

**Afdeling Stedelijke Ontwikkeling**

**1. Inleiding**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 15 juli 1997 het landinrichtingsplan voor de herinrichting van IJsselmonde vastgesteld. De stedelijke ontwikkelingen bepalen in hoge mate de kwaliteiten van het landschap. Een deel van het eiland IJsselmonde wordt ingenomen door stedelijke gebieden, terwijl het resterende agrarische gedeelte wordt doorsneden door rijks- en provinciale wegen. De mogelijkheden voor recreatief medegebruik zijn binnen het landinrichtingsgebied beperkt. Het landinrichtingsplan stimuleert de ontwikkeling van recreatieve mogelijkheden.

Het gebied rond het Huys ten Donck, het Reijerpark en de directe omgeving is een zoekgebied voor circa 70 hectare overwegend extensief recreatief gebruik. Het gebied is te onderscheiden in twee gedeelten. Ten eerste het gebied tussen de woonwijken Slikkerveer en Bolnes die aan de noord- en zuidzijde worden begrensd door de Nieuwe Maas en de Rotterdamseweg. De werknaam voor dit gebied is Donckse Velden. Het andere gedeelte ligt ten zuiden van de Rotterdamse weg en wordt aan weerszijden begrensd door de afrit van de Ridderster en het Reijerpark. Dit gedeelte valt buiten de herziening van het bestemmingsplan Donckse Bos en is gelegen in het plangebied van de herziening van het bestemmingsplan Ridderkerk-West.

Met de Stichting het Huys ten Donck is overeenstemming bereikt, waardoor de benodigde gronden in erfpacht zijn overgedragen aan de Dienst Landelijk Gebied. Deze overeenkomst was noodzakelijk om het plan verder in ontwikkeling te nemen.

