoorziening gerealiseerd die nodig is om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Deze behoefte zal bij de totstandkoming van de geplande ontwikkelingen in de komende vijf jaar al ontstaan.



waardecreatie door voorinvestering

Gebiedspromotie

De gebiedspromotie voor het Scheldekwardier is om meerdere redenen van belang. Gebiedspromotie biedt de kans om het Scheldekwardier op een actieve manier bij toekomstige bewoners en ontwikkelaars/beleggers bekend te maken. Niet alleen op regionaal niveau, maar ook op (intern)nationaal niveau. De unieke locatie en het unieke karakter van het Scheldekwardier kunnen benut worden en bieden kansen om de interesse te wekken. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit of het op strategische plaatsen met wervende beelden reclame maken voor het Scheldekwardier.

Maar gebiedspromotie is meer dan dat. Het kan ook aansluiten bij het (indien mogelijk) faciliteren van initiatieven vanuit zorg, kunst en cultuur en het lokale en regionale bedrijfsleven, al dan niet tijdelijk. Het streven is dat bezoekers en inwoners het stadsdeel in wording niet alleen blijven associëren met kwaliteit, maar ook met creativiteit, watersport en wonen. Gebiedspromotie benut kansen, bijvoorbeeld het actief kenbaar maken bij (landelijke) beleggers en ontwikkelaars dat de marinierskazerne een vraag naar woningen zal creëren en dat het Scheldekwardier daar een prima locatie voor is. Een ander voorbeeld van gebiedspromotie is het benadrukken van de realisatie van een nieuwe marina met de bijbehorende specifieke woonmilieus. Om het Scheldekwardier hernieuwd 'op de kaart te zetten', wordt in 2016-2017 concreet een aantal instrumenten aangereikt om de gebiedspromotie voor het Scheldekwardier vorm te geven.

Tijdelijkheid als ordening

De komende decennia transformeert het Scheldekwardier in een volwaardig, maritiem stadsdeel. In deze periode is het belangrijk ervoor te zorgen dat bezoekers en inwoners van Vlissingen het als een aantrekkelijk verblijfgebied en onderdeel van het stadscentrum ervaren. Dit kan onder andere door tijdelijk gebruik van gebouwen en openbare ruimte. De doelstelling om het Scheldekwardier 'terug te geven aan de stad' en nu al een gewaardeerd onderdeel van de stad te laten uitmaken, is grotendeels geslaagd.

5

Ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit

Eén van de aanleidingen voor de actualisatie van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier, was de behoefte om meer regie te hebben op de ruimtelijke samenhang en de gewenste beeldkwaliteit. Dit omdat het gebied niet in één keer gerealiseerd wordt, maar organisch tot ontwikkeling wordt gebracht via kleinere deelplanuitwerkingen. Zowel de Ontwikkelingsvisie als het Beeldkwaliteitsplan bieden hiervoor handvatten.

Proces / werkwijze deeluitwerkingen

Met de door de gemeenteraad vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016' en 'Beeldkwaliteitsplan Scheldekwardier' liggen de belangrijkste kaders voor de ontwikkeling van het gebied vast. Om de ontwikkeling daadwerkelijk op gang te brengen is een vervolgstap nodig. Deze wordt gezamenlijk met marktpartijen gezet. Dat vraagt structuur en duidelijkheid. Daarom wordt per ontwikkelplot een zelfde methodiek gehanteerd:

- Per ontwikkelplot wordt een locatiepaspoort en een (intentie)overeenkomst opgesteld. In het locatiepaspoort kunnen, naast de kaders uit de visie en het Beeldkwaliteitsplan, nadere eisen worden gesteld. Bijvoorbeeld ten aanzien van programma, grondwaarde, garanderen leefbaarheid omgeving, duurzaamheid, parkeren, technische randvoorwaarden, positie rooilijnen en gedetailleerde bouwhoogtes.
- In de intentieovereenkomst worden afspraken vastgelegd, onder andere over proces, besluitvormingsmomenten, grondwaarde, doorlooptijden, afscheidsmomenten, optievergoeding, wederzijdse verplichtingen, etc.
- De (intentie)overeenkomst (met bijbehorend locatiepaspoort) wordt door het college vastgesteld en vormt dus feitelijk de basis voor verdere deelplanuitwerkingen.
- Met deze werkwijze is er regie op de ontwikkeling van het Scheldekwardier en wordt marktpartijen de mogelijkheid geboden om in dialoog tot uitwerking over te gaan.

Fasering

De planningshorizon waarin het hele gebied zich zal ontwikkelen tot een nieuw stadsdeel omspant zeker twintig jaar. Door te streven naar een spreiding van initiatieven in Scheldestad, Scheldewerf en Scheldewijk, groeit het Scheldekwardier organisch waarbij uitgangspunt is dat zoveel mogelijk tegen de bestaande stad aan wordt gebouwd en bouwverkeer zo veel als mogelijk via de nog niet ontwikkelde delen afgewikkeld wordt.

Met deze fasegewijze benadering (ontwikkeling vanaf de randen) kan zo veel als mogelijk een aanvaardbaar woonmilieu gewaarborgd worden. Deelplots die 'klaar zijn' worden rondom woonrijp gemaakt. Daarmee krijgt de deelplot meteen de kwaliteit van de eindsituatie, wordt 'afstand' gecreëerd tot nog te ontwikkelen deelplots en wordt bouwverkeer geweerd. Deze 'fasering' en het waarborgen van een aanvaardbaar woonmilieu worden als randvoorwaarde opgenomen in de op te stellen locatiepaspoorten.

