

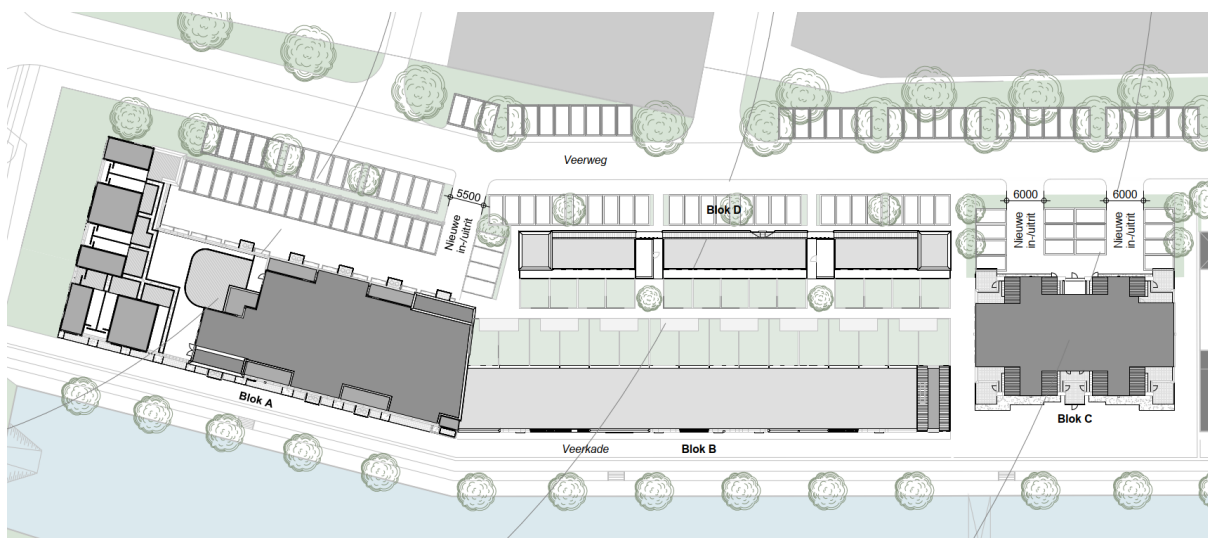
Ruimtelijke onderbouwing Veerweg Spijkenisse

onderwerp	Ruimtelijke procedure omgevingsvergunning Veerweg Spijkenisse	datum	20 mei 2026
bestemd voor	Domus Vastgoedontwikkeling B.V.	referentie	250650_AdB_MEM_0001_v3.0
ter attentie van	M. Tiggeloven (Domus Vastgoedontwikkeling B.V.)	projectnummer	250650
opgesteld door	Jeroen Hendriks		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Domus Vastgoedontwikkeling is voornemens de woningbouwontwikkeling fase 4 De Haven te Spijkenisse te realiseren. In 4 bouwblokken worden in totaal 117 grondgebonden en gestapelde woningen gerealiseerd. Hiervoor is reeds in 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Ten tijde van de aanvraag was ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan “De Haven 2019” vigerend, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2020. Aangezien de ontwikkeling van De Haven op enkele punten afwijkt van het bestemmingsplan, dient middels een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Hiervoor dient middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.



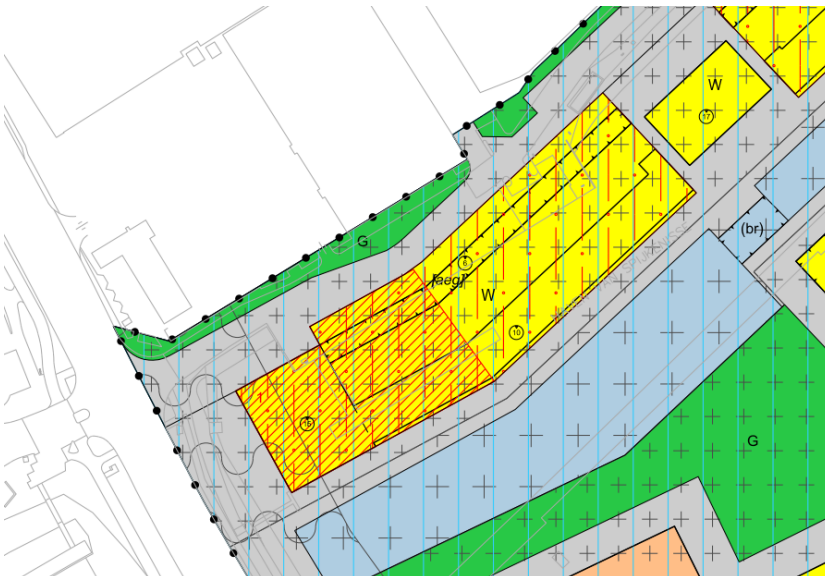
1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling ter plaatse van een voormalige industrie- en havengebied aan de oostzijde van het centrum van Spijkenisse. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Veerweg, aan de zuidzijde door de Veerkade en aan de westzijde door de Schenkelweg.



Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “De Haven 2019” zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2020.

Onderstaand een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan en de van toepassing zijnde bepalingen weergegeven.





2 Planologische toetsing

Blok A

Het gedeelte dat parallel aan de Schenkelweg wordt gebouwd is passend. Voor het gedeelte dat parallel aan de Veerweg wordt gebouwd ligt dat anders, dit gedeelte is niet passend. Voor het gedeelte parallel aan de Veerweg geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De bouwhoogte bedraagt circa 15 meter. Boven die 15 meter komt ook nog een trapgeveltje en puntdak, dit betreffen echter ondergeschikte bouwdelen. De beoogde bouwhoogte voldoet wel aan de regels ten aanzien van de molenbiotoop en de verruimde bouw mogelijkheden die onderdeel uitmaken van de wijzigingsbevoegdheid die ter plaatse geldt.

Verder wordt er buiten het bouwvlak gebouwd. Bouwvlak heeft een diepte van 10 meter, Blok A wordt 19,2 meter diep. Tevens wordt niet voldaan aan de voorwaardelijke verplichting aangezien er parallel aan de Veerkade geen sprake is van aaneengesloten bebouwing.

Blok B

Blok B is bijna passend. Het hoekhuis aan de rechterzijde krijgt een hoogte van 12 meter terwijl maximaal 10 meter is toegestaan. Tevens wordt niet voldaan aan de voorwaardelijke verplichting aangezien er parallel aan de Veerkade geen sprake is van aaneengesloten bebouwing.

Blok C

Er geldt een maximale bouwhoogte van 17 meter, de bouwhoogte wordt 17,56 meter. Er is dus sprake van een overschrijding. Dit kan binnenplannen vergund worden met de 10% afwijkmogelijkheid (artikel 15, onder a van de planregels). De te realiseren balkons hangen deels boven de bestemming 'Verkeer – 2'. Hiervoor kan een binnenplanse afwijking verleend worden (artikel 6.3 van de planregels).

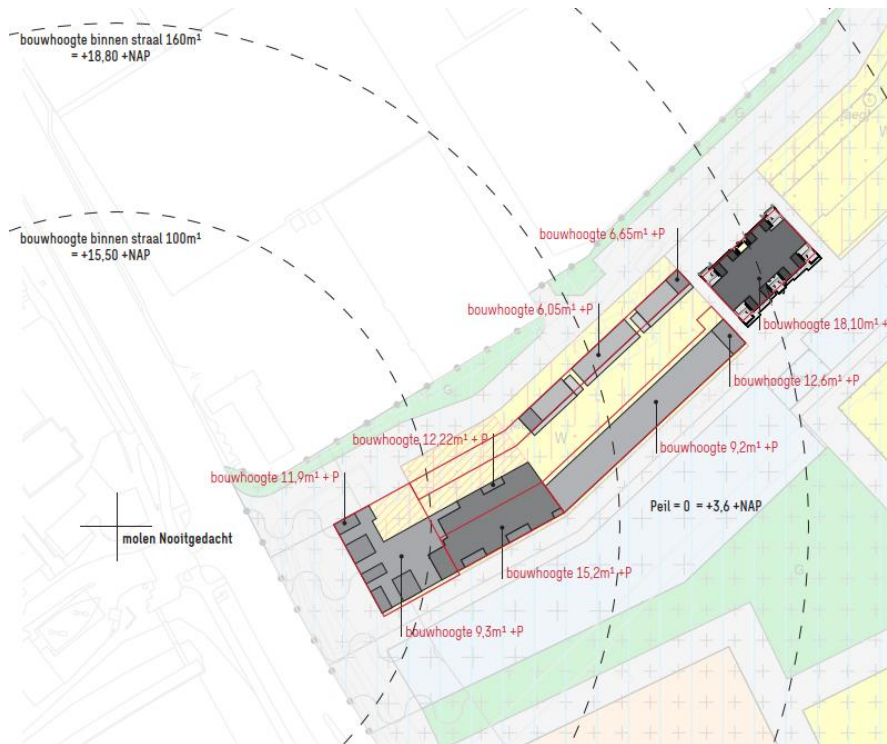
Blok D

De woningen in Blok D zijn aan de achterzijde buiten het bouwvlak gesitueerd. Ter plaatse geldt de aanduiding 'aaneengebouwd', echter komt deze aanduiding in planregels nergens terug. Op grond van de voorwaardelijke verplichting dient de bebouwing langs Veerkade aaneengesloten te worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte 3 m, maximale bouwhoogte 6m'. Aan deze verplichting wordt niet voldaan.

