

Ruimtelijke onderbouwing
Artikel 3.10 e.v. Wro

Multifunctioneel woonzorgcomplex
te Oude-Tonge, gemeente Oostflakkee

Woongoed Flakkee en Stichting Ebbe en Vloed

Datum: 14 januari 2011

KNEVEL ARCHITECTEN

VERANTWOORDING

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Multifunctioneel woonzorgcomplex te Oude-Tonge, gemeente Oostflakkee
Procedure	Procectbesluitprocedure, artikel 3.10 e.v. Wro
Opdrachtgever	Woongoed Flakkee en Stichting Ebbe en Vloed
Aantal pagina's	23 (exclusief bijlagen)
Datum	14-01-2011

COLOFON

KNEVEL ARCHITECTEN BV
Schakelstraat 16
1014 AW Amsterdam
T. +31 (0)20 68 12 478
F. +31 (0)20 68 24 919
info@knevelarchitecten.nl
www.knevelarchitecten.nl

	INHOUD	2
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding Ruimtelijke Onderbouwing	5
1.2	Doelstelling Ruimtelijke Onderbouwing	5
1.3	Beschrijving van het bouwplan (bestaande en beoogde situatie)	5
1.3.1	Ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie	5
1.3.1.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	5
1.3.1.2	Functionele hoofdstructuur	6
1.3.2	Ruimtelijke en functionele beschrijving van de beoogde situatie	7
1.3.2.1	Inrichting- en situatieschets	7
1.3.2.2	Verkeersplan	8
1.3.2.3	Landschappelijke inpassing	9
2	BELEIDSKADERS	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	VERKEER, MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN	14
3.1	Bodemkwaliteit	14
3.2	Archeologie	14
3.3	Akoestisch onderzoek	15
3.4	Luchtkwaliteit	16
3.5	Waterhuishouding	16
3.6	Ecologie	17
3.7	Milieuhinderlijke bedrijven	18
3.8	Externe veiligheid	18
3.9	Verkeer	18
3.10	Parkeeraspect	19
3.11	Kabels en leidingen	19
3.12	DUBO-convenant	19
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	21
6	MOTIVERING	22
	BRONNEN	23
	TEKENINGEN	
	RO-01; Plangebied	
	RO-02; Eigendomsverhoudingen	
	RO-03; Situatie bestaand	
	RO-04; Situatie nieuw	
	RO-05; Stedenbouwkundige verweving	

BIJLAGEN**Bijlage 1**

M. Penders, Adviesbureau Terron, *Verkennd bodemonderzoek Melkweg, Oude-Tonge*,
juli 2004
Kenmerk: 0059.002.1rm

Bijlage 2

Drs. J. van der Roest, Grontmij Nederland b.v., *Nieuwbouw Ebbe en Vloed te Oude-Tonge*;
Archeologisch onderzoek, 7 april 2009
Referentienummer: 273042.rsd.431.R003

Bijlage 3

Drs. R.P.W. Maas MSc, Grontmij Nederland b.v., *Nieuwbouw Ebbe en Vloed te Oude-Tonge*;
Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai, 7 april 2009
Referentienummer: 273042.rsd.431.R002

Bijlage 4

Drs. R.P.W. Maas MSc, Grontmij Nederland b.v., *Nieuwbouw Ebbe en Vloed te Oude-Tonge*;
Notitie aanvulling op akoestisch onderzoek m.b.t. het volledige gebruik van de vergunning
ingevolge de Wet milieubeheer van Aannemingsbedrijf A.V.K. b.v., 12 mei 2009
Referentienummer: 273042.rsd.431.N001

Bijlage 5

Drs. A.E.H. Leppens, Grontmij Nederland b.v., *Luchtkwaliteit zorglocatie Melkweg te Oude-Tonge*;
Luchttoets conform de wet Milieubeheer (5.2 luchtkwaliteitseisen), 4 mei 2009
Referentienummer: 273042.ehv.212.R001, revisie 01

Bijlage 6

Grontmij Nederland b.v., *Memo; Voorstel verkeersafwikkeling*, 22 juni 2006

Bijlage 7

B.J. Heggelman, Oostelbos Van den Berg b.v., *Vervangende nieuwbouw Ebbe en Vloed, locatie Melkweg in Oude-Tonge*;
Berekening gewenst aantal parkeerplaatsen, 5 maart 2009
Kenmerk: 5055- L-090305/bh/wh

Bijlage 8

B. Tijssen, Groen Licht Verkeersadviezen, *Memo; Verkeersstructuur Woonzorgcomplex Oude-Tonge, Concept 3, verkeerskundige visie*, 23 juli 2009

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding Ruimtelijke Onderbouwing

Woongoed Flakkee heeft in samenwerking met Stichting Ebbe en Vloed een plan ontwikkeld om op de locatie Melkweg een woonzorgcomplex te realiseren. Het bouwplan voorziet bij benadering in: 49 intramurale verpleeghuisplaatsen psychogeriatric, 12 plaatsen tijdelijke opvang, 10 plaatsen dagverzorging, 58 zorgappartementen, 20 gehandicaptenwoningen, zorginfrastructuur voor extramurale zorg, een fysiotherapiepraktijk en een consultatiebureau.

De huidige bestemming van de locatie is recreatieve doeleinden zonder gebouwen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er geen mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan. In de Wro wordt gesproken over projectbesluiten. Het projectbesluit biedt de mogelijkheid om de bestemmingsplanprocedure gefaseerd te doorlopen. De gemeente kan het projectbesluit gebruiken als het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of een bepaald project niet toestaat en men een dergelijke activiteit toch mogelijk wil maken, zonder meteen het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Doelstelling Ruimtelijke Onderbouwing

In artikel 3.10 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van het project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen. Dit besluit dient te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college.

Het voorliggende document wordt gebruikt als "ruimtelijke onderbouwing" voor het voeren van de projectbesluitprocedure.

1.3 Beschrijving van het bouwplan (bestaande en beoogde situatie)

1.3.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie

Kadastrale gegevens: gemeente Oostflakkee sectie C nr. 5619 (ged.), 5209 en 5340 (ged.) (zie bijlage 1, tekeningen RO-01 en RO-02). Ten behoeve van realisatie van het project worden de gronden van de gemeente Oostflakkee verworven.

