



LOCATIEPASPOORT DONGESTRAAT 107-109 OOST-SOUBURG

Een nieuw kerngezondcentrum, woningen en park voor de wijk

19 december 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. RUIMTELIJKE ANALYSE	7
3. PROGRAMMATISCHE ANALYSE	15
4. PROGRAMMA VAN EISEN & SPELREGELKAART	19
5. BEELDKWALITEIT	25
▪ <i>Kerngezondcentrum</i>	<i>27</i>
▪ <i>Woningen</i>	<i>28</i>
▪ <i>Openbare ruimte</i>	<i>29</i>

1

INLEIDING

INLEIDING

Zorgvuldige transformatie met meerwaarde

Gemeente Vlissingen heeft het voornemen om drie Kernegezond-centra (KGC) in de gemeente Vlissingen te realiseren. Deze centra zijn gericht op het waarborgen en verbeteren van de zorg en de actieve gezondheid van de inwoners, zowel voor nu als in de toekomst. Deze centra, gesitueerd nabij de bewoners, faciliteren een samenwerking tussen zorgprofessionals. Er wordt gemakkelijke en toegankelijke zorg en ondersteuning geboden, met een breed scala aan diensten. Het idee is om een omgeving te creëren waar professionals elkaar kennen, vertrouwen en samenwerken, zowel in de directe zorg als in de preventieve activiteiten.

Voor het verzorgingsgebied Souburg-Ritthem is, na een locatieonderzoek, Dongestraat 107-109 als voorkeurslocatie gekozen. Op deze locatie is nu een school en sportzaal gevestigd, deze zijn binnenkort niet meer in gebruik. De gemeente is voornemens deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van een KGC aangevuld met woningbouw. Om de stedenbouwkundige inpassing en gronduitgifte in goede banen te leiden is dit locatiepaspoort opgesteld. Het borgt de bestaande kwaliteiten en zorgt voor een transformatie van de locatie die meerwaarde biedt voor de omgeving en Oost-Souburg.

Het locatiepaspoort beschrijft de randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor de verdere

planuitwerking. Het is daarmee het uitgangspunt en toetsingskader voor het selecteren van een ontwikkelende en bouwende partij. Middels het locatiepaspoort wordt een hoge mate van sturing gegeven aan de locatie.

Ambities uit omgevingsvisie

De omgevingsvisie van Vlissingen zet een integrale koers uit naar 2040, voor een gemeente 'in balans' met een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Deze ontwikkeling zoekt aansluiting met de ambities uit deze visie, bijvoorbeeld: het versterken van het groenblauw netwerk; toekomstbestendig bouwen; toegankelijke en bereikbare openbare ruimte ingericht voor sociale verbinding en verschillende activiteiten; fietsers en voetgangers krijgen meer ruimte, met routes verbonden aan het groenblauw netwerk.