Geluidszone - industrie

Voor het hele bouwplan geldt de gebiedsaanduiding Geluidszone – industrie. Binnen de aanduiding "Geluidszone industrieterrein Botlek-Pernis" is de bouw van geluidsgevoelige functies uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder dan wel de verleende hogere waarden en de daarbij gestelde voorwaarden, zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Aangezien het bouwplan qua stedenbouwkundige opzet op onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan is nieuw akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en zullen nieuwe hogere waarden verleend worden.

In navolgende afbeelding zijn de verschillen qua bouwmassa tussen het bouwplan en het bestemmingsplan weergegeven.



2.1 Stedenbouwkundige onderbouwing strijdigheden

Blok A

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet is ingezet op een markante levendige kop aan de Schenkelweg. Vanwege de beperkingen die voortvloeien uit de molenbiotoop is deze kop één bouwlaag lager uitgevoerd dan het verderop gelegen deel van Blok A. Uitsluitend ondergeschikte bouwdelen, zoals gevelijsten en de liftuitloop, overschrijden plaatselijk de maximale hoogte van de molenbiotoop. Door deze beperking kan niet de volledige bouwhoogte uit het bestemmingsplan worden benut; deze bouwmasa is verderop binnen het plan gecompenseerd.

Er is behoefte aan een brede doelgroep aan bewoners, die verder gaat dan enkel grondgebonden woningen. Het appartementenprogramma van Blok A is juist gericht op die brede doelgroep, variërend van starterswoningen tot duurdere koopappartementen, met een grote diversiteit aan typologieën. Het appartementenblok is zodoende tot aan de knik doorgetrokken, ten koste van de oorspronkelijk geplande grondgebonden woningen. Vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt is gekozen voor een compact appartementengebouw met ontsluiting via een middengang, mede in relatie tot het parkeerconcept. De kleinere starterswoningen zijn georiënteerd op de Veerweg, terwijl de grotere appartementen zicht hebben op de haven en de molen.

Blok A heeft, vanwege het programma, de compactheid en de gekozen typologie, een diepere maat dan oorspronkelijk in het bestemmingsplan is vastgelegd. Deze afwijking is afgestemd met de gemeente, de supervisor en de stedenbouwkundige en wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

Het parkeren is gesitueerd tussen de Veerweg en de appartementen en fungeert daarmee als buffer. Om langs de Veerweg een aaneengesloten en kwalitatieve gevelwand te realiseren, is een vergroende pergola voorzien die de kop van Blok A verbindt met Blok D. Hiermee wordt tevens de visuele dominantie van het parkeren aan de Veerweg verzacht.



Blok B

Dit blok is uitgebreid afgestemd met de supervisor. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is door de supervisor nadrukkelijk verzocht om een duidelijke beëindiging van de gevelwand, vormgegeven door middel van een hoogteaccent op de hoek. Om aan deze wens te voldoen is het hoekhuis verhoogd uitgevoerd. Dit hoogteaccent markeert de hoekpositie, versterkt de stedenbouwkundige leesbaarheid van het bouwblok en draagt bij aan de gewenste beeldkwaliteit van het plan.

Blok C

Voor Blok C is gekozen voor een gebouw met zes woonlagen. Hierdoor wordt de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 17 meter overschreden. De totale bouwhoogte blijft echter ruimschoots binnen de 10% afwijkmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt.

De balkons van Blok C overschrijden het oorspronkelijk vastgelegde bouwvlak. Deze afwijking is uitgebreid afgestemd met de gemeente, de stedenbouwkundige en de supervisor. Vanuit zowel architectonisch oogpunt als de verkoopbaarheid van de woningen is gekozen voor ruime balkons, die deels uitkragend zijn uitgevoerd. Deze balkons dragen bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid van het gebouw en versterken het wooncomfort. Daarnaast is de inpassing van de balkons en de bijbehorende buitenruimten zorgvuldig afgestemd in relatie tot de openbare ruimte. Hierbij is aandacht besteed aan de ruimtelijke samenhang, privacy, uitstraling en de overgang tussen privé en openbaar, zodat een evenwichtige en kwalitatieve stedenbouwkundige situatie ontstaat.