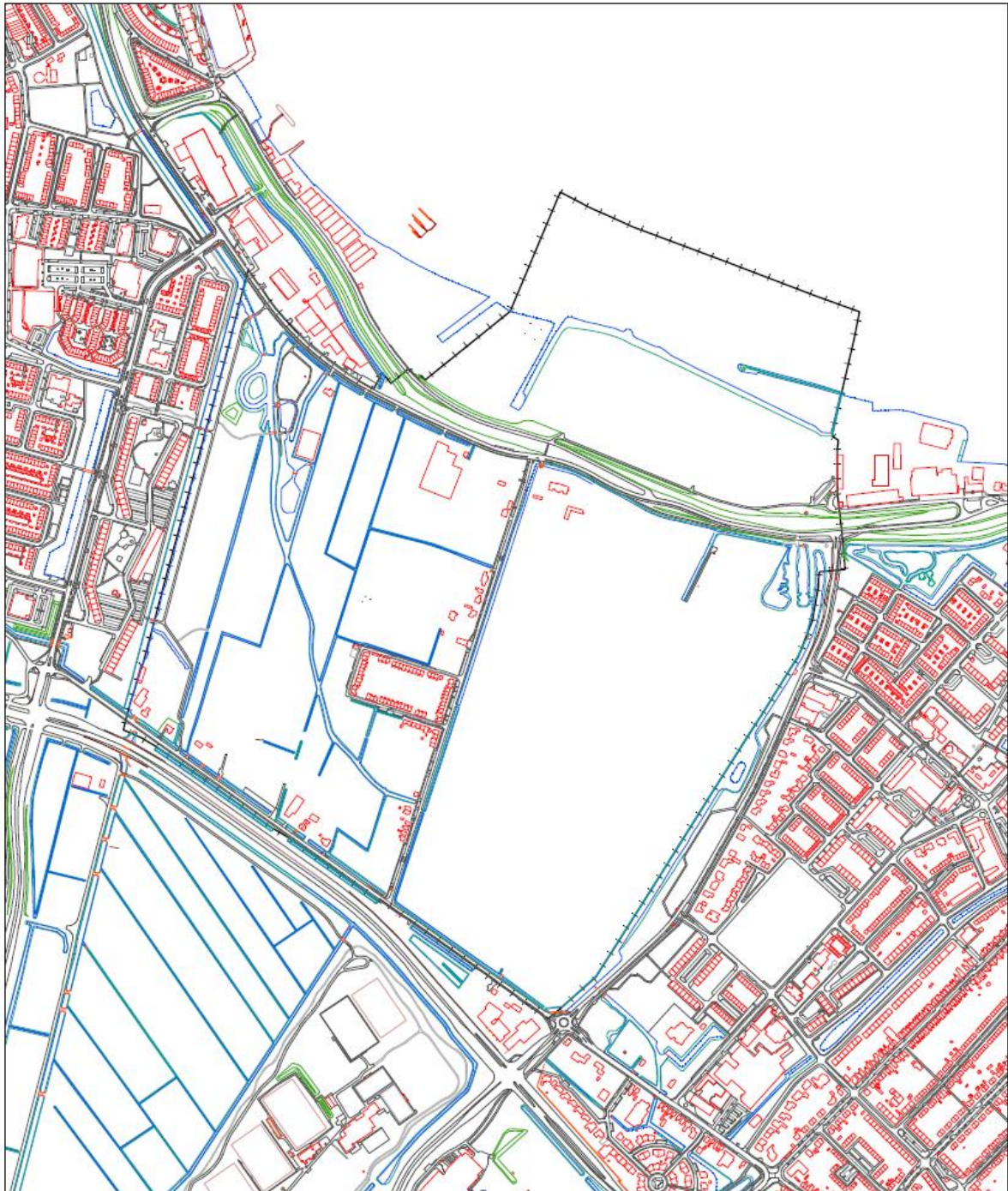
**2. Plangebied**

Voor de aanleg van de Donckse Velden is een herziening van het bestemmingsplan Donckse Bos noodzakelijk. Het bestemmingsplan Donckse Bos is door de raad vastgesteld op 24 september 1984, en is inmiddels verouderd. Gelet op artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en de veranderende regelgeving, wordt het gehele plangebied van het bestemmingsplan Donckse Bos bij de bestemmingsplanherziening betrokken.

Het plangebied bestaat grofweg uit 4 delen:

- het landgoed "het Huys ten Donck";
- het onbebouwde agrarische gebied gelegen tussen het Donckse Bos en de Randweg (Slikkerveer);
- het agrarisch gebied tussen het Donckse Bos en de bebouwing van Bolnes, met enige verspreide bebouwing langs de Donckselaan, een complex volkstuinten en het al aangelegde recreatiegebied;
- de buitendijks gelegen gronden, waaronder een klein natuurgebied (de Donckse Grienden) en een deel van de Nieuwe Maas.

Ten gevolge van een klein onderdeel (verkoop grond aan projectontwikkelaar) van het woningbouwproject op de locatie Schram en van Beek is het noodzakelijk een hoekje van de plangrens aan te passen. Dit levert geen problemen op gelet op de verwachting dat het nieuwe bestemmingsplan Bolnes Ringdijk eerder onherroepelijk zal zijn.



3

PLANGRENS "DONCKSE VELDEN"

Schaal: 1:10000

Datum: 04-12-2006

### 3. Uitgangspunten

#### Agrarische bestemming/ extensieve recreatie Donckse Velden

De bestemming van de agrarische gronden die door de Stichting Het Huys ten Donck in erfpacht zijn uitgegeven ten behoeve van de extensieve recreatie, wordt gewijzigd in recreatieve doeleinden. Voor het gedeelte tussen de Randweg en de bosrand van het Donckse Bos is een inrichtingsschets opgesteld voor extensieve recreatie. Het gebied tussen Het Donckse Bos en de wijk Bolnes is voor een deel al ingericht. De inrichtingsplannen voor het overige deel van het gebied moeten nog verder worden uitgewerkt. Uitgangspunt is in ieder geval dat ook in dit gebied extensieve recreatie wordt gerealiseerd.

