



gemeente : RIDDERKERK

bestemmingsplan: OOSTENDAM

nummer : 3727

bureau : ROTTERDAM

opdrachtleider : ir. D. van der Veen

adviserend team : ir. A.A.M. van den Berg, stedenbouwkundige
mr. M.P.M. Schaaper, juridisch medewerker

procedure

plannr.	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
3727	75-04-28	5-1-1976	26-1-1977 GS B 19340: ged. goedgekeurd. Goedk. onthouden aan: a. rode lijn gedeelten; b. de art. 12-3 sub a2, 22-2 ged., 24-3a en 24-6c.	
3727-1	16-3-1981	16-3-1981	16-2-1982 RO 81644: ged. goedgekeurd. Goedk. onthouden aan: a. rode lijn gedeelte; b. paragraaf T van de voorschriften. (art. 21A).	

losse kaarten :

TOELICHTING:

- I Inleiding; motivering van het plan*
- II Uitkomsten van het onderzoek ex. artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening*
- III Beschrijving van het plan*
- IV Uitkomsten van het overleg ex. artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening*
- V Inhoud van de toelichting op de 1e herziening*

VOORSCHRIFTEN:

- I Algemene bepalingen*
- II Bestemmingen en gebruik*
- III Overgangs- en slotbepalingen*

Staat van inrichtingen

Plankaart nr. 3727

Bijlagen : nr. 3727-b-1 t/m 3727-b-9

Tot de gemeente Ridderkerk behoort de woonkern Oostendam, gelegen op de noordelijke oever van de Waal, in de onmiddellijke nabijheid van de bebouwde kom van Hendrik Ido Ambacht, welke aan de zuidelijke oever is gelegen.

Ten noorden van de nederzetting vormt Primaire weg no. 15 een geografische barrière doch de verbinding met Ridderkerk is bevredigend te noemen mede door een onderdoorgang welke de Pruimendijk verbindt met de Molendijk en de Oudelandseweg, terwijl ter plaatse ook een aansluiting aanwezig is op de Primaire weg in beide richtingen welke ook gebruikt kan worden voor de verbinding met Rijsoord. Deze aansluiting is overigens ook van groot belang voor H.I. Ambacht.

De vigerende bestemmingsregeling is van oudere datum en is vóór het van kracht worden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen.

Naast de eis het plan te herzien conform de genoemde wet zijn de ontwikkelingen van de laatste jaren en het gemeentelijk beleid terzake motieven voor een nieuwe regeling.

Bijlage 3727-b-1 op blz. 7 geeft een overzicht van de vigerende plannen voorzover deze gelegen zijn binnen de grenzen van het nieuwe plan.

Doordat het beleid van het gemeentebestuur van Ridderkerk er op gericht is de voor de groei van de bevolking benodigde nieuwe woningen te concentreren in de nabijheid van de grote kern Ridderkerk heeft het onderhavige plan een conserverend karakter gekregen. Wel wordt, waar mogelijk, rekening gehouden met de overigens beperkte bouw mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen.

Van het woningbestand is een aantal woningen niet meer of met zeer veel moeite voor verbetering vatbaar. In het kader van saneringsplannen wordt een gedeelte hiervan gesloopt en niet meer herbouwd. Een ander deel, n.l. langs de Damstraat zal behouden resp. herbouwd kunnen worden enerzijds omdat de functie van deze bebouwing (veelal detailhandelsvestigingen) en de karakteristiek van dit zeer oude gedeelte dit vraagt, anderzijds omdat de noodzaak om te komen tot verbreding

ten behoeve van het ter plaatse in- en uitkomende verkeer van Hendrik Ido Ambacht in de toekomst komt te vervallen door de aanleg van een weg buitenom ten Noorden van de Damstraat, welke, voorlopig althans* verbonden zal worden met de bestaande aansluiting met Primaire weg 15.

Aan de rivier de Waal is de bovengemeentelijke plannen van de laatste jaren is een primair recreatieve functie toegedacht.

Het gemeentebestuur onderschrijft dit, doch de huidige occupatie van de oevers nabij Oostendam maakt het niet wel mogelijk deze voor dit doel in te richten anders dan op enkele plaatsen. De recreatie zal zich overigens beperken tot mogelijkheden om te varen en te vissen. zowel van Ridderkerkse als van "Ambachtse" kant.

Hiertoe is naast het geprojecteerde voetpad, dat loopt vanaf de Tarwestraat naar de Waal een gedeelte oever bestemd voor een botenverhuurbedrijf.

Gesteld kan worden dat het behoud van de huidige karakteristiek van Oostendam bij dit plan voorop heeft gestaan.

* Bij de reconstructie van de bestaande wegenstructuur in en om Ridderkerk is de mogelijkheid niet uitgesloten dat de aansluiting van Oostendam/H.I. Ambacht op Rijksweg no. 15 naar het Westen zal worden verplaatst.

1. Aard en kwaliteit van de bebouwing

Oostendam is te beschouwen als een min of meer zelfstandige kern, hoewel de nabijheid van Hendrik Ido Ambacht een stempel drukt op de openbare voorzieningen en het nagenoeg ontbreken van winkels (zie bijlage no. 3727-b-2 en -b-3). Ook in de toekomst doet zich hieraan geen specifieke behoefte gevoelen; enige uitbreidingsmogelijkheid van de openbare voorzieningen is echter wel gewenst.

Het oorspronkelijke agrarische karakter van de nederzetting is nog terug te vinden in de tuinbouwbedrijven langs de Waal (zie bijlage no. 3727-b-5). Een enkel ambachtelijk bedrijf bevindt zich eveneens ten zuiden van de Pruimendijk (zie bijlage 3727-b-6).

Genoemd kan ook worden in dit verband de bestaande rioolwaterzuivering ten Noorden van de Tarwestraat.

De kwaliteit van het woningbestand is mede door het percentage nieuwbouw goed te noemen (zie bijlagen no. 3727-b-4, -b-7 en -b-8 en -b-9).

Van de slechte woningen is een gedeelte onbewoonbaar verklaard en zal in het kader van een saneringsplan worden geamoveerd. Met name is dit het geval bij de noord-westelijke bebouwing van de Pruimendijk nabij de Damweg. Het is uit landschappelijke overwegingen niet gewenst dat deze herbouwd worden.

Langs de Damstraat zelf kan ook een gedeelte niet meer worden hersteld. Nieuwbouw ter plaatse zal echter de bestaande karakteristiek eerder ten goede komen dan het creëren van open gaten.

2. Verkeer

In het algehele verkeersbeeld in en om Ridderkerk neemt de Pruimendijk een zeer ondergeschikte plaats in. Hij is te beschouwen als een lokale ontsluitingsweg zonder een functie voor

het doorgaand verkeer. Het huidige profiel laat overigens hier en daar te wensen over. Het is derhalve aantrekkelijk in het kader van mogelijke reconstructiewerken aan de dijk (o.a. ten behoeve van het plaatselijk op hoogte brengen van de kruin tot 1.50 m + N.A.P.) het profiel in de woonkern zelf te verbreden tot 6.00 m.

Dit komt het eenzijdig stoppen en parkeren ten goede voor zover dit niet kan geschieden op eigen terrein. Zoals reeds in de inleiding is gesteld geeft een mogelijke verbinding van Hendrik Ido Ambacht met de Primaire weg no. 15 achter de Damstraat om, geen aanleiding meer om deze laatste voor het vele verkeer in te richten met als consequentie sloop van een aantal panden.

Tenslotte moge vermeld worden het geprojecteerde voetpad vanaf de Tarwestraat naar Hendrik Ido Ambacht dat reeds geregeld was in een vigerend bestemmingsplan.

3. Voorzieningen

De ligging van de in Oostendam aanwezige voorzieningen is aangegeven op bijlage no. 3727-b-2.

In het plan is de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een kleuterschool bij de aanwezige basisschool. Voorts kan een kerk worden gerealiseerd ter vervanging van het bestaande noodgebouw.

Aan verdere uitbreiding van de voorzieningen bestaat geen behoefte in verband met het feit, dat Oostendam in dit opzicht sterk op Hendrik-Ido-Ambacht is georiënteerd.

Uitgaande van de wens de karakteristiek van de nederbezetting te behouden en van de gegevens welke uit verkenning en onderzoek naar voren zijn gekomen heeft vooral de bebouwing langs de Pruimendijk extra zorg gekregen.

Een van de aantrekkelijkheden van deze dijkbebouwing is de enigszins argeloze situering van de gebouwen. Derhalve is deze als richtlijn gekozen voor het bepalen van bouwgrenzen, waarbij slechts in enkele gevallen om verkeerskundige redenen de rooilijn is teruggelegd. Om het karakteristieke profiel van de Pruimendijk zo veel mogelijk te handhaven, is de goothoogte van de bebouwing beperkt gehouden.

Ten behoeve van parkeren op eigen terrein is zoveel mogelijk ook naast de woning, ten minste op 5.00 m achter de voorgevel, gelegenheid geschapen een garage te bouwen. Daar waar dit uitdrukkelijk uitgesloten is, is dit gedaan uit overwegingen van doorzicht en openheid op het daarachter liggende landschap.

