

Hoofdproces Spelregels

Datum: 5 januari 2010

1. Inleiding

De regio Rotterdam staat voor een regionale woningbouwopgave. Deze opgave dient plaats te vinden in de beperkt beschikbare ruimte. Om bestaande groene ruimtes en bufferzones te behouden wordt daarom ingezet op herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Het gaat daarbij niet uitsluitend om herstructurering van bestaande woongebieden, maar ook om transformatie van verouderde en in onbruik geraakte bedrijfscomplexen of agrarisch bebouwde percelen. De noodzakelijke groei stelt daarnaast hoge eisen aan het landschap en het milieu. Gecombineerde ontwikkelingen die rode en groene doelstellingen samenbinden zijn daarom extra aantrekkelijk.

De Waaloever bij Oostendam heeft deze potentie. Momenteel is de noordoever van de Waal ter hoogte van Oostendam het decor van glastuinbouw. Achter deze glastuinbouw ligt echter een deels goed ontwikkelde oeverzone met rietkragen. Door deze ligging aan de Waal en de andere ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving is dit een zeer exclusieve locatie, die interessant is voor woningbouw. Tevens maakt de ontwikkeling van het plangebied het mogelijk om delen van de oever te reserveren voor openbaar gebruik en zo het aanbod van groene (recreatieve) ruimtes in het gebied uit te breiden.

2. Beleidscontext

Notitie woningbouwlocaties

Al in 2002 (notitie Woningbouwlocaties) is de locatie aan de Waal bij Oostendam aangewezen als nieuwbouwlocatie die kan voorzien in bijzondere woonmilieus.

De locatie is momenteel voornamelijk in gebruik voor een agrarische functie met glastuinbouw. Vanwege actuele eisen en ontwikkelingen op het gebied van de glastuinbouw en de afmetingen van de percelen, kan worden geconstateerd dat de vooruitzichten voor de agrarische bedrijven op deze locatie beperkt zijn. Om tegemoet te komen aan de grote lokale en regionale vraag naar nieuwe woningen heeft de raad deze locatie aangewezen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. De locatie zal een differentiatie in woningtypen van sociaal/bereikbaar tot duur krijgen. Daarnaast kan de gewenste openbare toegankelijkheid van de Waaloever worden verbeterd en kunnen de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de rietkragen worden behouden of zelfs versterkt.

Wijkontwikkelingsprogramma

Uit het wijkontwikkelingsprogramma Rijsoord en Oostendam valt op te maken dat bewoners gemiddeld lang in Oostendam wonen. In geval van verhuizing willen veel bewoners in of nabij het dorp blijven wonen. Voor Oostendam brengt dit met zich mee dat relatief veel mensen naar Hendrik-Ido-Ambacht verhuizen. Dit komt mede door de beperkte woningbouwmogelijkheden voor met name senioren- en starterswoningen. Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie in Oostendam wordt dan ook rekening gehouden met deze behoefte.

Plangebied

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in Oostendam is een herziening van een deel van de gronden binnen het bestemmingsplan Oostendam noodzakelijk. Het bestemmingsplan Oostendam is door de raad vastgesteld op 5 januari 1976, en is inmiddels verouderd. Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Oostendam wordt daarom bij de bestemmingsplanherziening betrokken.

Het plangebied wordt uitgebreid door ook een gedeelte van bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost te herzien. Het betreft het gebied tussen Oostendam en de Rijksweg A15. Het plangebied sluit daardoor beter aan op de officiële wijkindeling van de gemeente.

In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven.



Het plangebied bestaat uit grofweg 3 onderdelen:

- de nieuwbouwlocatie Oostendam (aan de Waal)
- de bestaande kern van Oostendam (voornamelijk woningen)
- het agrarisch gebied

Het bestemmingsplan heeft, behalve de nieuwbouwlocatie, een overwegend consoliderend karakter.

Dit betekent dat het gebruik zoals dat ter plaatse legaal aanwezig is, leidend is bij het bepalen van de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan (en dus niet de bestemming in het nu geldende bestemmingsplan). In dat kader zal een uitgebreide analyse van het feitelijk gebruik van panden en gronden in het plangebied worden gemaakt.