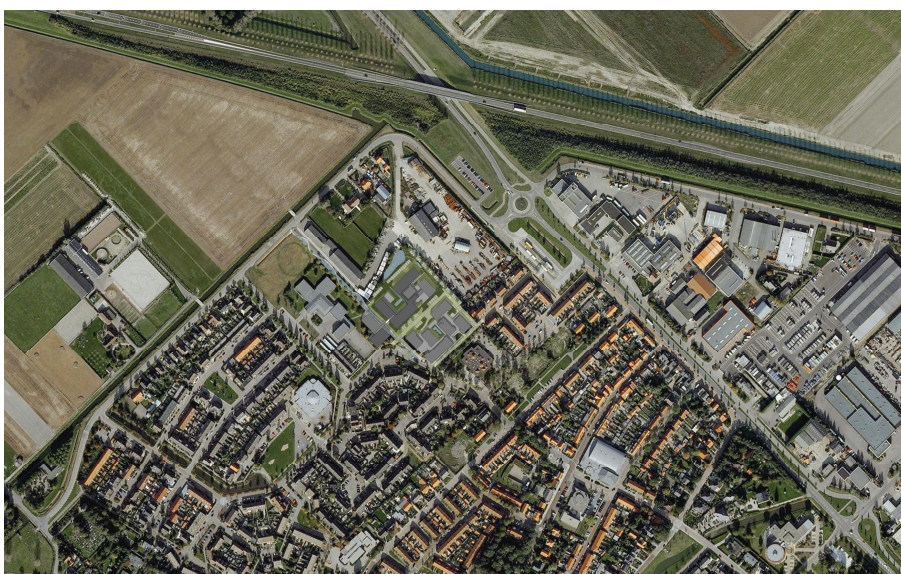
1.3.1.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het woonzorgcomplex wordt gesitueerd op het speel- en sportveld Van Halenstraat waar voorheen honk- en softbalvereniging 'De Islanders' gebruik van maakte. Deze vereniging heeft zijn activiteiten inmiddels verplaatst naar sportpark 'De Koepel' ten zuiden van Oude-Tonge. Verder maken de omliggende scholen regelmatig gebruik van het speel- en sportveld.

Het perceel is gelegen aan de noordwestkant van Oude-Tonge. De Capelleweg is de belangrijkste toegangsweg voor het westelijk deel van

Oude-Tonge. De locatie voor het woonzorgcomplex wordt ontsloten via de Melkweg. Het gebied waarin de locatie zich bevindt, wordt gekenmerkt door meerdere grootschalige elementen. Ten noorden van het plangebied is een aannemingsbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw gevestigd. Ten westen en zuiden van de locatie bevinden zich diverse scholen. Van een heldere ruimtelijke structuur is geen sprake. De omliggende wegen bepalen op dit moment de functionele inrichting van het gebied en bepalen daardoor de ruimtelijke diversiteit.

Ten zuiden van de locatie is de wijk eenduidig als woongebied vormgegeven, waarbij de bebouwing voornamelijk bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De structuur van dit deel van de wijk is eenvoudig van opzet met veel haakse hoeken en veel gelijke straatprofielen. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit twee-onder-een-kapwoningen en korte rijenwoningen. Langs de Capelleweg staan voornamelijk vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op de weg en zodanig een duidelijke rand vormen naar het buitengebied.



Figuur 1 luchtfoto locatie met ingevoegd woonzorgcomplex

De groenstructuur in de omliggende wijk is opgebouwd langs de buurtontsluitingswegen. Aan de Mercuriuslaan en de Uranusweg liggen plantsoenen met sloten en waterpartijen. Daarnaast wordt het groene karakter van de buurten bepaald door de vele plantsoenen die tussen de bebouwing zijn gelegen.

1.3.1.2 Functionele hoofdstructuur

Het plangebied wordt aan de noordkant via de Capelleweg ontsloten op de Provinciale weg, die Oude-Tonge verbindt met de Rijksweg N59 en de regio Goeree-Overflakkee. Richting het zuiden wordt het plangebied ontsloten via de Melkweg. Dit is tevens de weg die het plangebied verbindt met het centrum van Oude-Tonge.

Scholen

Een drietal scholen is in de directe omgeving van de locatie gevestigd. Het betreft de christelijke basisschool De Bron, de openbare basisschool Het Startblok en het Albeda-college (school voor MEAO).

Busstation Van Halenstraat

Ten noordoosten van de locatie ligt het busstation Van Halenstraat. Het busstation heeft een regionale functie en wordt direct via de rotonde

ontsloten op de Tonisseweg en de Stationsweg. Voor voetgangers is het busstation in de toekomst bereikbaar via het woongebied Van Halenstraat door een voetpad aan te leggen van deze straat naar plangebied. Dit voetpad zal worden voorzien van een fietssluis.

Bedrijven

In het aangrenzende perceel ligt aannemersbedrijf A.V.K. (grond-, weg- en waterbouwwerken).

1.3.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving van de beoogde situatie

1.3.2.1 Inrichting- en situatieschets

De oriëntatie van het voorgestelde stratenpatroon van het nieuwe woonzorgcomplex is ontwikkeld volgens de structuur van het aanliggende poldergebied. Deze oriëntatie is ook terug te vinden in delen van de omliggende woonwijk; omgeving Neptunuslaan/Saturnuslaan en omgeving Van Halenstraat/Julianastraat (zie tekening RO-05).

Het doorzetten van het stedelijk weefsel op de locatie heeft tot een verkaveling geleid met een orthogonaal stratenpatroon. De verkaveling deelt het plan op in drie bouwblokken: bouwdeel noord, bouwdeel zuid en bouwdeel west (zie tekeningen RO-04 en RO-05).



Figuur 2 impressie woonzorgcomplex vanaf Melkweg in noordwestelijke richting

Het bouwdeel noord heeft een hoogte van ca. 10m, een lengte van ca. 76m en een breedte van ca. 45m. Het programma bestaat uit 24 driekamer-zorgappartementen, 20 gehandicaptenwoningen, een restaurant / ontmoetingruimte, 10 plaatsen voor dagbehandeling en een consultatiebureau / wijkverpleging (Careyn).

Bouwdeel zuid heeft een hoogte van ca. 7m, een lengte van ca. 76m en een breedte van ca. 51m. Het programma bestaat uit 6 driekamer-zorgappartementen, 13 tweekamer-zorgappartementen, 49 intramurale verpleeghuisplaatsen, 12 plaatsen voor tijdelijke opvang en een fysiotherapiepraktijk.

Bouwdeel west heeft een hoogte van ca. 10m, een lengte van ca. 42m en een breedte van ca. 24m. Het programma bestaat uit 15 driekamer-zorgappartementen.

De schaal van de verkaveling en de bouwmassa's van het woonzorgcomplex wordt gerelateerd aan de schaal van de omliggende bebouwing. Het woonzorgcomplex zal geen uitstraling van een instituut hebben, maar onderdeel worden van de wijk. Bestaand stedelijk weefsel zal worden doorgezet op de locatie.