Blok D

Blok D ligt enkel achter de grondgebonden woningen van Blok B en bestaat uit drie volumes die onderling zijn verbonden door bergingen, waardoor een doorlopende gevel ontstaat. Hiermee zijn deze woningen ook de geluidsbufter voor blok B. Oorspronkelijk waren deze volumes bedoeld als ateliers; in de praktijk bleek hier echter geen marktvraag naar, waardoor in eerdere plannen aan de veerweg uitsluitend garages zijn gerealiseerd. Om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen zijn hier, los van Blok B, starterswoningen ontwikkeld, deze hebben echter wel meer diepte nodig dan de oorspronkelijke garages/ateliers. Hierbij past het hoge bouwdeel binnen het oorspronkelijke plan. Omdat de woningen vergunningsvrij een aanbouw mogen realiseren, is deze ruimte nu al door middel van een aanbouw van 1,5m gebruikt. Ook dit is afgestemd met de gemeente en de stedenbouwkundige. De hoeken zijn op verzoek van de supervisor, omwille van een accent, voorzien van kroonlijsten.



3 Beleidsmatige en milieuplanologische toetsing

3.1 Beleid

Aangezien de strijdigheden enkel betrekking hebben op stedenbouwkundige aspecten en er ten behoeve van ondermeer onderhavige ontwikkeling in 2020 een bestemmingsplan is vastgesteld, wordt een beleidsmatige toetsing verder buiten beschouwing gelaten. Het rijks- en provinciaal beleid stelt voor een dergelijke ontwikkeling geen kaders en de ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3.2 Milieuplanologische toetsing

Voor een aantal milieu-aspecten is reeds als onderdeel van het bestemmingsplan “De Haven 2019” onderzoek verricht en aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is voor verschillende aspecten ten behoeve van de bouwplanuitwerking specifiek onderzoek uitgevoerd. Dit betreft ondermeer:

- Parkeren;
- Stikstof;
- Bodem.

Daarnaast is er vanwege de stedenbouwkundige aanpassingen nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Parkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling van de 117 woningen is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt een parkeerbehoefte van in totaal 133 parkeerplaatsen. Hieraan wordt invulling gegeven door 138 parkeerplaatsen te realiseren, op eigen terrein 78 parkeerplaatsen en 60 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

De Haven Spijkenisse - Spijkenisse Schil - 117 woningen								
	m ² GBO	categorie	aantal	parkeernorm	bezoekers	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers	Totale parkeerbehoefte
Blok A appartementen	< 50m ²	Kleine eenpersoonswoning/tinyhouse	22	0,3	0,3	6,6	6,6	
	> 50m ²	Koop etage goedkoop	40	1	0,3	40	12	
Blok B Grondgebonden woningen		Koop tussen / hoek	16	1,3	0,3	20,8	4,8	
Blok B Studio's	< 50m ²	Kleine eenpersoonswoning/tinyhouse	13	0,3	0,3	3,9	3,9	
Blok C appartementen	> 50m ²	Koop etage goedkoop	26	1	0,3	26	7,8	
Totaal			117			97,3	35,1	132,4

Op grond artikel 4.1 uit het bestemmingsplan “Parkeren & Laden en Lossen” (als onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan) dient de parkeerbehoefte op eigen perceel opgelost te worden. Aangezien een deel van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied wordt ingevuld, wordt afgeweken van deze bepaling. Op grond van artikel 4.3 uit dit bestemmingsplan kan hiervan ook afgeweken worden mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie. Aangezien de gehele buitenruimte voor dit gebied opnieuw wordt ingericht en er speciaal voor deze ontwikkeling in openbaar gebied parkeerplaatsen worden gerealiseerd, kan zondermeer gesteld worden dat voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden.

Stikstof

Door Aveco de Bondt is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd waaruit is gebleken dat zowel in de realisatie- als in de gebruiksfase geen sprake is van een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op een Natura 2000-gebied.



Bodem

Ter plaatse van het plangebied is door Sweco in 2023 bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Akoestiek

Door Aveco de Bondt is in 2026 actueel akoestisch onderzoek naar wegverkeer- en industrielawaai uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied door voorkeursgrenswaarde van de Schenkelweg en Industrierrein Botlek-Pernis wordt overschreden. Aangezien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn en voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid, dient de gemeente hiervoor hogere waarden te verlenen.

4 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan toegelicht en stedenbouwkundige verantwoord. Met de strijdigheden zijn geen beleidsmatige aspecten gemoeid. Ten behoeve van het bouwplan zijn verschillende milieukundige onderzoeken uitgevoerd waaruit geen belemmeringen zijn gebleken.

De aangepaste stedenbouwkundige opzet heeft wel akoestische gevolgen. Gelet hierop is actueel akoestisch onderzoek uitgevoerd waarop nieuwe hogere waarden verleend zullen worden.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente wordt verzocht middels het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het bouwplan.