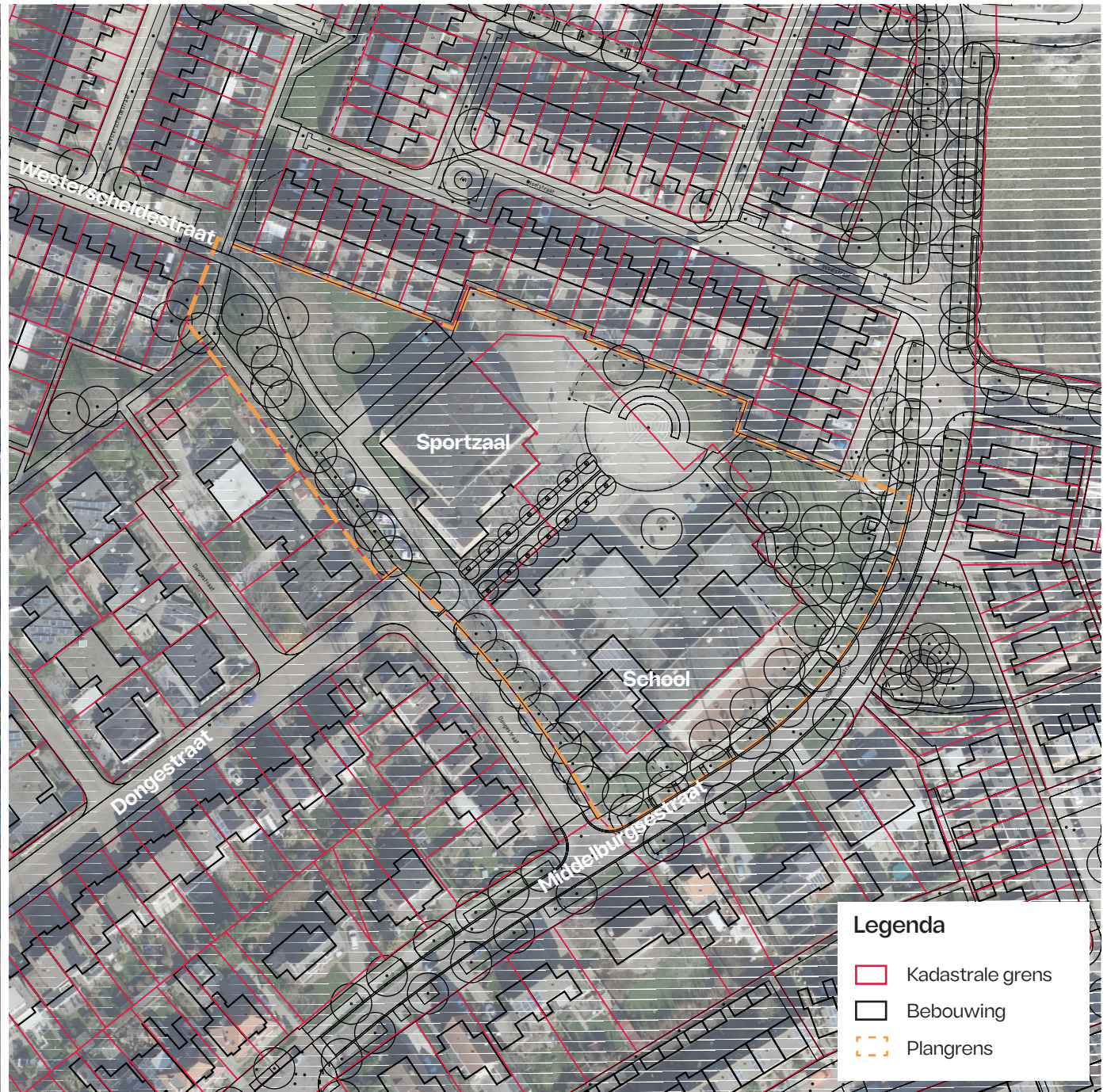
Proces en participatie

Om te komen tot dit locatiepaspoort is een grondig en zorgvuldig proces doorgelopen. Meerdere varianten zijn verkend, afgewogen en afgestemd met ambtelijke experts en het college van B&W. Participatie met de omgeving wordt zo vroeg mogelijk in het proces vorm gegeven, hiervoor zal een participatieplan opgesteld worden in overleg met de ontwikkelende partij.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Ruimtelijke Analyse', wordt de stedenbouwkundige context en achtergrond nader toegelicht. In hoofdstuk 3 'Programmatische Analyse', wordt er verder ingegaan op de eisen vanuit het KGC en woningbouw. Deze twee analyses worden samengevat in een aantal ruimtelijke uitgangspunten en een Programma van Eisen (PvE) voor de locatie (hoofdstuk 4). De beeldkwaliteitseisen voor zowel KGC, woningbouw en de openbare ruimte zijn opgenomen in hoofdstuk 5 ('Beeldkwaliteit').

Plangebied en context





Huidige school, gezien vanaf 'het ronde putje' aan de Middelburgsestraat



Huidige school aan de Dongestraat



Sportzaal en achterkanten woningen, gezien vanaf de Westerscheldestraat



Zicht op de locatie vanaf de Dongestraat



Bomen langs de Middelburgsestraat



Leibomen tussen school en sportzaal



Bestaande bebouwing in de omliggende straten



Speelplein op locatie

2

RUIMTELIJKE ANALYSE

RUIMTELIJKE ANALYSE

Historische ontwikkeling omgeving Dongestraat



Voor 1850

1850 - 1900

1900 - 1950

1950 - 2000

2000 - 2023

- 'Oost-Souburg' dorp tussen Vlissingen en Middelburg
- Ontstaan rond de 'Karolingische Burg', een ringburgwal oorspronkelijk uit de 9e eeuw

- Komst van Kanaal door Walcheren (1873) – Oost- en West-Souburg via een brug met elkaar verbonden
- Locatie onderdeel van buitenplaatsen (Groot Engelenburg/ Klein Engelenburg/ Schoonenburg)
- Een gemeenschap die vooral leefde van landbouw en veeteelt

- Lintbebouwing langs de Middelburgsestraat

- Per 1 juli 1966 onderdeel van de gemeente Vlissingen
- Aanleg van de A58
- Komst van de school en sportzaal (jaren '70)

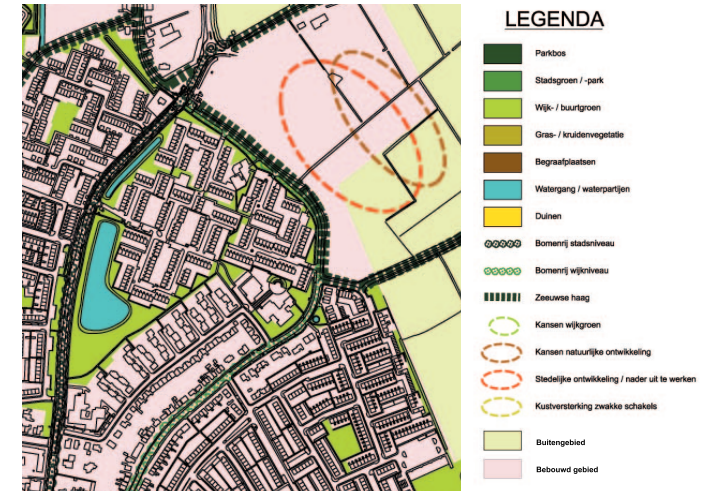
- Woningbouwontwikkeling 'Souburg Noord'
- Herontwikkeling van de locatie in een KGC

Groen en openbare ruimte

De locatie vormt een belangrijke schakel in de groenstructuur van de omgeving. Het aanwezige groen is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de gemeente (wijk-/buurtgroen) en langs de Middelburgsestraat loopt een bomenrij die van belang is op wijkniveau. Zeeuwse hagen zijn een belangrijk landschapselement en nieuwe natuur- en waterontwikkeling is uitgevoerd als onderdeel van de nieuwe woonwijk Souburg Noord.

Er zijn diverse speelplekken, sportvoorzieningen en parken in de buurt (bijvoorbeeld: Park Lekstraat, speeltuin 'de Souburgt' en sportpark Souburg).

Dit is allemaal aanleiding om de herontwikkeling te gebruiken om deze groenstructuur te versterken en bewust te zijn van hoe deze plek een aanvulling kan zijn voor de openbare ruimtes in de omgeving.



Hoofdgroenstructuur, gemeente Vlissingen (2010)



Speeltuin 'de Souburgt' (bron: souburgt.nl)



Park Lekstraat

Bereikbaarheid en nieuwe ontwikkelingen

De locatie is in de huidige situatie bereikbaar via de Middelburgsestraat en de Dongestraat (beide 30 km zones). Beide straten sluiten aan op hoofdweg Lekstraat (ontsluitingsweg richting A58/Vlissingen en N254 richting Middelburg). De schoollocatie zelf is bereikbaar via de Dongestraat.