De bestaande kassenbedrijven zijn geconsolideerd uit overwegingen van landschappelijke aard. Dit is ook uitgangspunt geweest bij het openhouden van die gebieden welke bestemd zijn voor agrarische doeleinden zonder bebouwing.

Hierdoor behoeft mogelijke toekomstige recreatie niet te worden gefrustreerd en zijn de weinige doorkijkjes op het water gewaarborgd.

De karakteristiek van de Damstraat vraagt een zorgvuldige aanpak. Mogelijkheden voor herstel en vernieuwing zijn thans geboden, waarbij vooral de pleinvormige ruimte op het einde van Waal gebaat is bij behoud van de bebouwing van Oostendam en die van Hendrik Ido Ambacht.

Ten slotte zij opgemerkt dat het gebied, waar bepaalde waterstaatkundige belangen aanwezig zijn, op de plankaart met een raster is aangeduid. Op de betrokken gronden is mede de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" gelegd (zie artikel 21 van de voorschriften).

1. *De inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland* adviseert bij brief d.d. 16 juli 1974, kenmerk 1337/74, het plan in vooroverleg aan de Provinciale Planologische Commissie toe te zenden; na ontvangst van de reactie van de Werkgroep voor de Bestemmingsplannen uit deze commissie kan beschikt worden over een gecoördineerde meningsvorming van de meest betrokken diensten van Rijk en provincie.

2. De hoofdingenieur-directeur van *Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland*, bericht bij brief d.d. 18 juli 1974, kenmerk W.R.O.13672, dat het ontwerp-plan hem aanleiding geeft tot de volgende opmerkingen.

- a. In de toelichting (pagina 2, voorlaatste regel) is sprake van "provinciale weg 15", daar waar rijksweg 15 bedoeld is.
De betreffende woorden in de toelichting zijn gewijzigd.
- b. De relatie tussen artikel 6 van de voorschriften en het raster op de plankaart dat de gronden met waterstaatkundige belangen aanduidt, is niet duidelijk. Om de betekenis van de waterkering voldoende in het plan tot uitdrukking te laten komen is het waarschijnlijk beter om de betrokken strook mede de bestemming "waterstaatsdoeleinden" te geven.

In kaart en voorschriften is thans, zoals ook in andere, recente bestemmingsplannen, deze bestemming ingevoerd.

3. *De Eerst aanwezend-Ingenieur der Genie te 's-Gravenhage* bericht bij brief d.d. 22 juli 1974, nummer 1575, dat bij het ontwerpplan geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken.

4. De (Adjunct-) *Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Zuid-Holland* bericht bij brief d.d. 25 juli 1974, kenmerk 316/74, dat het ontwerp-plan wat betreft het aspect distributieve voorzieningen geen aanleiding geeft tot bemerkingen, aangezien het in feite consolidatie van de bestaande situatie betreft.

5. Burgemeester en wethouders van *Hendrik-Ido-Ambacht* berichten bij brief d.d. 30 juli 1974, kenmerk 2239 K/CM, dat zij er goede nota van hebben genomen dat rekening wordt gehouden met de aanleg van een weg ten noorden van de Damstraat.

Het verdient naar de mening van het college voorts de voorkeur om in plaats van "het in- en uitkomende verkeer van Hendrik-Ido-Ambacht" (toelichting, pagina 2, eerste regel) te spreken over "het ter plaatse in- en uitkomende verkeer van Hendrik-Ido-Ambacht".

Deze suggestie is opgevolgd.

6. De (plaatsvervangend) *hoofdingenieur-directeur voor de Landinrichting in de provincie Zuid-Holland* bericht bij brief d.d. 2 augustus 1974, kenmerk 10986, dat het ontwerp-plan, na bestudering en onderzoek, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7. Dijkgraaf en Heemraden van het *Waterschap IJsselmonde* berichten bij brief d.d. 9 augustus 1974, kenmerk 31/7020, dat het ontwerp-plan van die zijde geen bezwaren ontmoet.

8. Het dagelijks bestuur van het *Openbaar Lichaam Rijnmond* bericht bij brief d.d. 17 oktober 1974, nummer 4518 SS/RvdH, dat - behoudens enkele detailopmerkingen - met het ontwerp-plan kan worden ingestemd. Wel wordt in overweging gegeven de volgende opmerkingen bij het opstellen van het definitieve plan te betrekken.

a. Recreatie

De visuele relatie tussen Pruimendijk en Waal wordt grotendeels belemmerd tussen bestaande bebouwing en kassen. Mede gelet op de beoogde recreatieve functie van de Waal is het wenselijk om te onderzoeken of langs de noordoever geheel dan wel gedeeltelijk een voetpad met bijbehorende recreatieve voorzieningen kan worden aangelegd. De recreatieve functie van de Waal kan dan door een directer contact meer inhoud verkrijgen.

De langs de Waal gelegde bestemmingen Ak en A(z) consolideren de bestaande situatie; zij staan de aanleg in de toekomst van een voetpad met bescheiden recreatieve voorzieningen dan ook zo min mogelijk in de weg. Voor de consoliderende strekking van de bestemmingsregeling is mede gekozen, omdat voor dit gebied nog geen plannen bestaan. Blijkens de "Voorstudie Recreatie-basisplan IJsselmonde" (Provinciale Planologische Dienst in Zuid-Holland, 's-Gravenhage, juni 1974) zal het gedeelte van de Waaloevers dat binnen het gebied van het bestemmingsplan is gelegen, waarschijnlijk buiten de werkingssfeer van dit basisplan vallen.

b. Agrarische bebouwing

Gelet op het uitgangspunt om de bestaande kassen te consolideren is het wenselijk de begrenzing van de bestemming Ak4 te baseren op de bestaande glasopstand en niet aaneensluitend zoals voor enkele gedeelten op de plankaart is aangegeven.

Hiermede wordt tevens de (beperkte) visuele relatie tussen Pruimendijk en Waal veilig gesteld.

Aan de hand van recente gegevens is de plankaart in dit opzicht bijgewerkt, waardoor tevens aan deze opmerking is voldaan.

c. Voorzieningen

Het verdient aanbeveling de soort en omvang van de gewenste uitbreiding van de openbare voorzieningen in de toelichting nader te omschrijven.

Hieraan is in de toelichting aandacht besteed (pagina 4).

d. Voorschriften

In de voorschriften is een verwijzing naar de bijbehorende "Staat van Inrichtingen" niet vindbaar. De onderlinge samenhang is derhalve onduidelijk.

Deze samenhang kan gevonden worden in artikel 1 onder 14, artikel 6 en artikel 14.

De inhoud van de "ingebouwde" bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 500 m³, dit in tegenstelling tot de vrijstaande woningen welke een inhoud van 1.200 m³ kunnen verkrijgen.

Afgezien van de bestemmingsgrenzen waarbinnen deze woningen zijn of dienen te worden gerealiseerd verdient het aanbeveling om te onderzoeken of een dergelijk verschil gerechtvaardigd is.

Voor de inhoud van bedrijfswoningen is aangesloten aan de wijze van regelen in de bestemming Woondoeleinden ten aanzien van aan-eengebouwde en vrijstaande woningen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (artikel 14) schrijft opname van een dergelijke bepaling voor. Het verschil wordt verklaard door wat in de praktijk aan verschillende woninggroottes wordt aangetroffen.

9. Het ontwerp-plan geeft de *Provinciale Planologische Commissie, in Zuid-Holland, Werkgroep voor de Bestemmingsplannen*, blijkens haar brief d.d. 31 januari 1975, aanleiding het volgende te berichten.

- a. De gronden tussen de Pruimendijk en de Waal zijn voor een belangrijk deel in gebruik voor duurzaam intensieve tuinbouw onder glas. De begrenzing van de Ak4-zônes lijkt vrij willekeurig en wekt de indruk dat is uitgegaan van verouderde kadastrale gegevens. Het verdient onzes inziens aanbeveling de onderwerpelijke gronden te bestemmen voor agrarische doeleinden zonder bebouwing cat. A(z), de bestaande duurzame tuinbouwbedrijven daarin aan te duiden en voor deze bestaande tuinbouwbedrijven de zogenaamde 2 ha-regeling van toepassing te verklaren.

Mochten er bij deze wijze van bestemmen der gronden gelegen tussen Pruimendijk en Waal (die thans bestemd gedacht worden voor agrarische doeleinden cat. A(z) of Ak 4) gebieden of grondstroken (bij voorbeeld direct langs het water van de Waal) met kassen bebouwd kunnen worden die naar uw mening vrij van bebouwing met kassen dienen te blijven, dan waren deze te bestemmen voor groenvoorzieningen.