Figuur 3 plan geïmplementeerd in omgeving

1.3.2.2 Verkeersplan

Het woonzorgcomplex zal worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen verkeersstructuur rondom de afzonderlijke bouwdelen. De nieuwe wegenstructuur sluit aan op de Melkweg. De hoofdontsluiting van het terrein bevindt zich aan de Melkweg tussen bouwdeel noord en zuid. De primaire verkeersafwikkeling zal plaatsvinden rondom bouwdeel noord middels een eenrichtingsweg die weer aansluit op de Melkweg. De eenrichtingsweg om bouwdeel zuid is een secundaire ontsluiting die een halfverhard wegdek zal hebben.

Op de locatie zullen 78 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiervan zullen 6 plaatsen worden uitgevoerd als mindervalidenparkeerplaats. Bestaande

parkeerplaatsen die als gevolg van aansluiting op de bestaande wegenstructuur komen te vervallen zullen in de directe omgeving worden teruggebracht (zie tekening RO-04).

Volgens kengetallen hebben de parkeerplaatsen een 'turnover' van drie. Dat wil zeggen dat op iedere parkeerplaats gemiddeld drie keer per dag een auto wordt geparkeerd. Dat resulteert in een verkeersstroom van 468 voertuigbewegingen per dag die door de realisatie van het woonzorgcomplex tot stand zal komen.

1.3.2.3 Landschappelijke inpassing

Het bestaande groene karakter dat in de omliggende buurten wordt gekenmerkt door plantsoenen wordt in het plan doorgezet door middel van patio's. Deze patio's beslaan ca. 22% van het grondoppervlak van de afzonderlijke bouwdelen en zijn ingevuld met (half)verharding en beplanting. De patio's zijn collectieve interieurs in de open lucht en zijn overgangszones tussen de private binnenruimten en de openbare buitenruimte, de straat.

Het voorgestelde stratenpatroon maakt visuele verbindingen mogelijk vanuit de wijk met het buitengebied. Zo ontstaat er een zichtlijn vanaf de Melkweg naar de Capelleweg en het erachter gelegen poldergebied. Deze zichtlijn tussen de bouwdelen noord en west wordt als een laantje ingericht en doorgezet tot aan de Capelleweg. Hierdoor wordt dit laantje behalve een visuele verbinding tussen de wijk en de agrarische omgeving een fysieke verbinding van het centrum van het woonzorgcomplex met het buitengebied. Het laantje zal worden ingericht met water, bomen en beplanting en uitsluitend bestemd zijn voor voetgangers.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van de waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming rampen).

Het bouwplan is gelegen binnen het stedelijk gebied van Oude-Tonge en niet van dusdanige omvang dat strijdigheden kunnen ontstaan met bovengenoemd rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben in januari 2005 de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat er in de komende tien jaar zo'n 214.000 woningen gebouwd moeten worden. Om de opgelopen tekorten in de voorraad in te lopen en de eigen bevolkingsgroei op te kunnen vangen zijn er 159.000 woningen nodig en voor de vervanging van te slopen woningen ongeveer 55.000.

Als kwalitatief accent hierbij wordt gesteld dat eerst gebouwd dient te worden in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te bouwen stations en haltes van openbaar vervoer. Het is de ambitie van de provincie om 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren.

Belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Jaarlijks zullen ca. 6.000 zogenaamde nulredewoningen gerealiseerd worden.

Tussen 1998 en 2002 is door tegenvallende nieuwbouw van woningen het tekort aan woningen opgelopen. In de zorgsector wordt er steeds meer naartoe gewerkt dat gehandicapten en andere hulpbehoevenden (waaronder hoogbejaarden) zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Hierdoor zijn er meer woningen voor deze groepen nodig. In Zuid-Holland zijn voor deze categorie tussen 2005 en 2010 ongeveer 8.650 extra woningen nodig. Tussen 2010 en 2015 moet rekening gehouden worden met ca. 700 extra woningen.

Naast de behoefte aan nieuwbouw is het voortdurend nodig verouderde woningen te vervangen. De aanleiding kan zijn dat ze kwalitatief niet meer bewoonbaar zijn. De sloop bedraagt gemiddeld circa 5.000 per jaar en bestaat grotendeels uit woningen in de sociale sector.

De realisatie van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex past binnen het vigerend Provinciaal beleid en levert een bijdrage aan de realisatie van woningen voor senioren binnen de dorpskern.

2.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

De regio werkt aan een Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee, waarvan een Woonvisie Goeree-Overflakkee deel zal uitmaken. Op 16 december 2008 stelde het Algemeen Bestuur van het ISGO (intergemeentelijk samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee) de Koersnotitie hierin vast. Daarmee zijn de kaders gezet waarbinnen het beleid voor de regio nader wordt vormgegeven. In de Koersnotitie wordt ten aanzien van het beleidsaspect Bevolking en Wonen geconstateerd dat demografische trends vragen om een gedifferentieerd beleid naar doelgroepen. De regio wil met specifieke woonmilieus bepaalde kwaliteiten toevoegen en een impuls geven aan de sociaal-economische vitaliteit van het gebied.

Pact van Goeree-Overflakkee

Over het beleidsaspect Welzijn en Zorg haalt de Koersnotitie het Pact van Goeree-Overflakkee (juni 2007) aan. In dit Pact hebben alle eilandelijke partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg een intentieverklaring getekend om te komen tot een levensloopbestendige regio. Het doel daarbij is om voldoende aanbod te creëren van geschikte woningen voor senioren met een beperking, in combinatie met benodigde voorzieningen en diensten op het gebied van zorg en welzijn. Hierdoor kunnen zij binnen de regio zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De uitwerking hiervan moet zoveel mogelijk plaats gaan vinden in te realiseren woonzorgzones. Het streven is om zo snel mogelijk één woonzorgzone per gemeente te realiseren, passend binnen de kernprofilering. Daarnaast moet ter versterking van de leefbaarheid in elke kern een steunpunt voor zorg, hulp, opvang en informatie zijn. Binnen de woonzorgzones moeten in 2020 ongeveer 2.500 woningen voor senioren en mensen met een beperking beschikbaar zijn. Dit aanbod zou moeten bevatten:

- Intramurale eenheden: verzorging en verpleging in instellingen;
- Extramurale eenheden: geclusterd en beschut wonen, woonzorgcomplexen, aangepaste zelfstandige woningen en multifunctionele woonvoorzieningen.