Verder wordt met deze benadering gedurende de gehele doorlooptijd ingespeeld op de actuele vraag uit de markt. In iedere behoefte kan worden voorzien (voor zover deze passen binnen het beoogde stedelijke woonmilieu). Individuele projecten kunnen op deze wijze zorgvuldig binnen het ruimtelijk raamwerk worden gepositioneerd; het juiste initiatief op de juiste plek. Hierbij staat het versterken van de samenhang en de identiteit van de deelgebieden, en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke en programmatische ambities van de Ontwikkelingsvisie voorop.

Nieuwe ontwikkelingen maken het mogelijk steeds een deel van de openbare ruimte aan te leggen. Zo ontstaan er steeds meer verbindingen met de bestaande stad en het water (bijvoorbeeld Singel, Houtkade, Dokbrug). De aanleg van het maritiem programma in het Dok en de realisatie van een school in Scheldewijk (in combinatie met de aanleg van het Vesting Park) zijn belangrijke aanjagers in de ontwikkeling van het Scheldekwardier.

5.2 Planning en fasering

In hoofdstuk 2 van de voorliggende Leeswijzer is ingegaan op de ontwikkelingen die inmiddels zijn afgerond of in uitvoering zijn. De Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier en de bijbehorende grondexploitatie gaan uit van een gefaseerde realisatie van de rest van het Scheldeterrein. Daarbij wordt een doorkijk gegeven in perioden van telkens vijf jaar.

2016 - 2020

Voor de periode 2016 – 2020 zijn de volgende (mogelijke) concrete projecten benoemd/in realisatiefase:

Vastgoed ontwikkeling

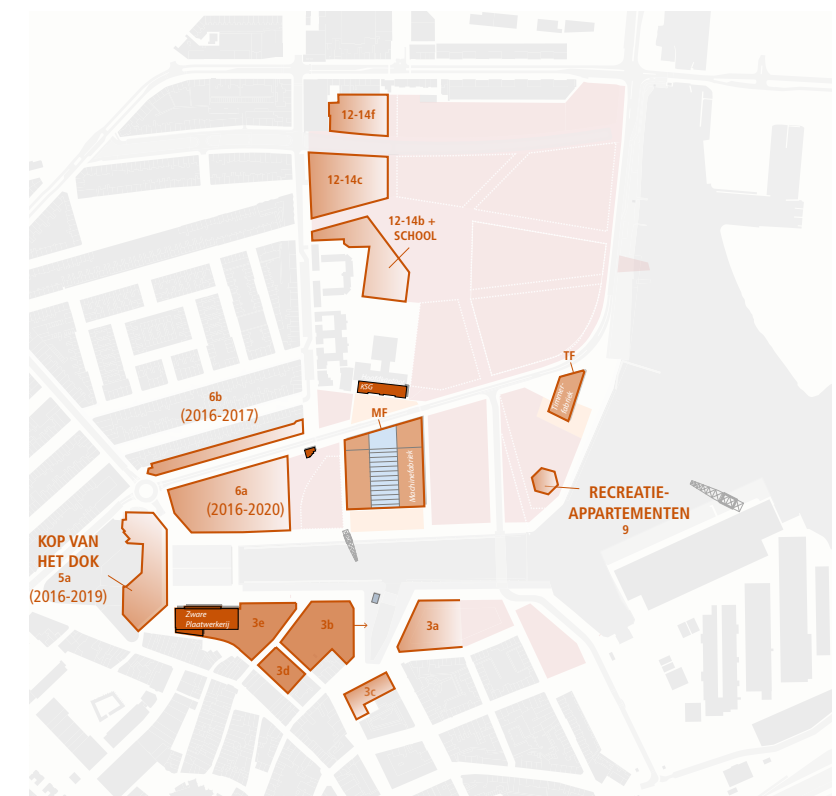
- Realisatie deelplot 3d (perceel achter de Kleine Markt).
- Realisatie Zware Plaatwerkerij en naastgelegen 3e.
- Realisatie woningen tussen De Willem Ruysstraat en Glacisstraat (deelplot 6a).
- Voorbereiding en realisatie Kop van het Dok.
- Voorbereiding en realisatie deelplot 3a (oostzijde Dokje van Perry) en deelplot 3c (voormalig postkantoor).
- Realisatie eerste deelplots Scheldewijk (12-14).
- Realisatie deelplot 6b.

Openbare ruimte

- Voorbereiding en realisatie Dokbrug
- Vervangen damwanden cq. vormgeven secundaire waterkering en plaatsing Scheldekraan op definitieve plek.
- Omgeving opgeleverd vastgoed, waaronder Zware Plaatwerkerij en deelplot 3e Start bouwrijp maken Scheldewijk en Noordzijde Dok

“Bijzonder programma”

- Uitgifte 1e plot tbv Particulier Opdrachtgeverschap Scheldewijk.
- Acquisitie (mariniers, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, etc.).
- Herbestemming Timmerfabriek.
- Tender herbestemming Machinefabriek.
- Voorbereiding en realisatie recreatieappartementen.
- Voorbereiding en realisatie maritiem programma.
- Voorbereiding en realisatie school Scheldewijk.



Gebieden afronden (2016-2020)

Periode 2021 t/m 2025

- Afronding vastgoedontwikkelingen zuidzijde Dok.
- Afronding ontwikkeling deelplot 6.
- Start realisatie vastgoed tussen Machinefabriek en Timmerfabriek (deelplots 8 en 9).
- Afronding ontwikkeling noordzijde De Willem Ruysstraat (deelplot 11).
- Vervolg realisatie Scheldewijk.



Periode 2025 t/m 2030

- Afronding vastgoedontwikkelingen tussen Machinefabriek en Timmerfabriek.
- Afronding realisatie Scheldewijk.