Mede in verband met hetgeen is vermeld bij de resultaten van het overleg met het Openbaar Lichaam Rijnmond, wordt het op zijn minst prematuur geacht een gedeelte van het aanwezige kassenbestand te bestemmen voor agrarische doeleinden zonder bebouwing

of voor groenvoorzieningen. Omdat elk van de drie in het bedoelde gebied gevestigde tuinbouwbedrijven minder dan 2 ha aan kassen omvat (die als zodanig op de plankaart zijn aangegeven en bestemd) lijkt het evenmin zinvol hiervoor de 2 ha-regeling in te voeren.

- b. Enkele percelen langs de Pruimendijk werden bestemd voor agrarische doeleinden cat.A4 waarvan niet duidelijk is waarom de bouwhoogte gelimiteerd moet worden tot 4 m, mede gezien de aangrenzende woonbebouwing met een goothoogte van maximum 6 m.
De goothoogte is beperkt op grond van het aantrekkelijke profiel en karakter van de Pruimendijk, waarvan de goothoogte van de bebouwing traditioneel laag is. Waar een hogere goothoogte reeds bestaat, is deze gelegaliseerd.
- c. Uit een oogpunt van dijksbelang dient op het plan aan de Damstraat en Molendijk (onderdelen van de hoofdwaterkering) alsmede aan de Pruimendijk (tweede waterkering) binnen de begrenzing vastgesteld in artikel 2 (ten aanzien van de hoofdwaterkering) en in artikel 3 (ten aanzien van binnenwaterkering) van de Keur van het Waterschap IJsselmonde primair de bestemming "waterkering" te worden gegeven. Volgens artikel 2 strekt een hoofdwaterkering zich uit tot en met de binnen- of buitenbermsloot, waar een zodanige sloot niet aanwezig is tot 30 m. uit het midden van de dijkskruin en waar aan de rivierzijde een oevervoorziening verder strekt dan bovenbedoelde uitgestrektheid tot de teen van de oevervoorziening.
Volgens artikel 3 strekt een binnenwaterkering zich uit tot en met de wederzijdse bermsloten en waar géén bermsloten aanwezig tot 30 m uit het midden van de dijkskruin.
Een en ander is op het plan niet gerealiseerd.
Verder dient op het plan tot uitdrukking te worden gebracht, dat eventuele andere bestemmingen (b.v. groenvoorzieningen) op het gebied met bestemming waterkering sub-bestemmingen zijn.
Een dergelijke bestemmingsregeling verdient de voorkeur boven de door u voorgestelde aanduiding met loodrechte arcering "gebied waarop een waterstaatsregeling van toepassing is".

Voor het gebied dat onder de waterschapskeur valt is de bestemming mede tot Waterstaatsdoeleinden op de kaart en in de voorschriften ingevoerd. Voor een primaire bestemming Waterstaatsdoeleinden is onvoldoende aanleiding nu Gedeputeerde Staten in hun besluit van 8 mei 1974 betreffende het bestemmingsplan Langeplaat van de gemeente Rozenburg een nevenschikkende bestemming Waterstaatsdoeleinden annex Recreatie en Verkeer hebben goedgekeurd. De omvang is ontleend aan gegevens van het Waterschap.

- d. Aan de opmerkingen ten aanzien van de plankkaart (onder meer betreffende het profiel van Damstraat en Damweg) is tegemoet gekomen, met uitzondering van de suggestie om in het renwooï de aanduidingen "bebouwingsvlak" en "voorgevelbouwgrens" op te nemen, omdat deze figuren door het in combinatie lezen van kaart en voorschriften reeds duidelijk zijn.

e. Voorschriften

De opmerkingen ten aanzien van de voorschriften zijn verwerkt, met de volgende uitzonderingen.

In artikel 1 onder 9 is de term "economisch oogpunt" gehandhaafd om de zogenaamde "hobby-boer" te kunnen onderscheiden van het agrarisch bedrijf (als bestemmingscategorie); onder 12 behoeft, gezien de redactie van de verschillende onderdelen, geen uitzondering te worden gemaakt voor markt- en straathandel.

In artikel 2 is het onderscheid tussen bouwwerken ten behoeve van nutsbedrijven en die welke om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, onder a1 en a2 gehandhaafd; de redactie onder a1 is verduidelijkt.

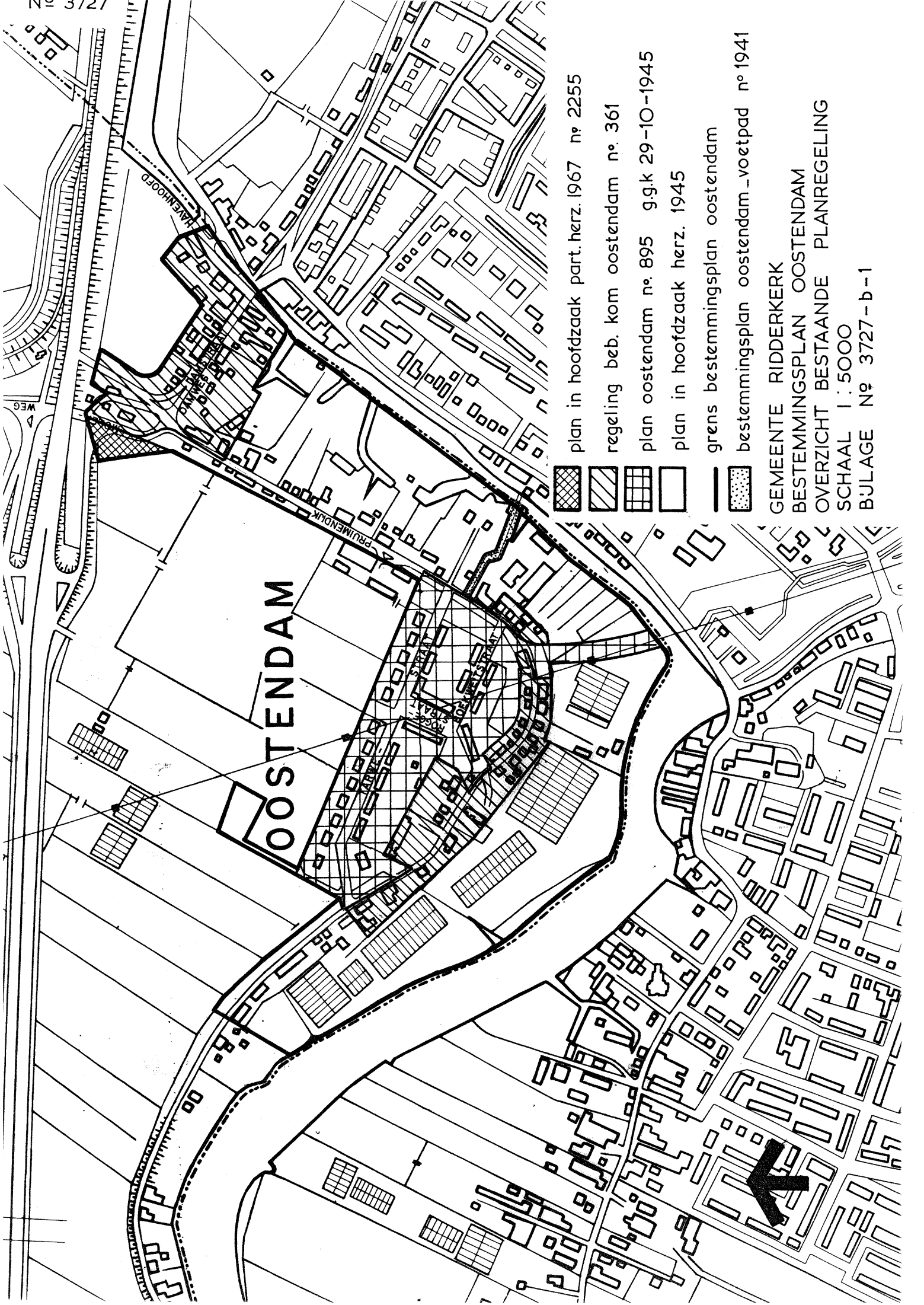
De vrijstellingsbevoegdheid in artikel 12, lid 3 onder a2 dient te worden gehandhaafd om de in een concreet geval beste en meest doelmatige oplossing voor de gebruiker mogelijk te kunnen maken. Gezien de voor het gehele gebied gegeven bebouwingsoppervlakte en hoogtematen wordt het geven van maximum-afmetingen van bijgebouwen in de artikelen 14 en 16 niet zinvol geacht.