Realisatie van de laatste categorieën vindt vooral plaats door aanpassing in de bestaande voorraad en deels door middel van nieuwbouw. Woningcorporaties hebben hierin een belangrijke rol.

Regionale Agenda Samenleving

De provincie Zuid-Holland en de vier samenwerkende gemeenten op Goeree-Overflakkee hebben op 30 augustus 2005 besloten de Regionale Agenda Samenleving (RAS) 2006-2008 te ontwikkelen. Doel van een RAS is intensieve samenwerking van provinciale en gemeentelijke overheden in de aanpak van samenlevingsvraagstukken in de regio. Thema's voor de RAS zijn onder andere het uitvoeren van uitgangspunten uit de regionale visie Wonen, Zorg en Welzijn en samenwerking op het gebied van volksgezondheid. De RAS 2006-2008 is sinds 31 december 2008 echter komen te vervallen. De RAS 2009-2012 wordt op dit moment voorbereid. Deze is echter nog niet vastgesteld en is nog niet openbaar. Ten behoeve van een overgang zijn overbruggingsmaatregelen vastgesteld. Deze maatregelen komen inhoudelijk grotendeels overeen met RAS 2006-2008.

Regionaal zorgoverleg (REZO)

In het Regionaal zorgoverleg (REZO) ontmoeten de partners elkaar op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De partijen die hierbij zijn betrokken (gemeenten, woningbouwverenigingen, zorgverleners en cliëntenorganisaties) hebben als doel om samen projecten te realiseren op het gebied van zorg en te voorzien in een levensloopbestendig Goeree-

Overflakkee. Daarnaast hebben welzijn en jeugdzaken de aandacht om de kernen leefbaar te houden en te maken.

Resumé

De realisatie van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex past binnen het vigerend regionaal beleid en voorziet in een deel van benodigde woningen voor senioren zowel wat betreft intramurale als extramurale eenheden. Daarnaast zullen in het complex voorzieningen worden ondergebracht zoals ouderen- en kinderopvang en een activiteitencentrum waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het welzijn van de mensen in de omgeving en de leefbaarheid in de wijk.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Capelleweg'

De aanvraag is gelegen in bestemmingsplan 'Capelleweg' van de gemeente Oostflakkee. Er geldt een bestemming 'Recreatieve Doeleinden', zonder bebouwing. Bestemmingsplan 'Capelleweg' is door de raad vastgesteld op 12 juni 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 september 2003.

Door de gemeente Oostflakkee is al wel een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Oude-Tonge Dorp' in voorbereiding. Hierin zal het plangebied voor het woonzorgcomplex worden opgenomen.

Intentieovereenkomst

Op 13 november 2003 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de woningbouwverenigingen van Oostflakkee, Stichting Welzijnswerk Oostflakkee, Stichting Ebbe en Vloed woongemeenschap voor ouderen en de gemeente Oostflakkee. Hierin wordt de intentie uitgesproken om in goed en nauwkeurig overleg te komen tot de transformatie van het verzorgingshuis Ebbe en Vloed van een traditioneel verzorgingshuis naar een extramuraal en regionaal opererende instelling voor zorg- en dienstverlening aan geïndiceerde cliënten in zorgwoningen met zorginfrastructuur, zorg- en dienstverleningssteunpunt in elke dorpskern van de gemeente Oostflakkee en de realisatie van geclusterde woonvormen voor zorg aan cliënten met de indicaties verpleging en verblijf in de kern Oude-Tonge. Het doel is het (langer) zelfstandig kunnen wonen van ouderen te bevorderen waarbij het mogelijk is om zorg, dienstverlening en welzijnzorg aan huis te krijgen. Voor ouderen die niet langer de regie over hun eigen leven hebben worden in de kern Oude-Tonge geclusterde woonvormen gebouwd waarin 6 à 7 cliënten wonen, waarbij het zelfstandig wonen zoveel mogelijk in stand gehouden wordt.

De ontwikkeling van het Multifunctioneel Woonzorgcomplex Oude-Tonge is een voortvloeisel uit deze intentieovereenkomst.

Woontest Oostflakkee

In 2008 heeft een woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden binnen de grenzen van de gemeente Oostflakkee. Van de 4.060 huishoudens heeft 35% respons gegeven, wat ruim voldoende is om op kernniveau statistisch betrouwbare uitspraken te doen. Uit de prognose van de bevolkingsontwikkeling 2007-2025 blijkt dat het aantal 65-plussers sterk zal groeien van 1.504 mensen in 2007 naar 2.545 mensen in 2025. De totale bevolkingsontwikkeling zal echter negatief uitpakken met 2% (10.154 mensen in 2007 en 9.990 mensen in 2025). Als we kijken naar de wensen van de groep een- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder bestaat er behoefte aan meer huurwoningen, grondgebonden woningen en appartementen.

Prestatieafspraken met woningbouwvereniging Woongoed Flakkee

De resultaten van de Woontest gaan gebruikt worden om tussen de gemeente en de drie woningcorporaties prestatieafspraken vast te leggen. Hiervoor zijn momenteel de gesprekken gestart. De prestatieafspraken voor Oostflakkee geven in grote mate een prioriteitstelling van de als belangrijkste ervaren inspanningen. Het moet bovenal een realistisch beeld geven van wat partijen doen. Daarbij moet het niveau van algemene intenties overstegen worden om zo te komen tot praktische en concrete afspraken. Thema's die daarbij zoal aan de orde komen zijn: investeringsoverzicht, achterpaden, maatschappelijke investeringen, groen- en speelvoorzieningen, duurzaamheid en samenwerking. In de praktijk heeft een dergelijke Raamovereenkomst een "houdbaarheidsduur" van ongeveer 5 jaar.

Resumé

De realisatie van de nieuwbouw van het woonzorgcomplex past binnen het vigerend gemeentelijk beleid. Binnen de gemeente zijn verschillende afspraken vastgelegd ter stimulering van de realisatie van een multifunctioneel woonzorgcomplex.

3 VERKEER, MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN

3.1 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteitskaart

In opdracht van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) heeft adviesbureau CSO een bodemkwaliteitskaart voor het bebouwde gebied opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart is de basis voor de mogelijkheden voor hergebruik van grond als bodem in het gemeentelijk beheergebied van Goeree-Overflakkee. Vanuit de zoneringskaarten blijkt dat de gebruikshistorie van het plangebied is aangeduid als woongebied dat na 1970 is ontwikkeld. De bodemkwaliteit is zowel in de bovengrond als de ondergrond relatief schoon.