#### *Agrarische bedrijven*

Door de aanleg van de Donckse Velden komt de agrarische bestemming van de bedrijven in het gebied grotendeels te vervallen. Uitzondering hierop vormt het agrarisch bedrijf aan de Kievitsweg 120. Voor deze percelen zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor recreatieve doeleinden, zodat de gronden te zijner tijd ook betrokken kunnen worden bij het Landinrichtingsplan als de mogelijkheid zich voordoet.

#### *Ruimte voor ruimte regeling*

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 17 september 2003 de Nota Ruimte voor Ruimte vastgesteld. De regeling is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen te bevorderen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in de regeling centraal. Bij de herziening van het bestemmingsplan zal uiteraard rekening worden gehouden met deze ruimte voor ruimte regeling.

#### Ontwikkelingsvisie Landgoed Het Huys ten Donck

Aanleiding voor de ontwikkelingsvisie is de realisatie van het recreatiegebied Donckse Velden. Deze visie is opgesteld namens de Stichting 'Het Huys ten Donck' en door het college in 2005 van een globale beoordeling voorzien. In het kader van de grondtransactie zijn in 2004 een aantal toezeggingen gedaan. De gedane toezeggingen zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan en worden hier samen met overige aandachtspunten voor dit onderdeel van het bestemmingsplan beschreven.

#### *Natuurmonument*

Het gebied van Het Huys ten Donck is aangewezen als beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet. Het natuurmonument bestaat uit een landgoed en in de nabijheid daarvan een buitendijks gelegen griend. Dit gebied dient evenals in het huidige bestemmingsplan een bestemming te krijgen die recht doet aan de specifieke kwaliteiten van het gebied en daarvoor bescherming biedt.

#### *Rijksmonument*

In het gebied bevindt zich het rijksmonument Het Huys ten Donck. Een gedeelte van het koetshuis is in gebruik genomen voor kantoordeeleinden. Deze bestemming moet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is de Stichting Huys ten Donck zich aan het oriënteren op aanvullende inkomstenbronnen om het rijksmonument op een passende manier in stand te kunnen houden. Eén van de initiatieven die men heeft ontplooid is de vernieuwing en herbestemming van de vervallen houtloods. De vernieuwde houtloods zal dienst gaan doen als te verhuren kantoorruimte en een dienstwoning. Dit alles onder voorbehoud van goedkeuring van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Deze ontwikkeling dient meegenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Daarnaast zijn de woningen van het complex de Donckse Huizen aangewezen als gemeentelijk monument. Ook de St. Theresiakapel aan de Donckselaan 10A is een gemeentelijk monument.

#### *Nieuwe woonbestemmingen*

De Donckselaan vormt de begrenzing van het beboste deel van het landgoed. Dit relatief oude lint kent aan de westzijde een vrij dicht bebouwingspatroon, waaraan ook een cultuurhistorisch waardevol woonbuurtje ligt. De overige bebouwing is over het algemeen kleinschalig maar ook zorgvuldig en soms rijk vormgegeven. Invulling van een enkele open plek met –wederom kleinschalige- woonbebouwing is goed mogelijk. Wel dient een aantal karakteristieke zichtlijnen/doorzichten te worden behouden. Het betreft het zicht langs de kreek en langs de randen van het woonbuurtje. De breedte van de doorzichten kan beperkt zijn, om zo het verschil met de grote openheid vanaf de noordzijde te versterken. Door de nieuwbouw relatief diepe groene tuinen te geven ontstaat een goede overgang naar het open middengebied. Daarbij wordt in het bijzonder gedacht aan het perceel ten zuiden van de Donckselaan 2. Bebouwing zal altijd gekoppeld moeten zijn aan één van de linten. Nieuwbouw in het open centrale gebied past niet in het ruimtelijke beeld.