De aanbeveling om voor de agrarische bestemmingen (artikel 16) een veel uitgebreider regeling op te nemen miskent de plaats die de

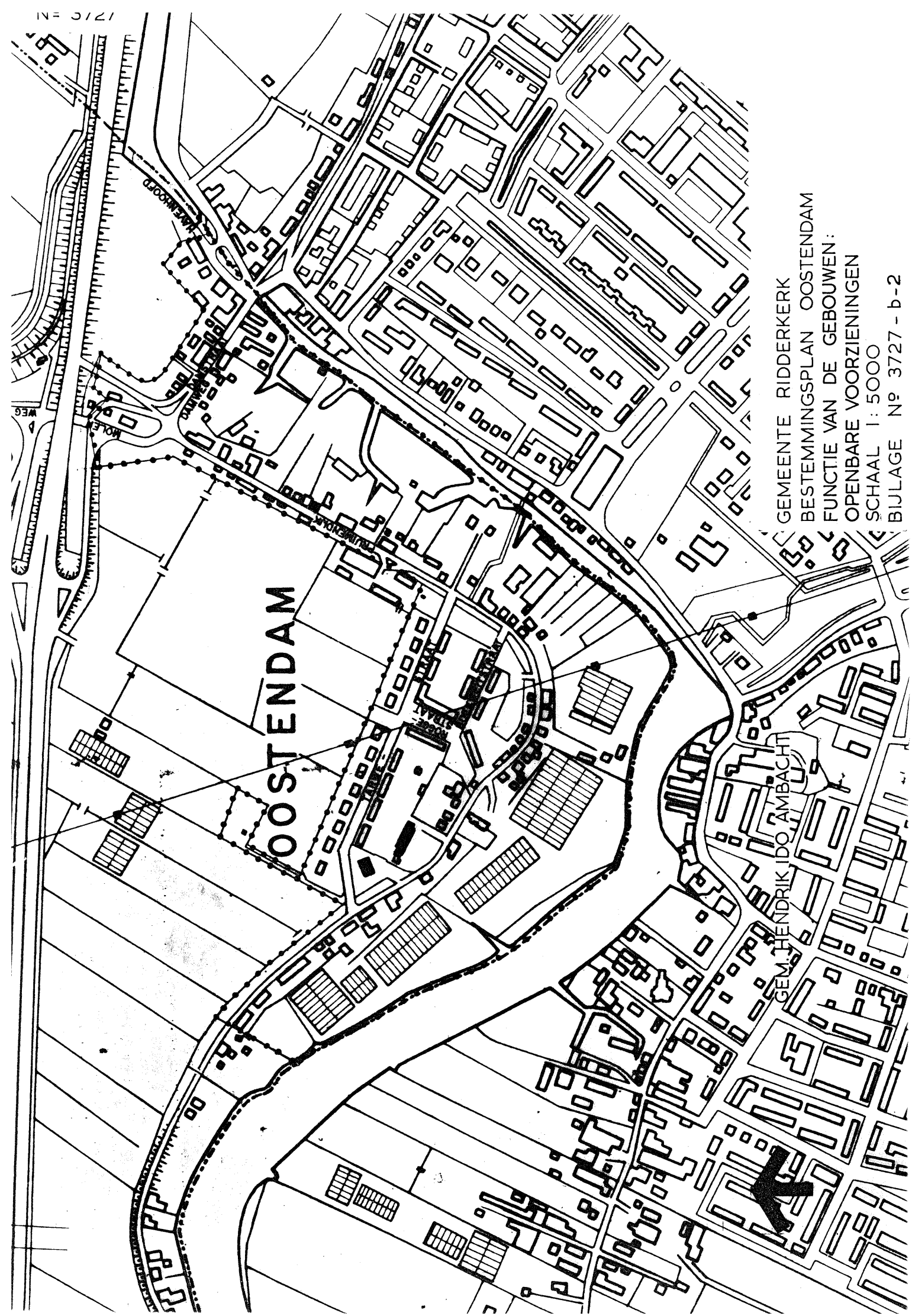
agrarische bestemming in dit plan inneemt en zou de toepassing ervan nodeloos ingewikkeld maken. Aan een dergelijke bepaling, die bij uitstek thuis hoort in het landelijk gebied, waarin terdege moet worden gewaakt tegen niet bonafide bebouwing, bestaat hier geen behoefte. (De suggestie is daarenboven in strijd met het eerder genoemde voorstel om de agrarische bebouwing onder het overgangsrecht te brengen). In verband met de ligging in de dorpskern, de ruimtelijke mogelijkheden en de grootte van de bedrijven geldt dit evenzeer voor een eventuele tweede dienstwoning.

Verandering van afwijkend gebruik in minder afwijkend gebruik (artikel 22) is problematisch omdat door de belanghebbenden moeilijk kan worden beoordeeld wat "minder afwijkend gebruik" is. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan het mogelijk maken van dit soort veranderingen door middel van de imperatieve vrijstellingsbepaling in het gebruiksartikel.

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen is ten slotte geheel vernieuwd. Ten einde een zo objectief mogelijke toetsing van de toepassing van het overgangsrecht door burgemeester en wethouders mogelijk te maken is in artikel 23 de verplichte verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, ook wanneer er geen bezwaarschriften zijn ingekomen, gehandhaafd.



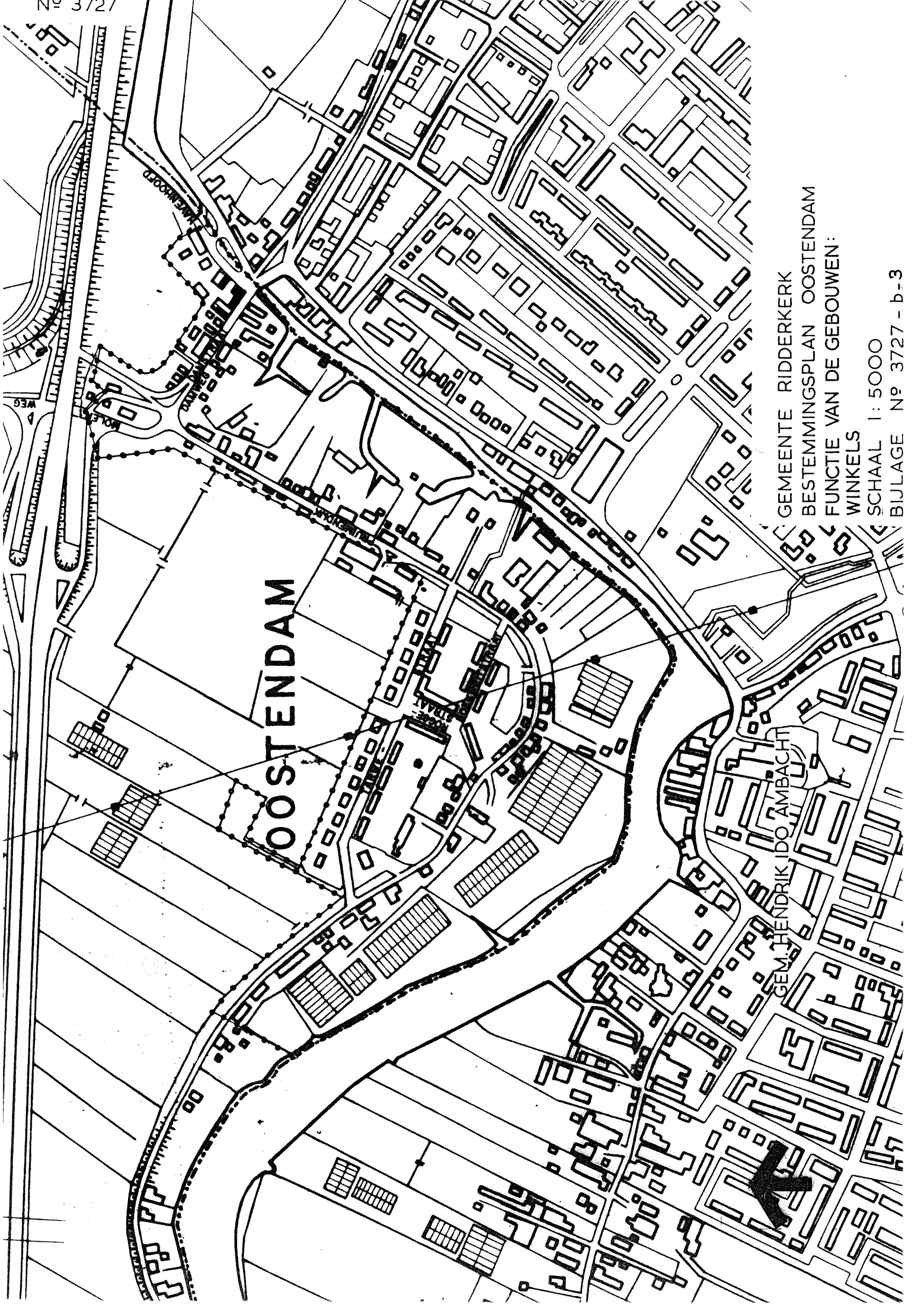
- plan in hoofdzaak part. herz. 1967 n° 2255
 - regeling beb. kom oostendam n° 361
 - plan oostendam n° 895 g.g.k 29-10-1945
 - plan in hoofdzaak herz. 1945
 - grens bestemmingsplan oostendam
 - bestemmingsplan oostendam - voetpad n° 1941
- GEMEENTE RIDDERKERK
BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
OVERZICHT BESTAANDE PLANREGELING
SCHAAL 1:5000
BULAGE N° 3727-b-1



GEMEENTE RIDDERKERK
BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
FUNCTIE VAN DE GEBOUWEN:
OPENBARE VOORZIENINGEN
SCHAAL 1:5000
BIJLAGE N° 3727 - b-2