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van de Gemeente Oostflakkee heeft adviesbureau Terron voor de locatie een verkennd bodemonderzoek verricht (Kenmerk: 0059.002.1rm, zie bijlage 1) in juli 2004. Uit dit onderzoek blijkt dat: De onderzoekslocatie, met een oppervlakte van ca. 1,4 ha, momenteel in gebruik als sportveld, is onderzocht conform de onderzoeksstrategie NEN-5740 voor een onverdachte locatie. Dit verkennd bodemonderzoek is verricht in het kader van de voorgenomen herinrichting van het terrein.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) het volgende geconcludeerd kan worden:

- Zintuiglijk zijn er tijdens de veldwerkzaamheden geen afwijkende bodemkenmerken geconstateerd; de bodem bestaat uit een kleipakket tot een diepte van tenminste 5,1 m beneden maaiveld, met in de ondergrond van ca. 2,2 tot en met 4 m beneden maaiveld veen (oftewel veenlenzen);
- De kleiige zintuiglijk onverdachte bovengrond (0,0-0,5 m beneden maaiveld) van de gehele onderzoekslocatie is niet verontreinigd met onderzochte parameters;
- De kleiige zintuiglijk onverdachte ondergrond (0,7-1,5 m beneden maaiveld) van de onderzoekslocatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is zeer licht verontreinigd met arseen en chroom.

Op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters kan de gestelde hypothese voor de onderzoekslocatie "onverdacht" bevestigd worden. De zeer licht verhoogde gehalten aan arseen en chroom in het grondwater zijn naar verwachting natuurlijk verhoogde achtergrondgehalten, waarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezigheid van veen.

De resultaten van het betreffende onderzoek vormen volgens Adviesbureau Terron milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de toekomstige herinrichting van het terrein. De kwaliteit van de bodem is geschikt bevonden voor het toekomstige gebruik.

3.2 Archeologie

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, tenminste het eerste deel van het verkennd bodemonderzoek - het historisch onderzoek - wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het

historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van Woongoed Flakkee heeft adviesbureau Grontmij een archeologisch onderzoek verricht (refnr. 273042.rsd.431.R003, zie bijlage 2) d.d. 07-04-2009. Uit dit onderzoek blijkt dat:
In het betreffende rapport is een archeologisch onderzoek weergegeven naar de nieuwbouw(locatie) Ebbe en Vloed te Oude-Tonge. Eén en ander in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hierbij zijn geen belemmeringen gevonden de nieuwbouw uit te voeren. Wanneer tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dient het bevoegd gezag hiervan op de hoogte te worden gesteld.

3.3 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

In opdracht van Woongoed Flakkee heeft adviesbureau Grontmij een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai verricht (refnr. 273042.rsd.431.R002, zie bijlage 3) d.d. 07-04-2009. Uit dit onderzoek blijkt dat:

In het betreffende rapport is een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai weergegeven naar de nieuwbouw(locatie) Ebbe en Vloed te Oude-Tonge. Eén en ander in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van het akoestisch onderzoek wordt in de voorgestelde situatie op enkele meetpunten voor wegverkeerslawaaai niet voldaan aan het wettelijk kader. Hierbij veroorzaakt verkeer op de N59 een hoger geluidsniveau op de gevels van enkele geluidsgevoelige bestemmingen van de nieuwbouw dan de voorkeurswaarde, $L_{den} = 48$ dB. Hierbij wordt de uiterste grenswaarde, $L_{den} = 58$ dB niet overschreden. Mogelijke bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen stuiten wellicht op bezwaren van financiële aard. Het is echter wel mogelijk om onder de juiste voorwaarden een hogere grenswaarde aan te vangen. In alle gevallen moet in acht worden genomen dat voldaan wordt aan het beginniveau in verblijfsruimten welke voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit. Dit moet garanderen dat er sprake kan zijn van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Hierbij moet een geluidsbelasting door wegverkeerslawaaai gelijk aan de gecumuleerde geluidsbelasting van alle van belang zijnde wegen worden aangehouden.

Ten aanzien van industrielawaai wordt op alle meetpunten voldaan aan de vigerende vergunningsvoorschriften.

Notitie aanvulling op akoestisch onderzoek

In opdracht van Woongoed Flakkee heeft adviesbureau Grontmij een notitie gemaakt die een aanvulling is op akoestisch onderzoek m.b.t. het volledige gebruik van de vergunning ingevolge de Wet milieubeheer van Aannemingsbedrijf A.V.K. b.v. (refnr. 273042.rsd.431.N001, zie bijlage 4) d.d. 12-05-2009. Uit deze notitie blijkt dat:

Naar aanleiding van het eerder vervaardigde rapport, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai, d.d. 07-04-2009 en de vergunning van Aannemingsbedrijf A.V.K. ingevolge de Wet milieubeheer is in de notitie vastgesteld dat de maximaal toelaatbare geluidsniveaus op de gevels van de

nieuwbouw ten gevolge van activiteiten op de inrichting van Aannemingsbedrijf AVK b.v. niet hoger zijn dan de vergunde waarden.

3.4 Luchtkwaliteit

In opdracht van Woongood Flakkee heeft adviesbureau Grontmij een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit (refnr. 273042.ehv.212.R001, revisie 1, zie bijlage 5) d.d. 04-05-2009. Uit dit onderzoek blijkt dat: In alle toetsjaren wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zowel voor als na realisatie van het plan in Oude-Tonge. Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.5 Waterhuishouding

Aanvullende eisen vanuit het bestemmingsplan

In de toelichting op het bestemmingsplan 'Capelleweg' (2003) wordt gesteld dat:

“Wanneer in de oksel van de Capelleweg en de Mercuriuslaan in de toekomst nieuwbouw van woningen wordt gerealiseerd dienen de mogelijkheden te worden onderzocht om dit op duurzame wijze te realiseren. Zo kan gedacht worden aan het afkoppelen van hemelwater, het minimaliseren van verhard oppervlak en het gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen.”

De gemeente heeft aangegeven dat dit voor de nieuwbouw op locatie Melkweg ook van toepassing is. Het 'nationale pakket duurzame stedenbouw' dient hierbij als leidraad.

In het plan zal het schone hemelwater (hemelwater dat op dakoppervlakken valt) gescheiden worden afgevoerd van het vuile water (hemelwater dat op bestrating en groenvoorzieningen valt en rioolwater). Op deze manier kan het schone hemelwater voor verschillende doeleinden hergebruikt worden. Een bestemming voor dit schone hemelwater zal op een later moment worden bepaald.