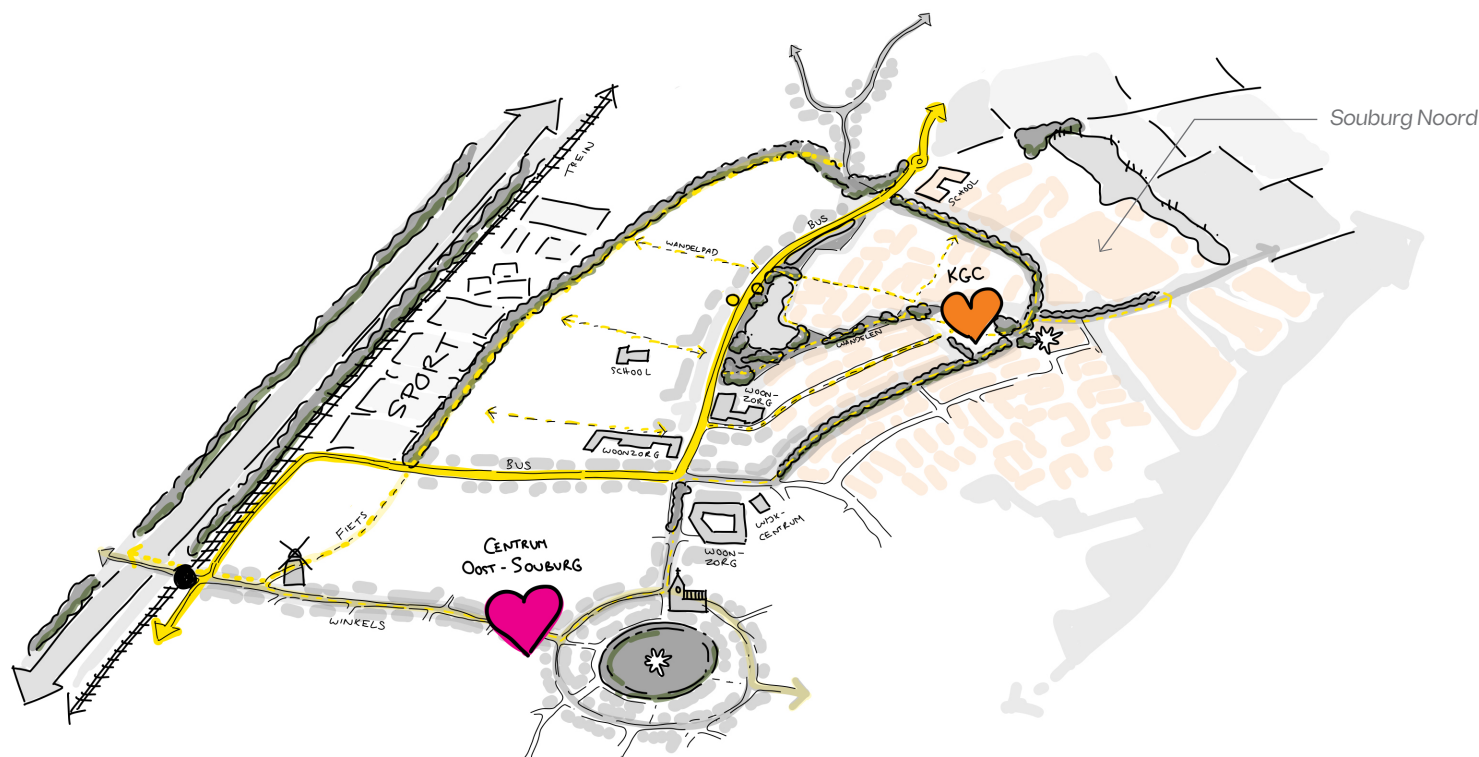
Er loopt geen openbaar vervoer direct langs, maar busroute 57 (Middelburg station - Vlissingen) rijdt langs de Lekstraat (5-10 minuten lopen via de Westerscheldestraat). De locatie is goed ontsloten met voetpaden in de omgeving, o.a.

het Park Lekstraat en omliggende wijken. Er zijn geen fietspaden in de omgeving, maar de Middelburgsestraat en de Dongestraat zijn ingericht als 30 km zones.

Met de komst van de nieuwe woonwijken van Souburg-Noord komt het KGC centraal te liggen in de wijk.



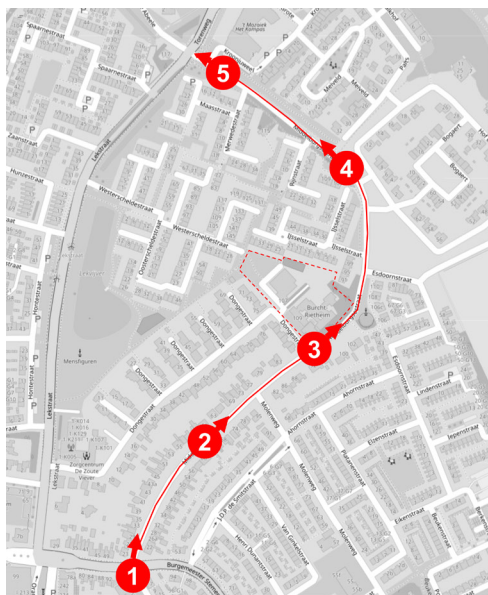
Nieuwbouw in nieuwe woonwijk Souburg Noord



Ontsluitingswegen

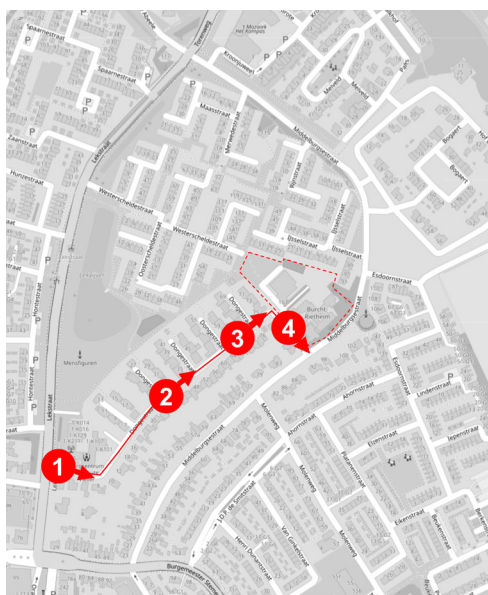
Middelburgsestraat

- 30 km zone, veel historische panden en afwisselende gebouwen, verkeersader op wijkniveau.
- Vooral ingericht met alles op één niveau met grijze en gebakken klinkers; langsparkeren net van de rijbaan af; krijgt steeds landelijker karakter naar het noorden toe.



Dongestraat

- 30 km zone, woonstraat met opritten, voortuinen, vuilniscontainers in de straat en langsparkeren op de rijbaan; net heringericht.
- Vooral seriematige rijwoningen en bungalows.