OOSTENDAM

GEM. HENDRIK IDO AMBACHT

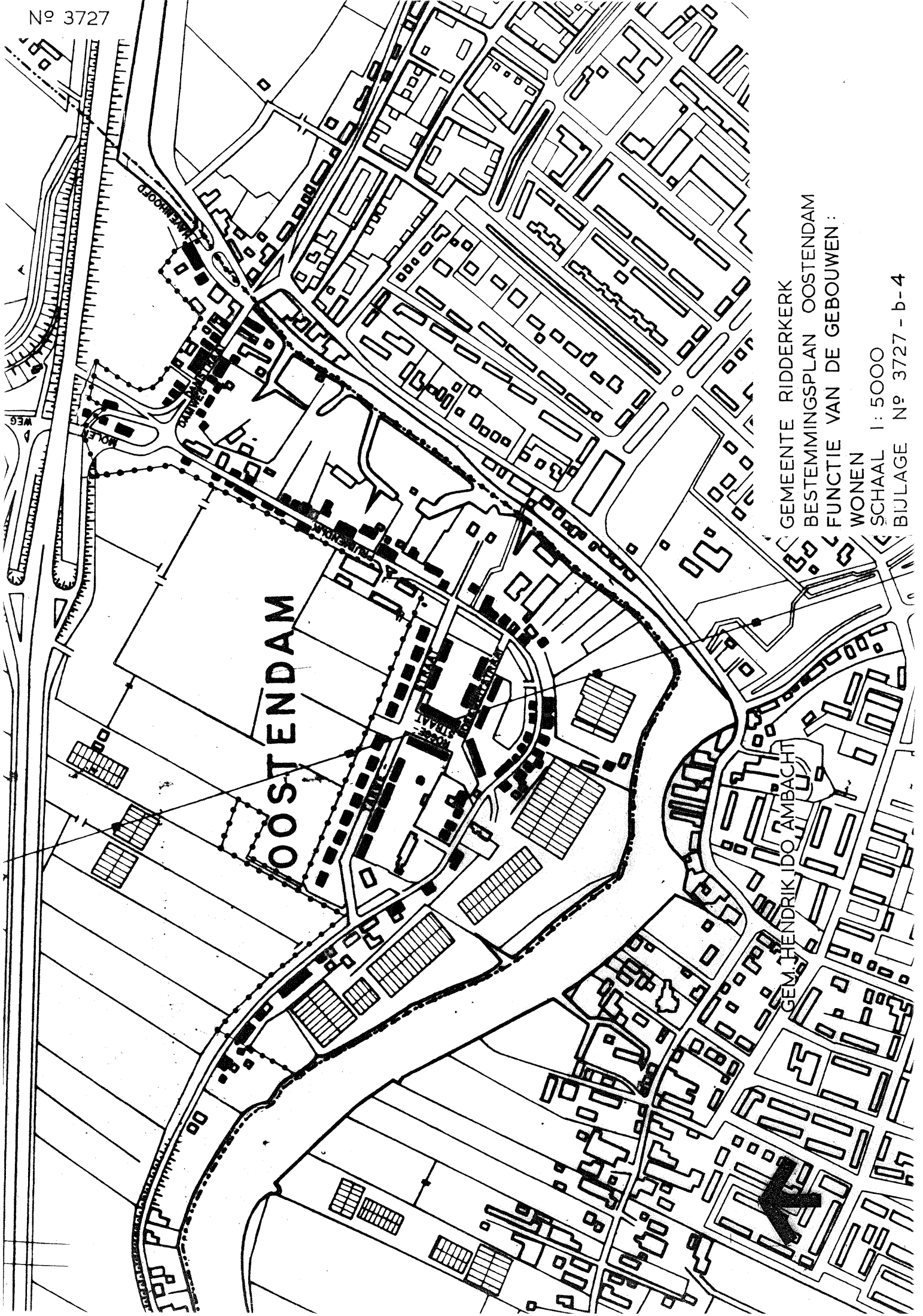


OOSTENDAM

GEMEENTE RIDDERKERK
BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
FUNCTIE VAN DE GEBOUWEN:
WINKELS
SCHAAL 1: 5000
BIJLAGE Nº 3727 - b-3

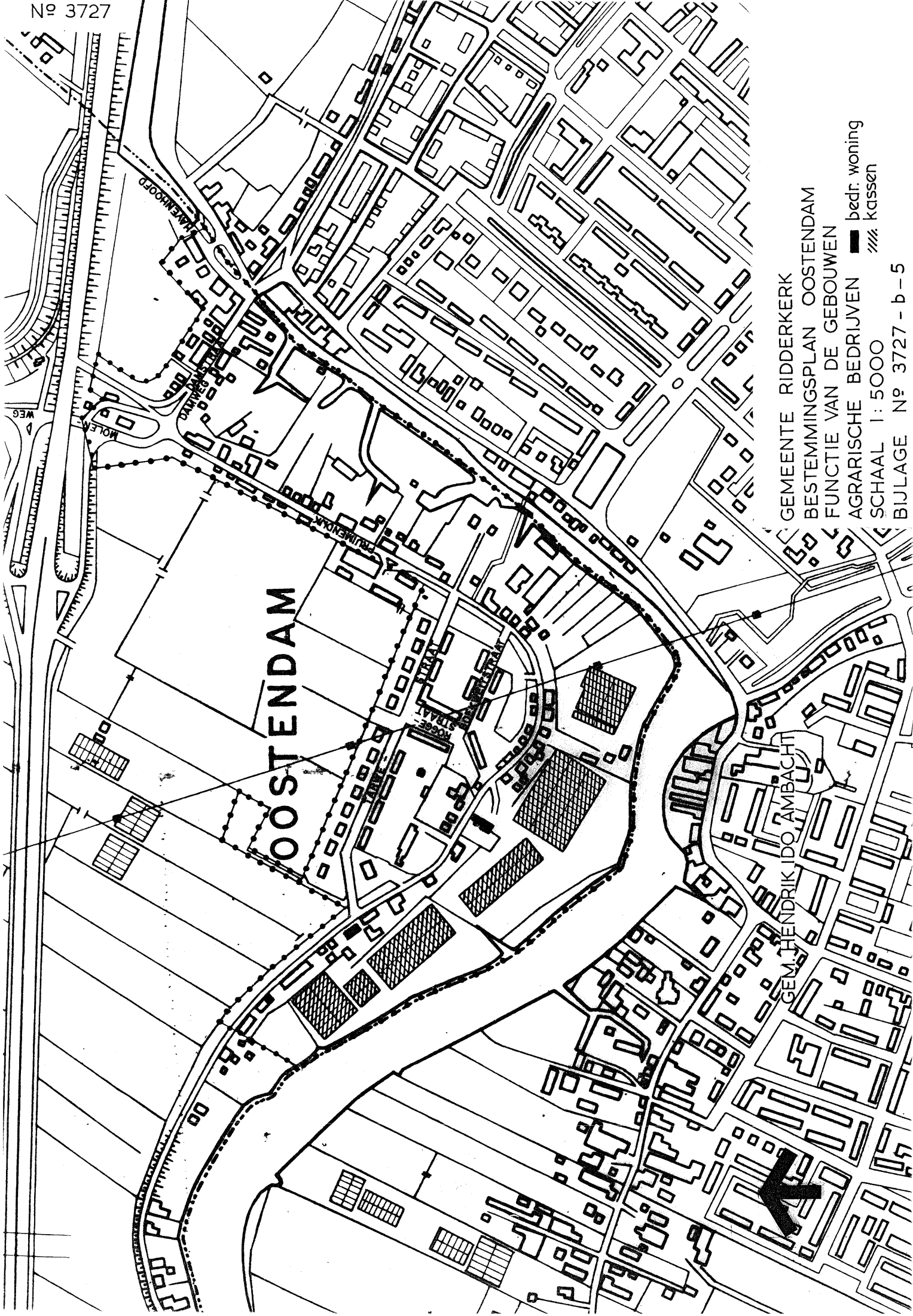
GEM. HENDRIK IDO AMBACHT





GEMEENTE RIDDERKERK
 BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
 FUNCTIE VAN DE GEBOUWEN :
 WONEN
 SCHAAAL 1 : 5000
 BIJLAGE Nº 3727 - b-4

GEM. HENDRIK DO AMBACHT



GEMEENTE RIDDERKERK
 BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
 FUNCTIE VAN DE GEBOUWEN
 AGRARISCHE BEDRIJVEN ■ bedr. woning
 // kassen
 SCHAAL 1:5000
 BIJLAGE Nº 3727 - b - 5