Eisen vanuit het Waterschap Hollandse Delta

Vanuit het waterschap wordt geëist dat bij een toename van meer dan 250 m² aan verhard oppervlakte 10% gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water (waterberging). Dit open water kan ook buiten het betreffende wijzigingsgebied worden aangelegd, mits het waterschap hierover positief adviseert. Wanneer het water op eigen terrein wordt gerealiseerd dient een verbinding gemaakt te worden met het netwerk aan watergangen en de omgeving zodat water kan worden afgevoerd. Daarnaast is de doorstroming van water van belang voor de waterkwaliteit (o.a. ter voorkoming van algengroei)

Door de realisatie van het plan zal het verhard oppervlak met meer dan 250 m² toenemen. Zie onderstaand overzicht:

- Bestaande situatie ca. 290 m² verhard oppervlak (waarvan bebouwd: 90 m² en bestrating van terrein: 200 m²)
- Nieuwe situatie ca. 11.225 m² verhard oppervlak (waarvan bebouwd: 6.765 m² en bestrating van terrein: 4.490 m²)

Dit betekent een toename van 10.935 m² aan verhard oppervlakte en een eis voor het inbrengen van ca. 1.090 m² aan open water.

Met het Waterschap en de gemeente heeft overleg plaatsgevonden op welke wijze deze capaciteit aan waterberging gerealiseerd kan worden. Er zijn vier mogelijkheden:

1. Open water aanleggen aan de noordzijde van de planlocatie en deze aan laten sluiten op een groter geheel van watergangen. Dat wil zeggen dat aan één zijde een koppeling gemaakt kan worden richting de watergang langs de Capelleweg, eventueel door gebruik van een bestaande watergang onder het terrein van aannemer AVK. Aan de andere zijde zou een koppeling gemaakt kunnen worden met de waterpartij langs de Uranusweg. Dit water betreft op dit moment een doodlopende watergang en is daarom niet van goede kwaliteit. Door een koppeling te maken met dit water vanuit het plangebied kan hier doorstroming ontstaan. Voor het belang van de waterhuishouding in de wijk heeft deze variant de voorkeur.
2. Open water aanleggen aan de noordzijde van de planlocatie en deze zo efficiënt mogelijk koppelen aan het bestaande watersysteem in de directe omgeving. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van de bestaande watergang onder het terrein van aannemer AVK. Een tweede koppeling om doorstroming te realiseren kan gemaakt worden door een ondergrondse watergang aan te leggen langs het bestaande laantje tussen de Melkweg en de Capelleweg. (Het aanleggen van een open watergang ter plaatse van dit laantje is moeilijk vanwege de aanwezigheid van een rioolwaterpersleiding op deze plek.)
3. Aanbrengen van de hoeveelheid oppervlaktewater in de nabijheid van de planlocatie. Eventueel is dit mogelijk door de benodigde hoeveelheid waterberging te combineren met een maatregel uit het Waterplan Goeree/Overflakkee, een plan dat het Waterschap samen met de gemeente eerder heeft opgesteld. Deze maatregel betreft het verbreden van de hoofdwatergang langs de Capelleweg en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
4. Een combinatie van mogelijkheid 1 of 2 met mogelijkheid 3.

Op dit moment onderzoeken het waterschap, de gemeente en de initiatiefnemer de verschillende mogelijkheden. Ondanks dat nog niet bekend is hoe de benodigde waterberging precies zal worden uitgewerkt, is in ieder geval gewaarborgd dat de benodigde hoeveelheid waterberging gerealiseerd zal worden. Daarom kan geconcludeerd worden dat met het aspect waterhuishouding voldoende rekening is gehouden in het plan. Er zijn daarom vanuit dit aspect geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.6 Ecologie

De locatie valt niet binnen een vogel- en habitatrictlijngebied. Het plangebied bestaat uit een grasveld dat regelmatig gemaaid wordt, een relatief kleinschalige oppervlakte heeft binnen de bebouwde kom en bovendien niet grenst aan een natuurgebied.

Via het natuurloket is een rapportage opgevraagd van de verspreiding van beschermde en bedreigde soorten van het kilometerhok (X:073/Y:412) waarbinnen de planlocatie ligt. Volgens de rapportage blijken in het gebied drie verschillende amfibieën voor te komen die op lijst 1 staan van de Flora- en faunawet. Voor de voorgenomen bouwactiviteiten wordt voor soorten die voorkomen op lijst 1 vrijstelling verleend. Daarnaast komt volgens de rapportage in de omgeving een beschermde zoogdiersoort voor. Naast de algemene zorgplicht (algemeen beschaafd en fatsoenlijk handelen) die geldt voor de voorgenomen ontwikkeling dient 'zorgvuldig gehandeld' te worden. Dit houdt in dat er geen wezenlijke invloed is op de betreffende beschermde soort. Gezien de voorkomende soortgroep en de aanwezigheid van voldoende uitwijkmogelijkheden naar een volwaardig leefgebied in de omgeving kan de populatie een negatief effect als gevolg van de ontwikkeling zelf teniet doen.

Geconcludeerd mag worden dat het plangebied een zeer beperkte betekenis voor (beschermde) dier- en plantensoorten heeft. Een nader flora- en faunaonderzoek is voor de beoogde locatie dan ook niet noodzakelijk.

3.7 Milieuhinderlijke bedrijven

Adviesbureau RBOI en milieudienst ISGO hebben het plan voor het woonzorgcomplex bekeken in relatie tot het naastgelegen bedrijf AVK. Het bedrijf is te groot qua oppervlakte om gebruik te maken van de functiemengingslijst van de VNG (een nieuwe systematiek waarbij niet wordt gewerkt met richtafstanden, maar bepaalde activiteiten direct naast woningen toelaatbaar zijn). De afstand van 30 meter (gemengd gebied) dient in eerste instantie als richtafstand te worden gehanteerd. Het bouwplan voldoet niet aan die afstand.

Van deze afstand kan, indien goed beargumenteerd, worden afgeweken. Geluid is daarbij het maatgevende aspect. Uitgangspunt is dat het bedrijf door de realisatie van het woonzorgcomplex niet in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Door middel van een akoestisch onderzoek dient te worden bekeken wat de geluidbelasting op de gevel van het woonzorgcomplex is. De geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de normen uit de vergunning van het bedrijf.

Het onderzoek dat hiernaar is verricht door adviesbureau Grontmij maakt onderdeel uit van een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai waarvan in paragraaf 3.2 de conclusies zijn weergegeven. Ten aanzien van industrielawaai luidt de conclusie dat op alle meetpunten wordt voldaan aan de vigerende vergunningsvoorschriften.