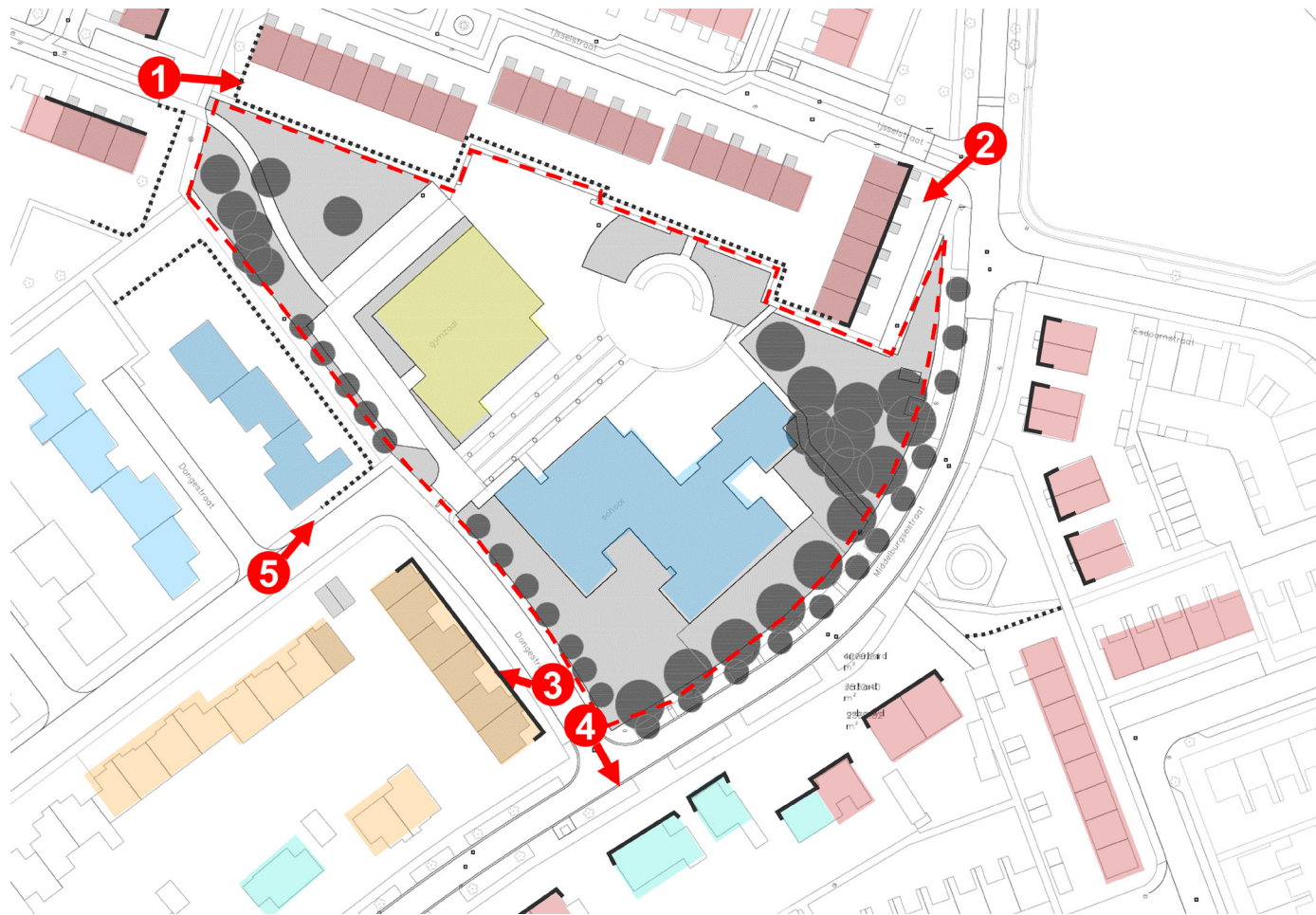


Bouwhoogtes, architectuur en voor-/achterkanten

- Omgeving is een woonwijk, vooral in 2 lagen met een kap (rijwoningen), of lager.
- Bestaande architectuur is sober met veel gebruik van rood/geel-grijze baksteen.
- Veel achterkanten of versteende voortuinen met parkeren aanwezig.

Legenda

-  2 lagen met kap
-  2 lagen met kap/opbouw
-  2 lagen met plat dak
-  1 laag met kap
-  1 laag met plat dak
- Voorkanten
- Achter-/zijkanten grenzend aan plangebied
- Plangrens



1



2



3



4



5

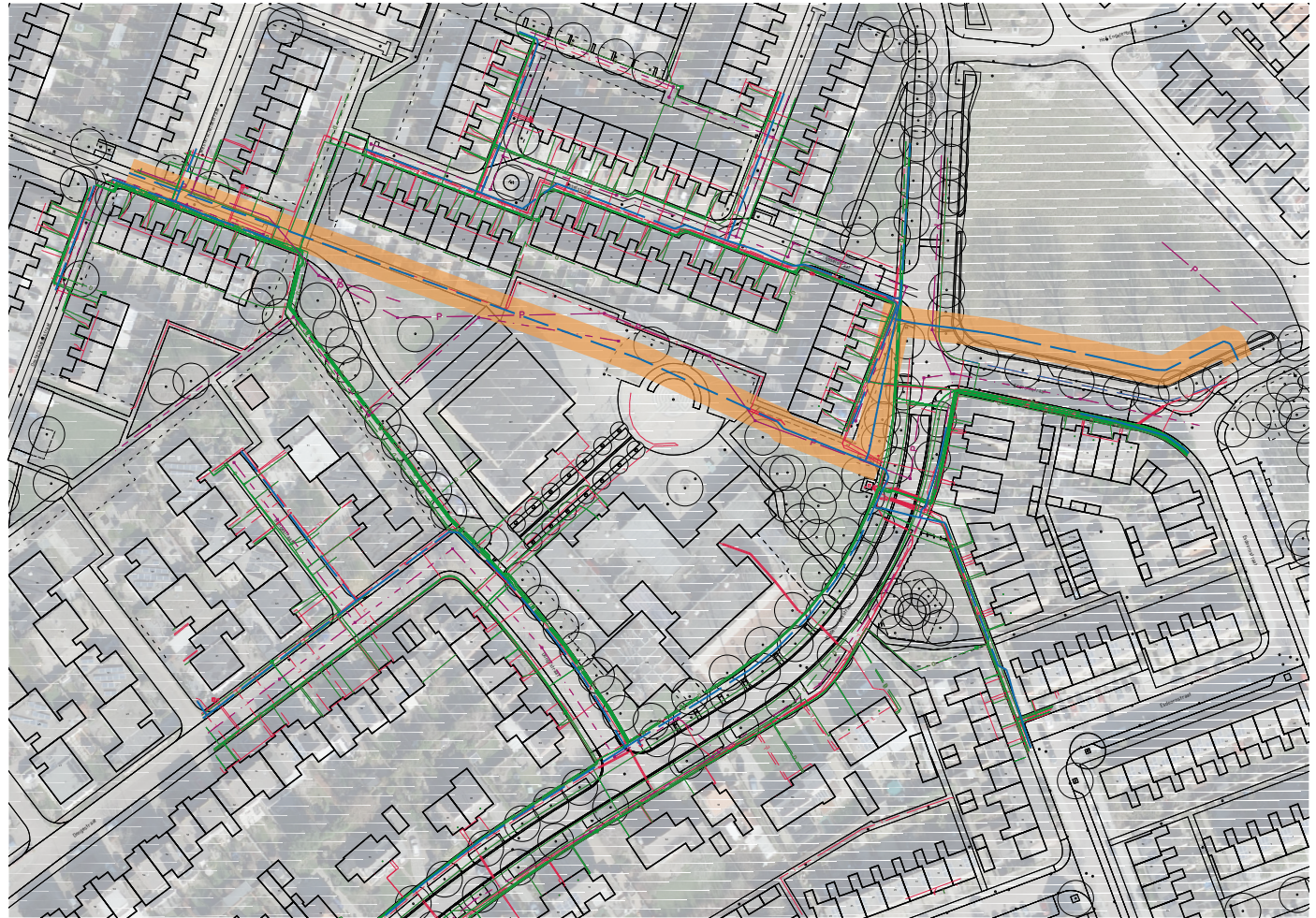


Kabels en leidingen






De doorgaande kabel- en leidingtracés liggen vooral langs de Middelburgsestraat en de Dongestraat.