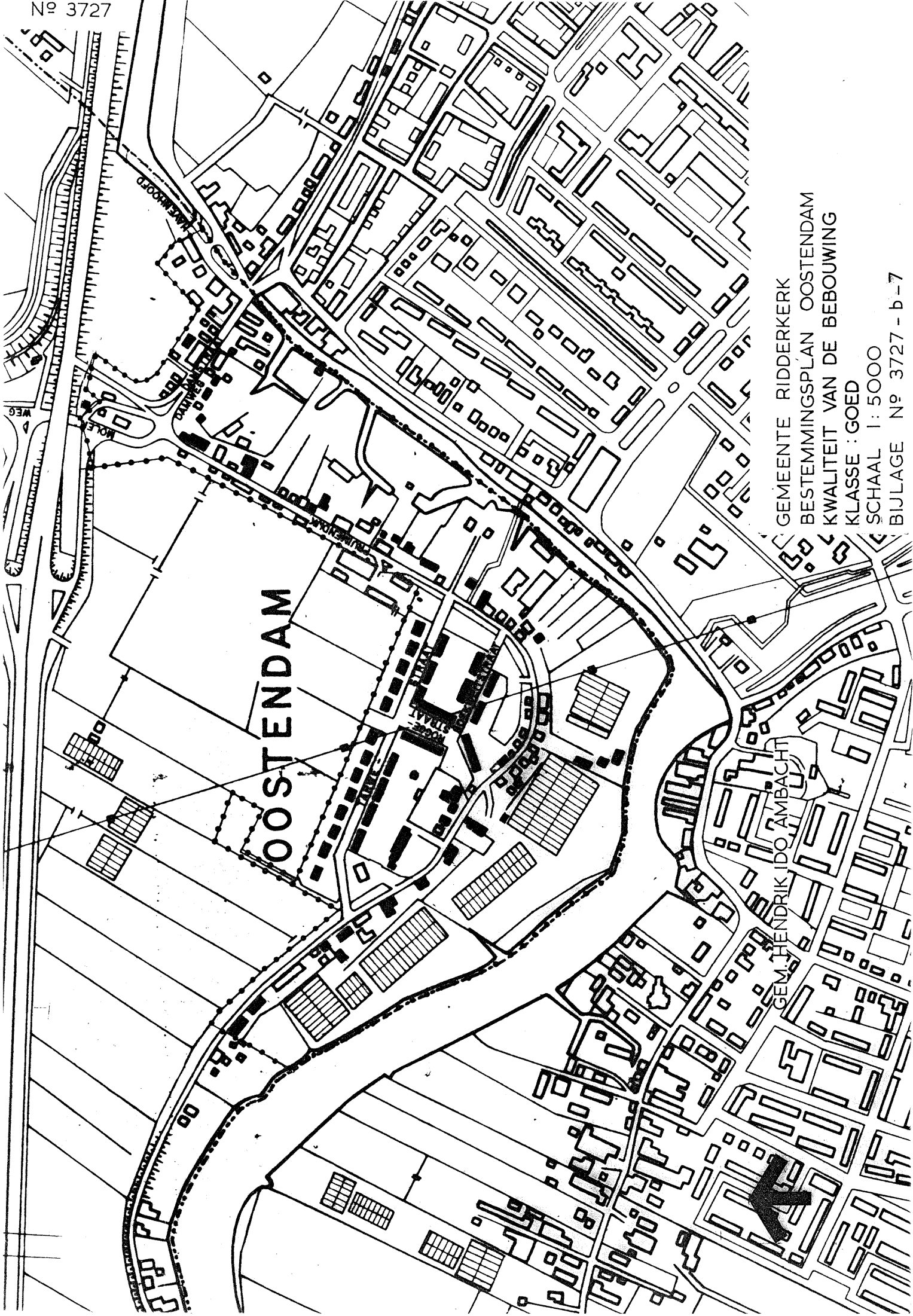
ROOSTENDAM

GEM. HENDRIK IDO AMBACHT

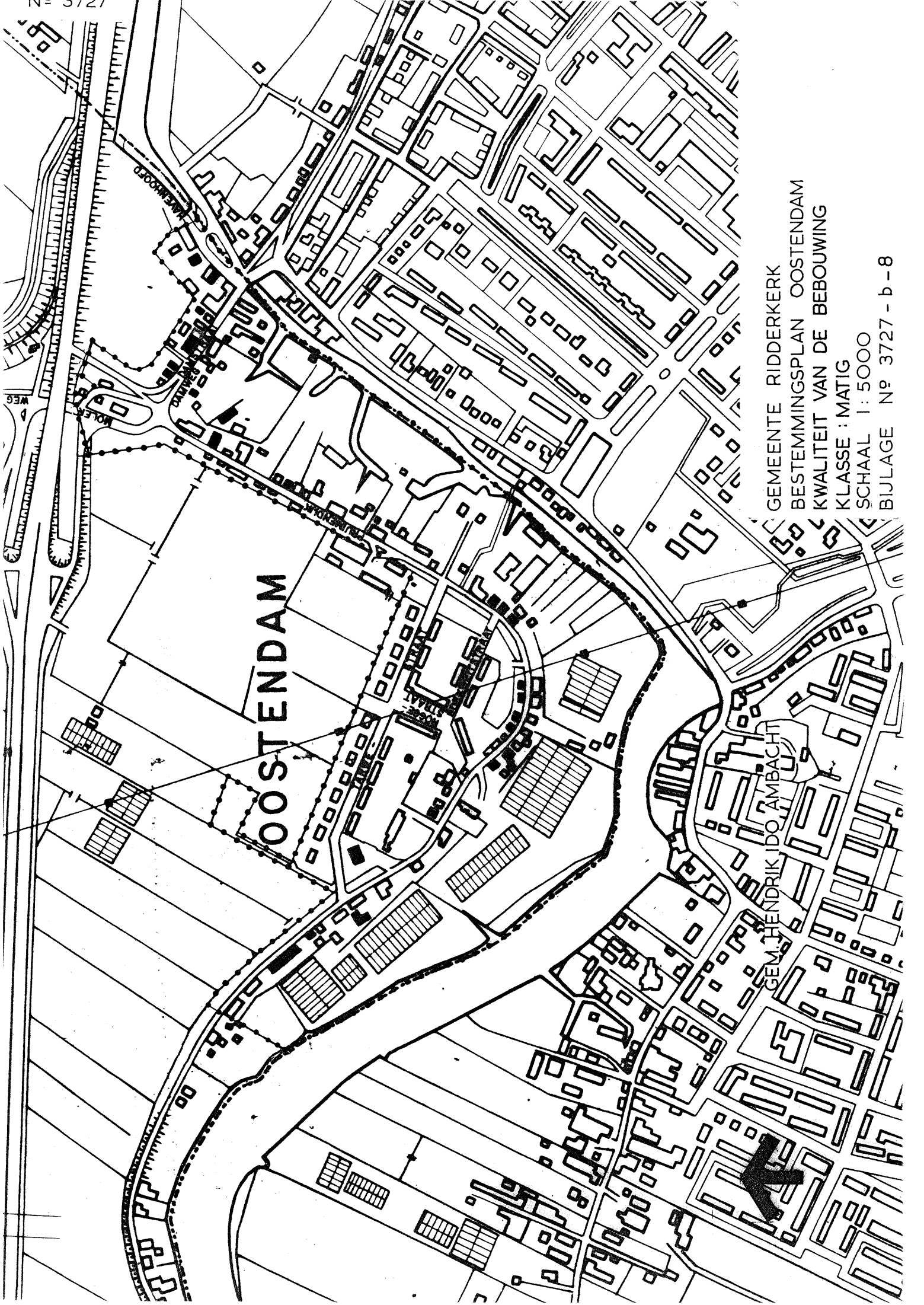
GEMEENTE RIDDERKERK
BESTEMMINGSPPLAN OOSTENDAM
FUNCTIE VAN DE GEBOUWEN:
BEDRIJVEN