3.8 Externe veiligheid

Voor de veiligheid van mensen in het plangebied kan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg N59 een risico vormen. In het kader hiervan hebben tijdens de planontwikkeling diverse gesprekken plaatsgevonden met de brandweer over het in veiligheid te brengen van de bewoners van het woonzorgcomplex tijdens calamiteiten. Daarbij is rekening gehouden met verminderde zelfredzaamheid van mensen. Verder is het ontwerp voor het indienen van de bouw aanvraag gebaseerd op de eisen van de vigerende wet- en regelgeving en de eisen van de lokale brandweer.

3.9 Verkeer

Op 22 juni 2006 heeft adviesbureau Grontmij een Voorstel verkeersafwikkeling verzonden aan de gemeente Oostflakkee (zie bijlage 6). In dit voorstel is het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling berekend. Hierbij is het aantal te realiseren parkeerplaatsen op de planlocatie als uitgangspunt genomen voor de berekening. In de berekening is uitgegaan van 64 parkeerplaatsen. Volgens geactualiseerde berekeningen van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van wijzigingen in het Programma van Eisen zullen er 78 plaatsen gerealiseerd worden (zie 3.10). Uitgaande van 78 parkeerplaatsen zal dit resulteren in 468 verkeersbewegingen per dag. De grootste verkeersstroom is te verwachten via de Melkweg richting de Julianastraat. Een kleiner deel van de verkeersstroom zal leiden naar verwachting gemiddeld 2 vrachtwagens per dag het woonzorgcomplex bereiken (4 verkeersbewegingen).

3.10 Parkeeraspect

Oostelbos Van den Berg b.v. heeft een berekening gemaakt van het gewenst aantal parkeerplaatsen d.d. 05-03-2009 voor de betreffende locatie (kenmerk 5055-L-090305/bh/wh, zie bijlage 7). Uit deze berekening blijkt dat:

Op basis van de Bouwmaatstaven van het bouwcollege worden de volgende eisen gesteld aan de parkeerplaatsen:

Zorgdeel

- Bezoekers van klinische patiënten in geval van beperkt aantal bezoeken per dag: in geval van gespreide bezoektijden: 0.25 parkeerplaats per bed respectievelijk klinische plaats;
- Dagverplegings- respectievelijk deeltijdbehandelingspatiënten 0,5 parkeerplaats per bed respectievelijk plaats poliklinische patiënten;
- Medewerkers 0.25 parkeerplaats per formatieplaats

Woningen

Voor aanleunwoningen ligt de norm tussen de 0,3 en de 0,6 per woning op basis van CROW, publicatie 182, parkeercijfers – basis voor parkeernormering, september 2008

Flankerende voorzieningen

Voor de flankerende voorzieningen zijn er diverse normeringen van het CROW (publicatie 182) van toepassing.

Deze berekening leidt tot een aantal van 78 parkeerplaatsen (zie tekening RO-04).

Het herordenen van bestaande parkeerplaatsen aan de Melkweg zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

3.11 Kabels en leidingen

Fugro Ingenieursbureau B.V. heeft een Klic melding gedaan d.d. 10-06-2007 voor de betreffende locatie (referentienummer: 07G061104).

Van de volgende beheerders zijn kabels en leidingen in het plangebied aanwezig:

- Waterschap Hollandse Delta: rioolwaterpersleiding
- Eneco energie: elektriciteitsleidingen

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er zich geen planologisch relevante leidingen in het plangebied bevinden.

3.12 DUBO-convenant

Het plan zal worden ontwikkeld volgens de Intentieverklaring Duurzame Ontwikkeling Woningbouw Goeree-Overflakkee d.d. 07-09-2006.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten behoeve van de algemene haalbaarheid van het plan heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente over de grondexploitatie. Daarnaast zijn met het Waterschap afspraken gemaakt die zijn aangegeven in hoofdstuk 3.5 van dit document.

De kosten voor de bouwexploitatie komen geheel ten laste van de eigen reserves van Woongoed Flakkee en Stichting Ebbe en Vloed. Het project heeft voor de gemeente Oostflakkee geen financiële consequenties. De economische uitvoerbaarheid is zodoende gewaarborgd.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Parallel aan de ontwikkeling van het ontwerp heeft overleg plaatsgevonden met een zogenaamde klankbordgroep. Dit is een adviesorgaan binnen de betreffende zorginstelling waarin ook mensen van Woongoed Flakkee zijn zijn vertegenwoordigd. De klankbordgroep adviseert over het praktisch gebruik van de zorginstelling.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer het plan gepresenteerd aan respectievelijk: de nieuwe gebruikers, de nieuwe bewoners en de omwonenden.

Verder is in de voorbereiding van het besluit betreffende de vrijstelling de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

6 MOTIVERING

Woongoed Flakkee en Stichting Ebbe en Vloed zijn voornemens een multifunctioneel woonzorgcomplex te realiseren ter plaatse van het huidige honk- en softbalveld The Islanders te Oude-Tonge. Het bouwplan past echter niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Capelleweg” van 1 september 2003.

Het plan voor de bouw van het woonzorgcomplex wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende redenen:

- Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering.
- Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren.
- Er zijn geen milieuhygiënische (bodem, lucht en geluid) bezwaren.
- Er zijn geen bezwaren van cultuurhistorische aard.
- Er zijn geen bezwaren van ecologische aard.
- De externe veiligheid is gewaarborgd.
- Er zijn geen verkeerskundige bezwaren.
- Er is voldoende rekening gehouden met parkeercapaciteit.
- Er bevinden zich geen planologisch relevante leidingen in het plangebied.
- Er is rekening gehouden met het regionaal vastgestelde DUBO-convenant.
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd.

BRONNEN

Gemeente Oostflakkee, *Bestemmingsplan 'Capelleweg'*, 12 juni 2003

M. Penders, Adviesbureau Terron, *Verkennd bodemonderzoek Melkweg, Oude-Tonge*, juli 2004

Drs. J. van der Roest, Grontmij Nederland b.v., *Nieuwbouw Ebbe en Vloed te Oude-Tonge; Archeologisch onderzoek*, 7 april 2009

Drs. R.P.W. Maas MSc, Grontmij Nederland b.v., *Nieuwbouw Ebbe en Vloed te Oude-Tonge; Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai*, 7 april 2009

Drs. R.P.W. Maas MSc, Grontmij Nederland b.v., *Nieuwbouw Ebbe en Vloed te Oude-Tonge; Notitie aanvulling op akoestisch onderzoek m.b.t. het volledige gebruik van de vergunning ingevolge de Wet milieubeheer van Aannemingsbedrijf A.V.K. b.v.*, 12 mei 2009