Aan de noordzijde van de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens achterzijde IJsselstraat, ligt o.a. een watertransportleiding en rioolpersleiding. Er dient een onderhoudsstrook van 4 m1 aan weerszijden van deze leidingen vrijgehouden te worden. Uitgangspunt is dat deze strook vrij blijft van obstakels, zoals bomen, hekwerken en lichtmasten. Verharding (niet zijnde geslotenverharding) op deze strook is wel toegestaan. Op deze strook zal, vóór de verkoop van de grond aan de ontwikkelende partij, in overleg met de leidingbeheerders, een zakelijk recht gevestigd worden.

Aandachtspunt voor verder in het proces is de eventuele inpassing van een elektra-trafo. Indien deze nodig is vraagt dit een goede inpassing en een tijdige aanvraag in verband met de lange doorlooptijd.



Legenda

	Riolering		Watertransportleiding met aan beide zijden 4m belemmerende strook
	Waterleiding		
	Gasleiding		
	Datakabel		

3

PROGRAMMATISCHE ANALYSE

PROGRAMMATISCHE ANALYSE

Met dit locatiepaspoort wordt gezocht naar een plek voor twee verschillende functies: een kerngezondcentrum (KGC) en een aantal nieuwe woningen. Hieronder wordt meer informatie gegeven over de eisen en randvoorwaarden van dit programma.

Een modulaire 'blauwdruk' voor het KGC

Op basis van onderzoek en gesprekken met participerende zorgprofessionals, is een 'blauwdruk' ontwikkeld voor het KGC. Dit is een ruimtelijk concept dat toegepast kan worden op verschillende locaties binnen de gemeente Vlissingen, waaronder in Oost-Souburg.

De kern van het concept is ontmoeting en contact tussen de verschillende zorgprofessionals, om maatwerk aan de patiënt te leveren waarbij de privacy gewaarborgd blijft. De professionals moeten elkaar kunnen vinden, makkelijk bereiken, contact maken en houden. Hoe de patiënt een KGC bezoekt, een passende behandeling krijgt door een zorgprofessional en de eigen privacy ervaart, is vanuit het perspectief van de patiënt belangrijk.

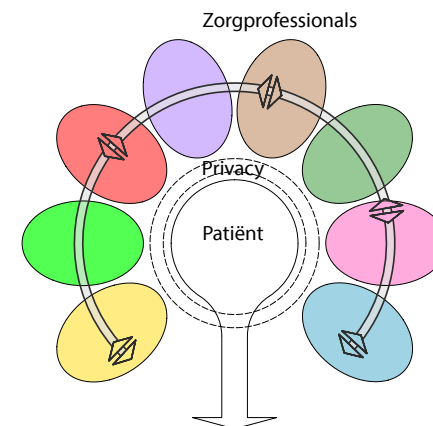
Het gebouw moet dit allemaal faciliteren voor de gebruikers.

De 'blauwdruk' geeft een aantal algemene uitgangspunten mee:

- Ruimtebeslag voor de begane grond: ca. 1.300 m²;
- Ruimtebeslag op de verdieping: ca. 1.000 m²;
- Parkeren voor het KGC ca. 80 stuks, waarvan 5 mindervalide;
- Een modulair, uitbreidbaar bouwconcept met een vaste beukmaat van 3,6 meter;
- Flexibele interne invulling.

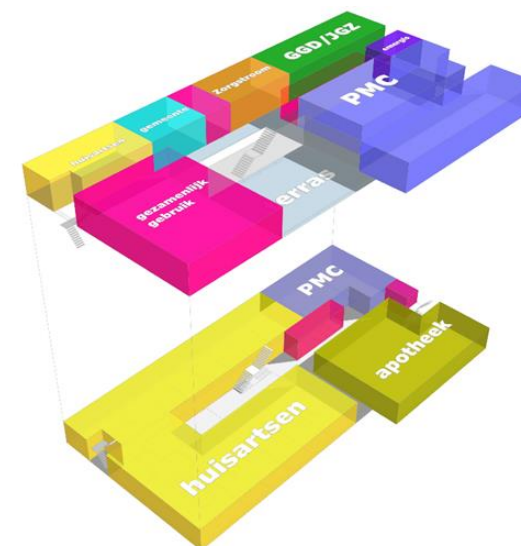
De functie apotheek brengt een aantal eisen met zich mee die belangrijk zijn om mee te nemen in een vroege fase:

- Situering op de begane grond naast ingang;
- Ruimte voor leveranciersingang en uitgifteautomaten die 's avonds en 's nachts worden bevoorrad;
- Een eigen parkeerplaats voor de bezorgauto en goede beschouwing van de afvalverwerking.