SCHAAL 1: 5000

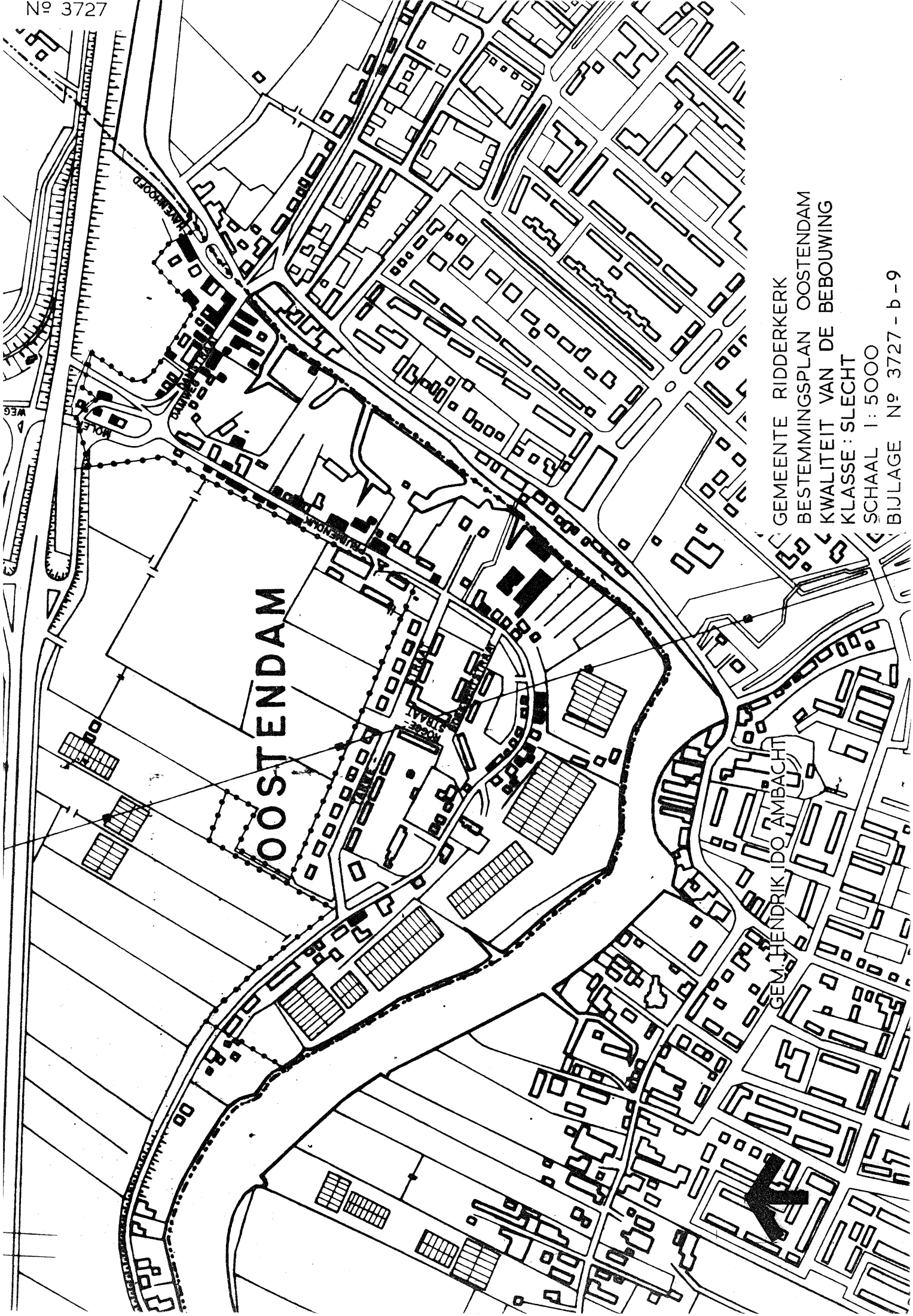
BIJLAGE No 3727 - b-6



GEMEENTE RIDDERKERK
 BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
 KWALITEIT VAN DE BEBOUWING
 KLASSE : GOED
 SCHAAL 1:5000
 BIJLAGE Nº 3727 - b-7



GEMEENTE RIDDERKERK
BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
KWALITEIT VAN DE BEBOUWING
KLASSE : MATIG
SCHAAL 1 : 5000
BIJLAGE N° 3727 - b - 8



GEMEENTE RIDDERKERK
BESTEMMINGSPLAN OOSTENDAM
KWALITEIT VAN DE BEBOUWING
KLASSE: SLECHT
SCHAAL 1: 5000
BIJLAGE Nº 3727 - b-9

<u>TOELICHTING</u>	blz.	14
1. Inleiding	blz.	14
2. Inhoud van de herziening	blz.	15
2.1. Bestemming niet-goedgekeurde plangedeelten	blz.	15
2.2. Bestemming schoolterrein	blz.	16
2.3. Overige bestemmingsveranderingen	blz.	16
2.4. De voorschriften	blz.	17
3. Economische uitvoerbaarheid	blz.	18
4. Resultaten van het overleg	blz.	19

1. *Inleiding*

Het bestemmingsplan Oostendam van de gemeente Ridderkerk is vastgesteld door de raad op 5 januari 1976 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 26 januari 1977, G.S. nr. B19340/1.

De onthouding van goedkeuring betrof enige gedeelten van de plankaart en enkele onderdelen van de voorschriften.

Ingevolge het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het bestemmingsplan Oostendam te worden aangepast aan het besluit van Gedeputeerde Staten.

Van deze herziening is gebruik gemaakt om de bestemming van een schoolterrein te herzien (op dit terrein zal een klein aantal woningen kunnen worden gebouwd) en enkele aanpassingen, merendeels van ondergeschikte aard, in het plan aan te brengen.

Tevens zijn in de voorschriften enkele wijzigingen, meest van redactionele aard, doorgevoerd, zowel naar aanleiding van de opmerkingen die aan het besluit van Gedeputeerde Staten waren toegevoegd, als met het oog op streven naar uniformiteit met vergelijkbare bepalingen uit de meest recente bestemmingsplannen.

2. Inhoud van de herziening

2.1. Bestemming niet-goedgekeurde plangedeelten

De onthouding van goedkeuring aan de op de kaart met een rode lijn omgrensde gedeelten betrof:

- a. de bestemming "Verkeer" in een gebied langs de Damweg en direct ten zuiden van rijksweg 15;
- b. de bestemming "Agrarische doeleinden" voor een gebied, gelegen langs de Waal in het oostelijk gedeelte van het plan;
- c. de bestemming "Tuin" van een gedeelte van de gronden, kadastraal bekend sectie C nr. 5406.

Hoewel kort na het G.S.besluit bleek, dat de uitvoering van de wegenplannen op zodanig korte termijn plaats zal hebben dat het noodzakelijk en gerechtvaardigd zou zijn wederom in het onder a bedoelde plangedeelte een verkeersbestemming te leggen, kon nadien in overleg met de gemeente Hendrik Ido Ambacht en met Rijkswaterstaat een oplossing worden gevonden waarbij een goede verkeersafwikkeling van en naar Hendrik Ido Ambacht gewaarborgd is zonder dat de onderhavige gronden daartoe benodigd zijn.

De verbinding tussen de Molendijk en de nieuwe ontsluitingsweg die oostelijk van Hendrik Ido Ambacht zal worden aangelegd, is thans ten noorden van rijksweg 15 geprojecteerd in plaats van ten zuiden ervan. Evenals het geval was bij de oplossing die aan het oorspronkelijke bestemmingsplan ten grondslag lag, zal de Damstraat in aanzienlijke mate van verkeer worden ontlast.

Omdat voorts binnen het plangebied geen extra gronden voor de reconstructie van rijksweg 15 benodigd bleken, kon het besluit van Gedeputeerde Staten worden gevolgd. Langs de Damweg zijn consoliderende bestemmingen (overeenkomstig het huidige gebruik van de gronden en bouwwerken) gelegd.

Overeenkomstig het besluit van Gedeputeerde Staten zijn eveneens de bestemmingen van de onder b en c bedoelde plangedeelten aangepast (respectievelijk gewijzigd in "Water" en "Agrarische doeleinden").

2.2. Bestemming schoolterrein

Op het vrijkomende terrein aan de Pruimendijk kunnen acht eengezinshuizen worden gebouwd.

De keuze om het terrein voor woningbouw te bestemmen is genomen nadat was gebleken dat aan andere functies passend voor dit terrein - met name in de sfeer van de gebouwde voorzieningen - geen overwegende behoefte bestond; in dit opzicht (boven het buurniveau) wordt gesteund op de in Hendrik-Ido-Ambacht aanwezige mogelijkheden. Er is naar gestreefd dat de woningen wat betreft het niveau van de woonlasten voldoen aan de wensen van woningzoekenden uit Oostendam.

De woningen zijn onder aan de dijk gesitueerd. Aan de voorzijde zullen negen parkeerplaatsen worden aangelegd.

2.3. Overige bestemmingsveranderingen

Op een der tuinderijen tussen de Pruimendijk en de Waal zullen de kassen geheel worden vernieuwd. Ten einde hierbij gebruik te kunnen maken van standardelementen is de begrenzing van de bouwmogelijkheden voor kassen op enkele plaatsen aangepast.

Aan de zuidzijde van de Damweg is een erfbestemming veranderd in een bedrijfsbestemming (ten behoeve van opslagdoeleinden).

Door deze legalisering van het huidige gebruik zullen meerdere ontsierende gebouwen kunnen worden vervangen door een nieuw gebouw, hetgeen een belangrijke verbetering met zich meebrengt.

De nieuwbouw zal op het oostelijk perceelsgedeelte, aansluitend aan het naastgelegen bedrijf, worden geconcentreerd; aan het westelijk gedeelte is derhalve - mede om opslag in de open lucht te voorkomen - een tuinbestemming gegeven.

Voorts zijn een tweetal bouwplannen opgenomen, te weten een woning aan de Pruimendijk en een uitbreiding van een timmermanswerkplaats aan de Damstraat.

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning aan de Pruimendijk wordt de bestaande woning aan de voorzijde van het terrein afgebroken; de geprojecteerde woning heeft de bestemming W4 gekregen.

De timmermanswerkplaats valt binnen de bestemming Bedrijven subbestemming "lichte industriële bedrijfsvoering" zodat bij bedrijfsbeëindiging andere bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen zich op bedoelde grond kunnen vestigen.