Drs. A.E.H. Leppens, Grontmij Nederland b.v., *Luchtkwaliteit zorglocatie Melkweg te Oude-Tonge; Luchttoets conform de wet Milieubeheer (5.2 luchtkwaliteitseisen*, 4 mei 2009

Grontmij Nederland b.v., *Memo; Voorstel verkeersafwikkeling*, 22 juni 2006

B.J. Heggelman, Oostelbos Van den Berg b.v., *Vervangende nieuwbouw Ebbe en Vloed, locatie Melkweg in Oude-Tonge; Berekening gewenst aantal parkeerplaatsen*, 5 maart 2009

B. Tijssen, Groen Licht Verkeersadviezen, *Verkeersstructuur Woonzorgcomplex Oude-Tonge*, Memo 23 juli 2009

www.vrom.nl

www.zuid-holland.nl

www.isgo.nl

www.flakkeeweb.nl

www.oostflakkee.nl

www.natuurloket.nl

www.minInv.nl



Renvooi

- — grens plangebied
- [diagonal lines] plangebied
- [light gray fill] bebouwing bestaand
- [horizontal dashed lines] buiten plangebied maar onderdeel van plan



RO-01 Plangebied
Locatie Melkweg te Oude-Tonge
schaal 1:1000 datum: 14-01-2011



Renvooi

- — grens plangebied
- kavelgrens
- bebouwing
- 123 perceelnummer

Plangebied

- 5619 (ged) eigendom Gemeente Oostflakkee
- 5209 eigendom Gemeente Oostflakkee

Buiten plangebied, maar onderdeel van plan

- 5340 (ged) eigendom Gemeente Oostflakkee





Renvooi

- grens plangebied

bebouwing bestaand

RO-03

Locatie Melkweg te Oude-Tonge
schaal 1:1000
datum: 14-01-2011

Situatie bestaand

datum: 14-01-2011





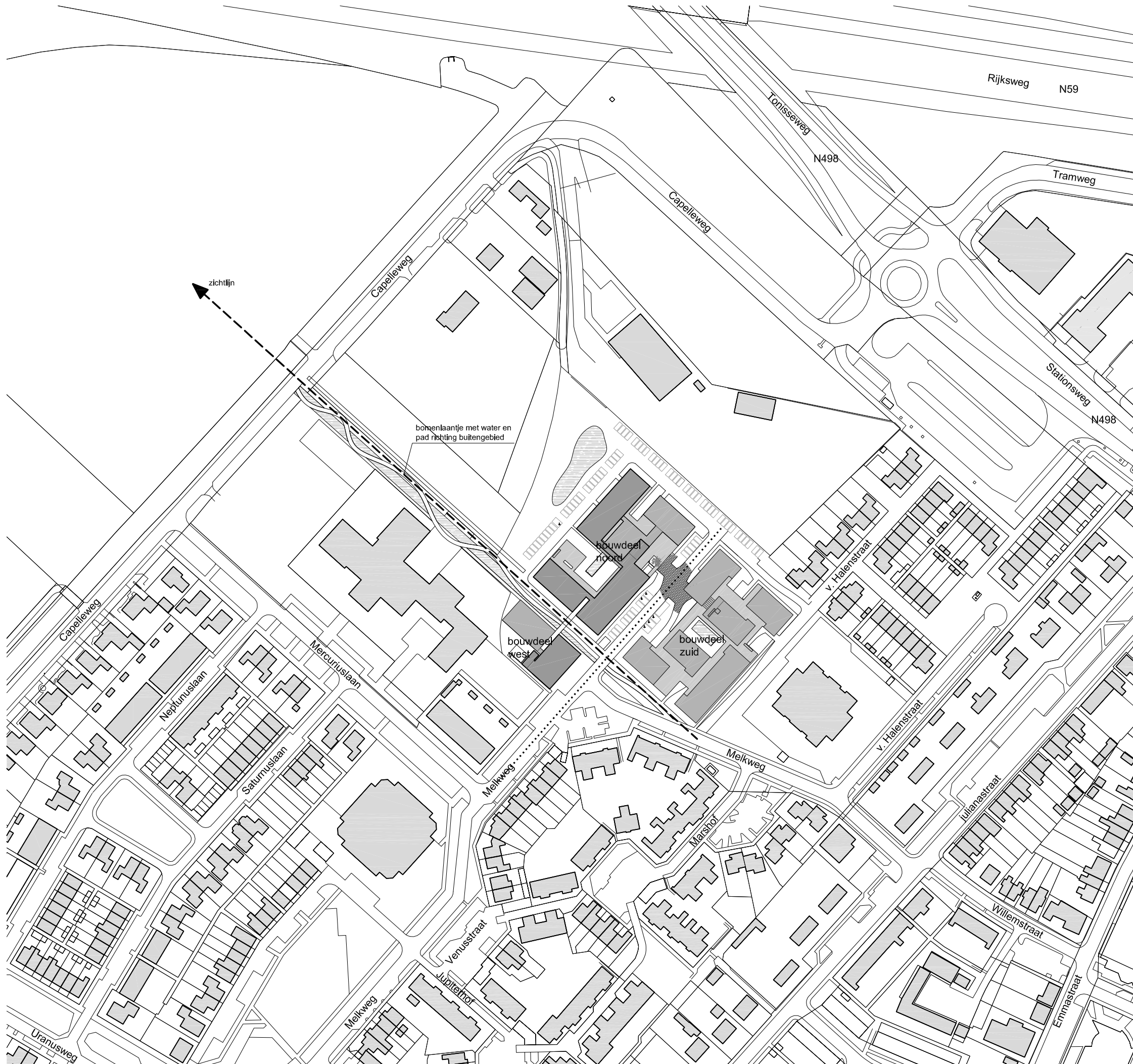
Renvooi

- ▬ bebouwing bestaand
- ▬ nieuwbouw 1 laag hoog
- ▬ nieuwbouw 2 lagen hoog
- ▬ nieuwbouw 3 lagen hoog
- ▬ water
- ➔ rijrichting

Opmerkingen:

- parkeerplaatsen op planlocatie zijn genummerd; totaal 78 plaatsen
- van de 78 parkeerplaatsen zijn 6 parkeerplaatsen bestemd voor minder validen
- het herordenen van bestaande parkeerplaatsen aan de Melkweg zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden
- uitwerking conform advies Groen Licht Verkeersadviezen d.d. 23-07-2009





Renvooi

- bebouwing bestaand
- nieuwbouw 1 laag hoog
- nieuwbouw 2 lagen hoog
- nieuwbouw 3 lagen hoog
- water
- zichtlijn
- doorzetten van bestaande
wegenstructuur op de planlocatie