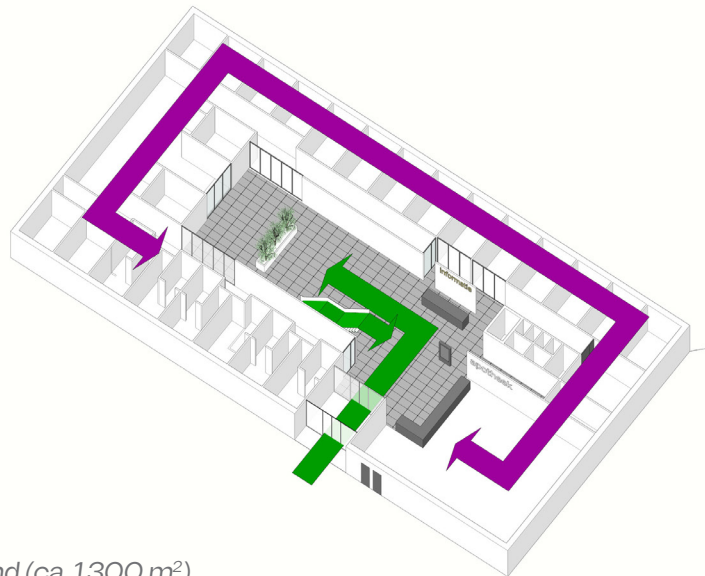
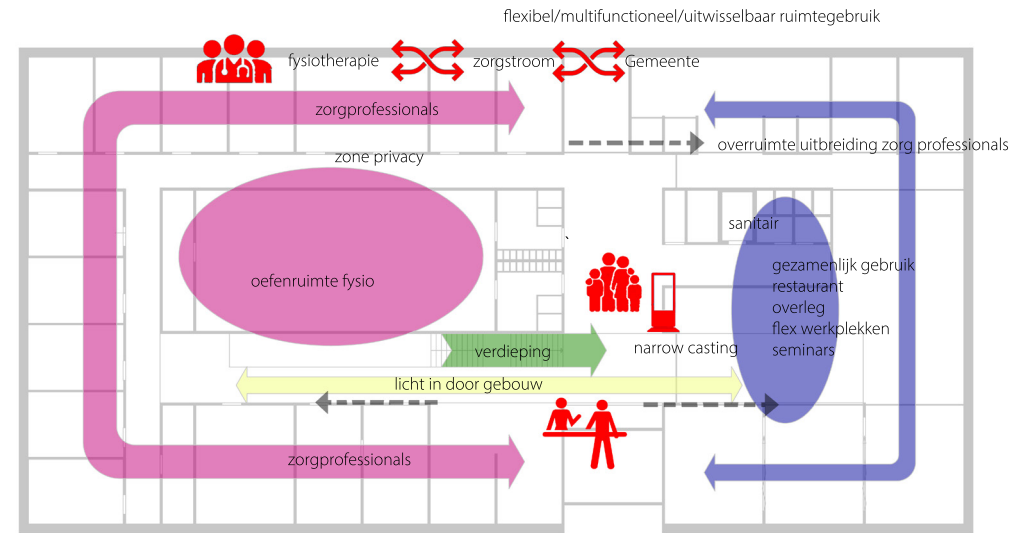
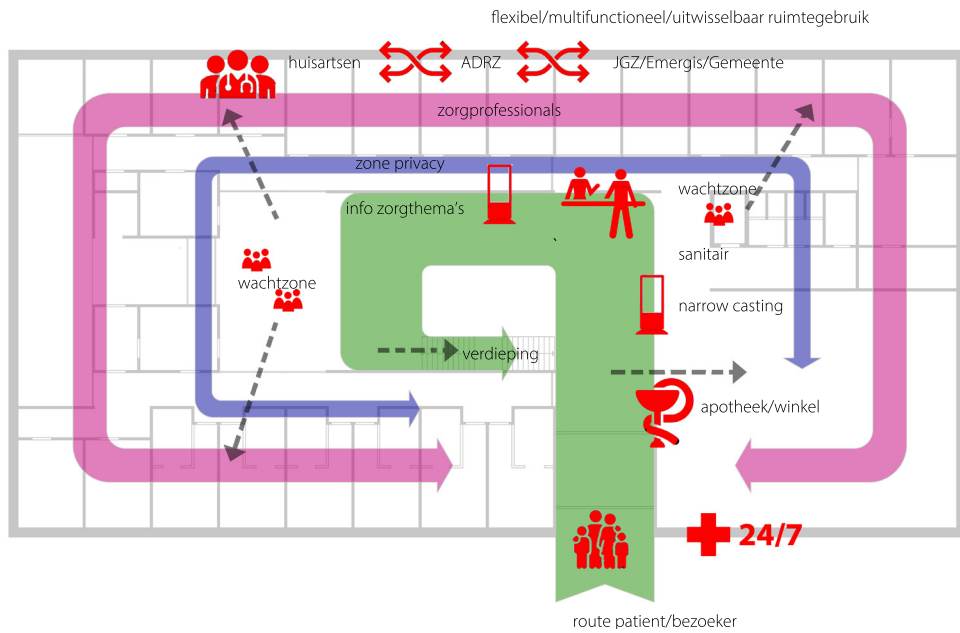


Relatie met de wijk/sociaal domein

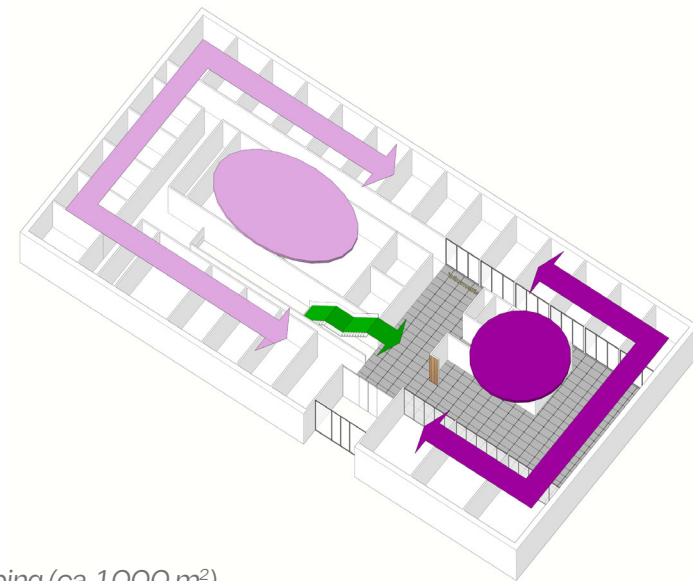
Bron: Blauwdruk KGC



Bron: Haalbaarheid Kerngezondcentrum Oost-Souburg (2024)



Begane grond (ca. 1.300 m²)



Verdieping (ca. 1.000 m²)

Bron: Blauwdruk KGC

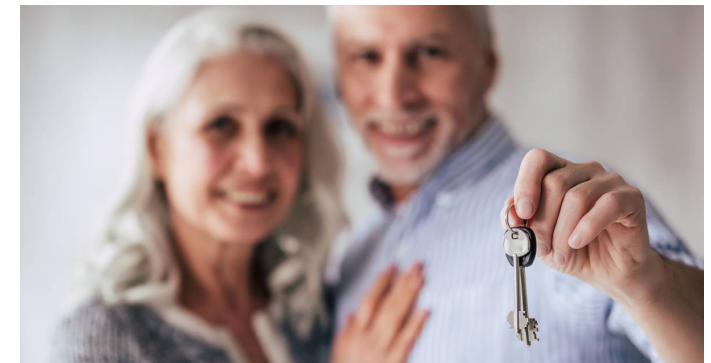
Nieuwe woningen voor Oost-Souburg

Het woningbouwprogramma op deze plek is bescheiden en gaat om ongeveer 24 woningen. De volgende programmatische uitgangspunten worden meegegeven:

- Middeldure huur- of koopwoningen;
- Gestapeld woonprogramma, tot 3 bouwlagen, zorgvuldig ingepast in de omgeving;
- 55+ woningen zouden mogelijk kunnen zijn, om de doorstroming in Oost-Souburg te bevorderen.