2.4. De voorschriften

Goedkeuring is onthouden aan artikel 12, lid 3 onder a2, aan de woorden "mits niet in de voortuin" in artikel 22, lid 2, aan artikel 24, lid 3 onder a en aan artikel 24, lid 6 onder c.

De bepaling in artikel 12 is in overeenstemming gebracht met het besluit van Gedeputeerde Staten.

Aan vervanging van de bedoelde woorden in artikel 22 bestaat geen behoefte. Eveneens bestaat geen behoefte aan vervanging van de desbetreffende bepalingen in artikel 24.

De artikelen 7 t/m 10 en 13 t/m 17 zijn aangepast aan de door Gedeputeerde Staten gemaakte opmerkingen (begeleidende brief nr. B 19340/2 bij het besluit).

Voor wat betreft de artikelen 14 en 16 kan worden opgemerkt dat het weinig zinvol lijkt - en planologisch niet relevant - om de agrarische en andere bedrijven aan verdere beperkingen te binden, zoals Gedeputeerde Staten terzake hebben opgemerkt.

Voorts wordt er de voorkeur aan gegeven de wijziging van afwijkend gebruik te laten verlopen met gebruikmaking van de imperatieve vrijstelling van artikel 22 lid 3.

Aangezien het begrip "bestaande bouwwerken" alleen in de overgangsbepaling voorkomt, is in artikel 1 (Begripsbepalingen) de begripsbepaling "bestaande bouwwerken" vervallen en is de overgangsbepaling zodanig geredigeerd dat uit deze bepaling zelf blijkt wat onder "bestaande bouwwerken" moet worden verstaan.

Volledigheidshalve zijn aan dit artikel twee nieuwe begripsbepalingen betreffende "hoekwoningen" en "praktijk- en kantoorruimten" toegevoegd.

Ten aanzien van artikel 13 (Openbare en bijzondere doeleinden) kan nog worden opgemerkt, dat in lid 2 de bepalingen onder a en b zijn samenge-

voegd aangezien de aanwijzing (z) bij deze bestemming na de herziening niet meer voorkomt.

In artikel 16 (Agrarische doeleinden) is tevens de formulering verbeterd, waardoor dit artikel eveneens beter aansluit bij de bestaande situatie.

Aan artikel 22 (gebruiksbeplanning) is een nieuw lid toegevoegd dat - zoals inmiddels gebruikelijk - het uitoefenen van detailhandel in afwijking van de bestemming afhankelijk stelt van een verklaring van geen bezwaar van het Dagelijks Bestuur van Rijnmond.

Tenslotte zijn in een aantal artikelen redactionele wijzigingen aangebracht die uitsluitend dienen om de uniformiteit met de overige bestemmingsplannen te bewerkstelligen.

3. Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van de nieuwbouw (schoolterrein) kan worden verwezen naar de exploitatie-opzet ter zake. Voor het overige heeft de herziening geen wijziging in de economische uitvoerbaarheid tot gevolg.

4. Resultaten van het overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Planologische Commissie Rijnmond
2. Hoofdingenieur-directeur voor de Landinrichting in de Provincie Zuid-Holland
3. Waterschap IJsselmonde
4. Rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten in de provincie Zuid-Holland
5. Eerstaanwezend ingenieur der Genie
6. Inspecteur Ruimtelijke Ordening
7. Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Zuid-Holland
8. Directeur-generaal voor de energievoorziening voor het Ministerie van Economische Zaken
9. Kamer van Koophandel en Fabrieken
10. Provinciale Waterstaat in Zuid-Holland
11. Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid
12. Burgemeester en Wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht.

Voor de instanties genoemd onder 2 t/m 9 en 11 gaf het ontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

1. *De Planologische Commissie Rijnmond merkt ten aanzien van de toelichting op dat het aanbeveling verdient om nader te motiveren waarom de aanvankelijk te handhaven school aan de Pruimendijk niet meer nodig is.*

De desbetreffende school is op 1 augustus 1977 opgeheven. In de jaren voorafgaande aan de opheffing is het aantal schoolkinderen snel gedaald. De voltooiing van het voetpad tussen Hendrik-Ido-Ambacht en Oostendam heeft dit proces sterk beïnvloedt. Uiteindelijk lag het aantal schoolkinderen beneden het minimum, dat wettelijk vereist is om een school in stand te houden. De kinderen gaan nu naar scholen in Rijsoord of Hendrik-Ido-Ambacht.

Ten aanzien van de voorschriften maakt de commissie de navolgende opmerkingen.

- Artikel 7

Niet lid 5 onder a moet gewijzigd worden, maar lid 4 onder a.

Hiermee kan worden ingestemd.

- Artikel 12

Indien in lid 3 onder a.2 de woorden "woning op de begane grond" worden vervangen door "woonruimte op het aangrenzende bebouwingsvlak" wordt tegemoet gekomen aan de eertijds door Gedeputeerde Staten in hun besluit neergelegde overwegingen.

Met het voorstel kan gedeeltelijk ingestemd worden. Het essentiële is echter, dat op het aangrenzende bebouwingsvlak geen woning op de begane grond aanwezig is. In de desbetreffende bepaling zijn nu de woorden "op het aangrenzende bebouwingsvlak" tussengevoegd.

- Artikel 13

In lid 2 onder a moet in de tweede regel het woord "mag" vervangen worden door het woord "moet".

Juist is, dat het woord "mag" vervangen dient te worden, echter door het woord "met" in plaats van "moet".

- Artikel 14 en artikel 16

Aan de afmetingen van de bijgebouwen bij dienstwoningen dienen alsnog regels te worden gesteld, overeenkomstig de opmerking van Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het plan.

Met bovenstaande opmerking kan niet worden ingestemd.

In geval van de bestemmingen "Agrarische doeleinden" en "Bedrijven" is het niet doelmatig bepalingen over de afmetingen van dergelijke bijgebouwen op te nemen.

Vaak zal het moeilijk te bepalen zijn of een gebouw als bijgebouw bij de dienstwoning beschouwd kan worden. In de meeste gevallen zullen de gebouwen ook voor meerdere doeleinden gebruikt worden, zowel ten behoeve van het bedrijf als ten behoeve van de dienstwoning.

- *Artikel 21 (Waterstaatsdoeleinden)*

Dit artikel ware van een redactie te voorzien dat duidelijk wordt, dat deze bestemming een primair karakter draagt. Voorts dient een voorrangsregeling ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden te worden opgenomen.

De bestemmingsregeling "waterstaatsdoeleinden" is door Gedeputeerde Staten destijds goedgekeurd. Dit voorschrift maakt dan ook geen onderdeel uit van de onderhavige herziening. Uit het desbetreffende artikel blijkt overigens dat de waterkering van primair belang is. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het bouwen eveneens een vorm van gebruik is. De voorrangsregeling hiervoor blijkt uit het artikel. De voorrangsregeling ten aanzien van de overige vormen van gebruik zijn neergelegd in de verschillende verordeningen en keuren en behoeven geen regeling in een bestemmingsplan.

- *Artikel 24 (Bouwwerken die niet aan het plan voldoen)*

Het eerste woord "Bestaande" kan vervallen. Tevens is onduidelijk waarom in lid 4 onder V niet gewezen wordt op de gevallen als genoemd onder I.

Het woord "Bestaande" kan inderdaad vervallen.

De zinsnede vanaf "een en ander voor wat betreft" in lid 4 behoort niet onder V, maar is een afzonderlijk gedeelte dat voor het gehele artikel geldt. Voor de gevallen genoemd onder I, zijn de opgesomde voorwaarden echter niet van belang.

2. *De Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting merkt met betrekking tot artikel 16 (Agrarische doeleinden) op, dat de bouwmogelijkheden aan voorwaarden gebonden moeten worden, opdat het agrarische gebruik gewaarborgd is.*

De bestemming staat alleen gebouwen ten dienste van de (sub)bestemming toe. Daarnaast bepaalt de gebruiksbepaling dat alleen een gebruik van de gronden en van de bouwwerken overeenkomstig de bestemming toelaatbaar is.

3. *De Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland is van mening, dat de in het plangebied liggende waterkeringen de bestemming "primaire waterkering" dienen te krijgen. In de voorschriften dient het primaire karakter tot uitdrukking te worden gebracht.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.

4. *Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht zijn van mening dat na realisering van de reconstructie van de rijksweg A15 de verkeerscirculatie in de Damstraat zodanig zal zijn, dat maatregelen in verkeerstechnisch opzicht ten aanzien van die straat dan niet nodig zijn. In verband hiermee verzoeken burgemeester en wethouders in de toelichting te vermelden dat de lokale verbinding tussen Oostendam en Hendrik-Ido-Ambacht volledig en zonder beperking in stand blijft, opdat het lokale verkeer geen onnodig grote omweg zal hoeven te maken.*

Het valt nu nog niet te bezien of en zo ja, op welke wijze ter zijner tijd verkeersmaatregelen noodzakelijk zullen zijn. Met bovenstaand verzoek kan dan ook niet ingestemd worden.