Uitgangspunten nieuwbouwlocatie Oostendam

Het gebied dat voor woningbouwontwikkeling in aanmerking komt is globaal aangegeven in onderstaande figuur.



Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling gelden onderstaande uitgangspunten.

Hoofdstructuur:

- twee of meer aansluitingen op de Pruiwendijk;
- aanleg van één belangrijke hoofdweg door het gebied;
- verbetering van de zichtrelatie tussen de Pruiwendijk en de Waal;
- verbeteren van de openbare toegankelijkheid van de Waaloevers;
- zoveel mogelijk behouden van de identiteit van de dijkbebouwing aan de Pruiwendijk.

Programma

- 90 grondgebonden woningen waarvan 20 voor 55-plussers en 20 voor starters.

Randen, bebouwingstypering

- goede kwalitatieve afsluitingen tussen openbaar en privé;
- afstemming bebouwingsstructuur op de randzones;
- behoud van het kleinschalige, dorpse karakter van Oostendam;
- handhaving c.q. versterking van de kleinschalige en groene sfeer.

Karakteristiek bestaande omgeving

Een van de kenmerkende karakteristieken van het gebied is de laaggelegen ligging. Ophoging van het gebied is nodig om wateroverlast te voorkomen. Ophoging dient beperkt te blijven zodat het contrast tussen de nieuwbouw en de dijk/dijkbebouwing zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats ter plaatse van Pruimendijk 228/230 en Pruimendijk 282/284. Volgens de principes van 'Duurzaam veilig' zal het nieuwbouwgebied als 30 km/u zone worden aangelegd. Ten behoeve van het langzaam verkeer wordt een extra aansluiting op de Pruimendijk gerealiseerd in het verlengde van de Tarwestraat.

Parkeren

Voor het gebied geldt een parkeernorm van 1,7 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van woningtype en prijssegment.

4. Uitgangspunten bestaande kern Oostendam

Wonen

De woonbestemming voor bestaande woningen blijft gehandhaafd. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan behoud van karakteristieke woningen aan de Pruimendijk. Qua systematiek en flexibiliteit wordt aansluiting gezocht bij nieuwe regelgeving en recente bestemmingplannen (Slikkerveer en Ridderkerk-West).

Bedrijven

In het plangebied aanwezige bedrijven, die ook in de geldende bestemmingsplannen als zodanig zijn bestemd, zullen in principe ook in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Uitbreiding van bedrijfsactiviteiten in het gebied is vanwege de verkeersaantrekkende werking, visuele aspecten, milieuaspecten e.d. ongewenst.

Ook wordt tegenwoordig een ruime uitleg van de woonbestemming gehanteerd. Dit betekent dat het mogelijk is om (onder voorwaarden) bij de woning een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen.

Verkeer

De bestaande wegenstructuur blijft gehandhaafd. In verband met de aansluiting van het nieuwe woongebied op de bestaande wegenstructuur worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

- verplaatsen van de komgrens van Oostendam in westelijke richting in overleg met het waterschap;
- nemen van verkeersremmende maatregelen ter plaatse van Pruimendijk 228/230;
- bieden van alternatieven voor het parkeren op de Pruimendijk ter bevordering van de verkeersveiligheid;
- het autoluw maken van een deel van de Pruimendijk;
- het nemen van maatregelen om doorgaand verkeer op de Damweg te weren.

5. Uitgangspunten agrarisch gebied

Percelen met een agrarische bestemming zullen deze in het nieuwe bestemmingsplan in principe behouden. Dit betreft met name de percelen gelegen tussen de woonbebouwing van Oostendam en de rijksweg A15.

Echter in het geval de percelen niet meer als agrarische percelen kunnen functioneren zal een andere passende bestemming worden overwogen. Hierbij kan gedacht worden aan een bestemming 'tuin' als de gronden in bezit zijn bij bewoners van aanliggende percelen, of een bestemming 'volkstuin'.