Er zijn kansen voor het toepassen van modulaire woonconcepten, mogelijk in samenhang met het modulaire systeem van het KGC.

Voor verdere eisen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Spelregelkaart' en 'Beeldkwaliteit'.



4

PROGRAMMA VAN EISEN & SPELREGELKAART

PROGRAMMA VAN EISEN

Programma

- ca. 2.300 m² KGC.
- ca. 24 woningen - appartementen, 60 - 100 m² GO.

Verkeer en parkeren

- De te hanteren parkeernorm dient te voldoen aan parkeerbeleid van de gemeente Vlissingen.
- Dubbelgebruik bij parkeren wordt toegepast om slim gebruik te maken van de aanwezige ruimte.
- Het parkeren wordt groen ingepast en zoveel mogelijk in grastegels uitgevoerd.

Stedenbouw, openbare ruimte & architectuur

- Kavels Dongestraat 107 en 109 zijn beschikbaar voor de realisatie KGC en woningen.
- Voorzijde gebouw aan Middelburgsestraat in (rooi)lijn met huidige bebouwing, reageren op het historische lint.
- Parkeren achter KGC situeren, ontsluiting via Middelburgsestraat.
- Moderne architectuur, passend in de omgeving, KGC en woningbouw in samenhang ontworpen.
- 2-laagse bebouwing conform PvE Kerngezond-

centra Vlissingen ('blauwdruk'), 3-laagse bebouwing voor woningbouw.

- Achterkanten van bestaande bebouwing uit het zicht ontnemen.
- Duidelijke entree van KGC en woningen, goed zichtbaar vanaf de Dongestraat, Middelburgsestraat en Westerscheldestraat.
- Voorrang voor voetgangers en fietsers met duidelijke en logische routes van/naar de omgeving.
- Mogelijkheden voor modulaire, circulaire, biobased, flexibele, klimaatadaptieve, energiepositieve en natuurinclusieve gebouwen en openbare ruimten.
- De ontwikkeling voegt een openbare ruimte van betekenis toe aan de buurt.
- Aandacht voor veiligheid en het voorkomen van 'hangplekken'.
- Een gezond landschap: ruimte voor bewegen, spelen, ontmoeten, eetbare planten.

Groen

- De groene zone rond de kavel maakt onderdeel uit van de groenhoofdstructuur. Deze dient behouden en ecologisch versterkt te worden. Uitgangspunt is dat de groene zone in eigendom van de gemeente blijft.

- Uitgangspunt is om zoveel mogelijk groen en bomen te behouden, die nu op de locatie aanwezig zijn. De grote leiplatanen worden op de locatie verplant.

Water

- Aandacht voor waterberging – overlast waarbij de vergelijking dient te worden gemaakt tussen de hoeveelheid verhard oppervlak nu en in de toekomst (gebouw en/of parkeren).
- Aandacht wordt gevraagd voor de regenwaterafvoer. Er dient een watertoets uitgevoerd te worden.
- Ook voor de afvoer van vuil- en hemelwater wordt aandacht gevraagd voor capaciteit van het rioolstelsel. Rioleringen dienen gescheiden aangesloten te worden op gemeentelijk rioolstelsel in de Middelburgsestraat.
- Aan de achterzijde van het perceel (noordoosthoek) loopt een rioolpersleiding. Deze zal door de gemeente verlegd worden.

Kabels en leidingen

- Aan de noordzijde van de kavel, evenwijdig aan kavelgrens achterzijde IJsselstraat, ligt o.a. een watertransportleiding en rioolpersleiding. Er dient een onderhoudsstrook van 4 m1 aan weerszijden vanaf hart waterleiding vrijgehouden worden. Uitgangspunt is dat deze strook vrij blijft van obstakels, zoals bomen, hekwerken en lichtmasten. Verharding (niet zijnde gesloten-verharding) op deze strook is wel toegestaan.
- Ontwikkeling moet rekening houden met de ondergrondse infrastructuur. De watertransportleiding kan niet worden verlegd. Overige leidingen kunnen wel verplaatst worden naar een kabels- en leidingentracé, samen met de watertransportleiding.
- Aandachtspunt voor verder in het proces: indien het plan uitbreiding van een elektra-trafo vraagt vergt dit veel doorlooptijd.

Bestemmingsplan

- De ontwikkeling past deels binnen het omgevingsplan. De ontwikkeling zou via een Bopa of wijziging omgevingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden.

Milieu

- Bodem: op basis van een eerste toets lijkt dit een onverdachte locatie. Ervan uitgaan dat het gaat om woningbouw en een gebouw waarin overdag voor langere tijd mensen verblijven, zal wel een verkennend bodemonderzoek nodig zijn.
- Externe veiligheid: geen bijzondere aandachtspunten.
- Geluid: er is een akoestisch onderzoek nodig.
- Niet Ontploffbare Oorlogsresten (OO): onverdacht gebied.

SPELREGELKAART



Legenda

-  Bouwvlak KGC (footprint begane grond ca. 1.300 m²)
-  Bouwvlak woningbouw (ca. 24 woningen)
-  Maximum aantal bouwlagen
-  Maximale rooilijn aan de Middelburgsestraat (weg as)
-  Representatieve gevel
-  Representatieve gevel aan het park
-  Representatieve hoek
-  Parkzone
-  Doorlopende fiets- en wandelverbindingen
-  Behoud bestaande bomen(rij)
-  Groene inpassing langs bestaande achterkanten (pad naar achtertuinen blijft bereikbaar, behoud bestaande hagen)
-  Herplante leibomen
-  Parkeren (min. 102 plekken)
-  Circulatieruimte verkeer
-  Zoekgebied overdekte fietsenstalling, terras, entreeplein, bezoekers fietsparkeren, laden en lossen
-  Locatie apotheek binnen KGC
-  Hoofdontsluiting autoverkeer
-  Hoofdontsluiting fietsers en voetgangers
-  Hoofdentree
-  Privé-entree
-  Zichtlijn op representatieve gevel en entree
-  Kabels- en leidingtracé met 4m¹ vrijwaringzone

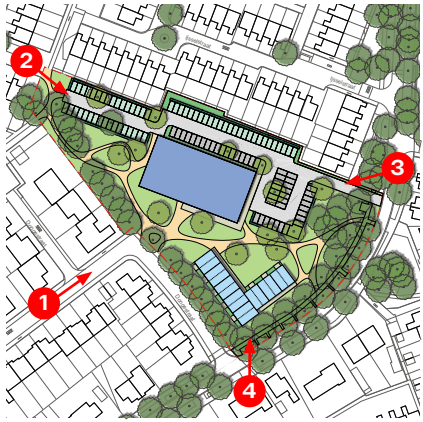
Concept verkavelingsplan



Legenda

-  KGC
-  Woningen
-  Terras (woning)
-  Parkeren
-  Parkeren - grastegels
-  Verharding
-  Haag (deels bestaand)
-  Herplante leibomen
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Groen (park)
-  Parkpad
-  Plangrens