De agrarische bedrijfswoning aan de Donckselaan 38a komt te vervallen. Voor deze locatie zal een woonbestemming worden opgenomen, die de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen mogelijk maakt (door de stichting Huys ten Donck). De inhoud van de nieuwe woningen dient echter zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de overige woningen aan de Donckselaan. Dit om te voorkomen dat er te grote verschillen ontstaan tussen de schaal en omvang van de woningen aan deze laan.

#### Volkstuinen

Het is niet gelukt overeenstemming te bereiken met de eigenaar van de volkstuinen aan de Kievitsweg over de verwerving van de gronden, waardoor deze vooralsnog gehandhaafd blijven. Voor het gebied zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor recreatieve doeleinden, zodat het gebied te zijner tijd ook betrokken kan worden bij het Landinrichtingsplan als de mogelijkheid zich voordoet.

#### Wonen

De woonbestemming voor bestaande (burger)woningen blijft gehandhaafd. Qua systematiek en flexibiliteit wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Slikkerveer. Aandachtspunt is dat de regeling gebruiksvriendelijk moet blijven en niet te complex wordt.

#### Bedrijven

Langs de Benedenrijweg is een tuincentrum gevestigd. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan is recent een bedrijfswoning gerealiseerd en zijn ook de bedrijfsopstallen vernieuwd. De bestemmingsplanmogelijkheden voor deze locatie zullen worden overgenomen. De Kievitsweg is het oudste lint. Het oorspronkelijke agrarische bebouwingspatroon is echter nauwelijks meer herkenbaar. De huidige niet woonfuncties zijn eigenlijk niet passend, maar veelal aan het oog onttrokken door robuust groen. Aan de Kievitsweg zijn twee caravanstallingen gevestigd. De huidige omvang van beide stallingen zal in het nieuwe plan worden gerespecteerd. In de schuur van de boerderij aan de Kievitsweg 124 is een meubelzaak gevestigd. Deze zal positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.

#### Verkeer

De bestaande wegenstructuur blijft gehandhaafd. De Benedenrijweg vormt de verbinding tussen de wijken Slikkerveer en Bolnes. De Randweg sluit aan op de Rotterdamseweg, die als belangrijkste weg van Ridderkerk kan worden aangemerkt. De overige wegen in het plangebied hebben een beperkte verkeersfunctie, de verblijfsfunctie staat daarbij voorop. Het gebied zal extensief gebruikt worden. Er worden geen aparte parkeervoorzieningen bij het gebied aangelegd. De opvangfunctie

in de wijk is hiervoor toereikend. Dit zorgt tevens voor stimulering van het gebruik van alternatieve vervoerwijzen zoals bus en fiets.

In 2007/2008 zal het gebied De Donckse Velden (tussen Donckse Bos en Slikkerveer) een ander aanzien krijgen en worden ontsloten voor wandelend publiek. De vergroting van de natuurwaarde en het aanleggen van extra open water heeft een aantrekkende werking. Om de toegankelijkheid vanuit de wijk te vergroten worden op enkele plaatsen bruggen gebouwd over de watergang langs de Randweg. Om de oversteek over de Randweg veilig genoeg te maken worden op twee locaties, daar waar de voetgangers-bruggen komen, aanvullende voorzieningen getroffen. Dit project geeft uitvoering aan de wens binnen het wijkontwikkelingsprogramma Slikkerveer voor veilige oversteekvoorzieningen op de Randweg.

#### Overige

Het vermoeden is uitgesproken dat er blindgangers uit de 2<sup>e</sup> wereldoorlog in het gebied rond het Donckse Bos kunnen liggen. In het kader van het landinrichtingsproject ten oosten van het Donckse Bos wordt een vooronderzoek uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan dienen de resultaten opgenomen te worden. Wellicht dat het noodzakelijk blijkt voorschriften op te nemen.