Massastudie op basis van concept verkavelingsplan



5

BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEIT

Zorg en wonen met voeten in het groen

Het plangebied ligt midden in een bestaande woonwijk. Een **goede inpassing** is daarom erg belangrijk - niet alleen qua routing, massa en bouwhoogtes - zie Spelregelkaart - maar ook in beeldkwaliteit. Denk aan de vormgeving van bebouwing, materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

Er wordt gestreefd naar een **samenhangend** beeld in de ontwikkeling van het KGC en de nieuwe woningbouw. De gebouwen vormen één **geheel met de openbare ruimte** (park) en reageren op de omgeving qua dakvormen, erfafscheidingen en architectuur. Beide gebouwen zijn herkenbaar als nieuwe toevoeging in de buurt.

Dit vraagt soms om **aansluiting** (bijvoorbeeld als het gaat om straatbeeld of straatprofiel), soms ook om **afwijking** (bijvoorbeeld in het toepassen van

moderne, biobased materialen en architectuur). Hierbij kan ook worden teruggegrepen naar karakteristieken uit de huidige situatie en waarbij deze in een nieuw jasje worden gestoken (bijvoorbeeld dakvormen).

Toekomstbestendig bouwen en inrichting van de openbare ruimte is van belang: er wordt gezocht naar het toepassen van flexibele, modulaire en circulaire bouwconcepten, en natuurinclusieve, energiezuinige en klimaatadaptieve maatregelen.

Bouwkundige voorzieningen zoals installaties, noodtrappen, zonnepanelen en containerruimtes worden integraal meegenomen bij de uitwerking van de bouwplannen. Voorzieningen als fietsenstallingen en afvalinzameling worden ruimtelijk goed ingepast in de openbare ruimte zodat ze de beeldkwaliteit niet aantasten.

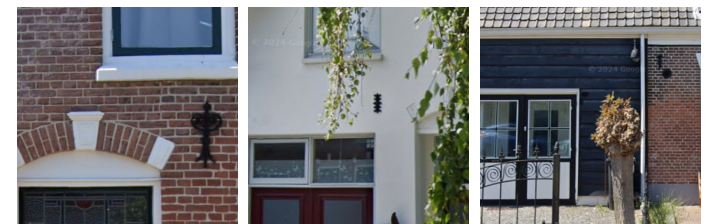
Inspiratie uit de omgeving



Divers dakenlandschap



Eenvoud van de bestaande bebouwing



Palet aan materialen: baksteen, stucwerk, hout



Royaal groen in het straatprofiel versterken

Kerngezondcentrum

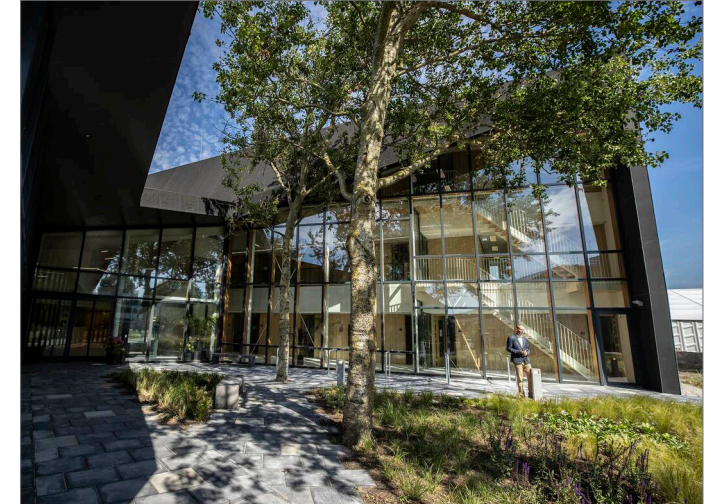
Een uitnodigend en modern gebouw in het park.



Dak als speels element (bijvoorbeeld schuine daken als referentie aan de omgeving)



Eén met het landschap



Uitnodigende en duidelijke entree met transparancy en interactie tussen binnen en buiten



Biobased bouwen: verschillende toepassingen van hout, metselwerk accenten



Natuurinclusieve, energiezuinige en klimaatadaptieve maatregelen creatief en integraal toepassen (bijv. groen dak, gevels en vloermuiskasten)



Plasticiteit in het gebouw (textuur, reliëf, diepte, detail), eenvoudige vormtaal

Woningen

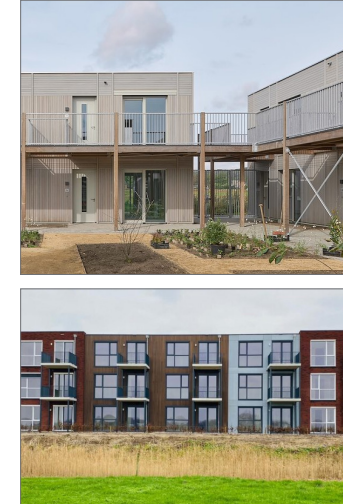
Ontspannen wonen in het park en aan het historisch lint.



Moderne en strakke architectuur, in samenhang ontworpen met KGC en passend (schaal) in de omgeving



Rust en eenvoud langs de Middelburgsestraat, met toepassing van materialen uit de familie met KGC



Mogelijkheden voor modulaire woonconcepten en houtbouw



Terrassen aan het park als onderdeel van het park (lage, groene erfafscheidingen)



Gelaagdheid in bouwvolume aan de parkkant mogelijk, dak als speels element



Groene erfafscheidingen aansluitend op het groen van de openbare ruimte

Openbare ruimte

Een parkachtige en uitnodigende openbare ruimte met ruimte voor activiteiten, ontmoeten en spelen. Geschikt voor intensief gebruik door de gebruikers van het KGC, de nieuwe en de bestaande bewoners.



Informele slingerende wandelpaden langs aantrekkelijke plantvakken met vaste planten



Ruimte voor activiteiten voor buurtbewoners en vanuit het KGC



Inclusieve openbare ruimte met faciliteiten voor verschillende doelgroepen



Parkbeplanting met jaarrond voedsel voor de lokale fauna



Een plek voor zowel buurtbewoners als medewerkers KGC om te ontspannen en elkaar te ontmoeten



Parkeerplaats in samenhang met parkomgeving (parkeren op grasstenen)