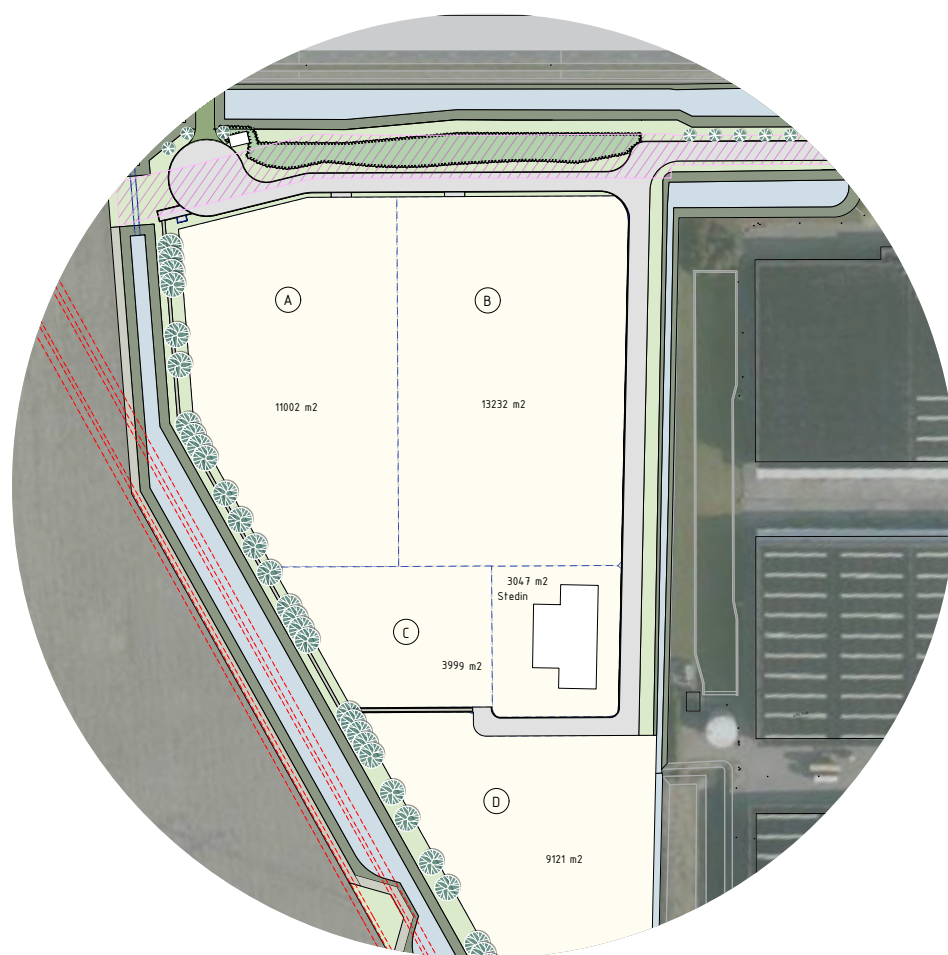




BEDRIJVENTERREIN HALFWEG SPIJKENISSE

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN | 11 MAART 2026

COLOFON

Bedrijventerrein Halfweg Spijkenisse | Landschappelijk inpassingsplan

Oosterhout
20260311-499411-IND-landschappelijke inpassing bedrijventerrein Halfweg
Conceptdocument



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Gemeente Nissewaard
t.a.v. Joost Moelker
+316 450 284 37
Raadhuislaan 106
3201 EL Spijkenisse

www.nissewaard.nl

VRIJGAVE
Opsteller(s):
J. van Trijp

Goedkeuring:
E. van Tilborg

Vrijgave:
M. van der Poll

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 LEESWIJZER	5
2. ANALYSE LOCATIE EN OMGEVING	6
2.1 LANDSCHAPSANALYSE	7
2.1.1 GEOMORFOLOGIE	7
2.1.2 BODEM	7
2.1.3 HOOGTE	7
2.2 BELEIDSANALYSE	8
2.2.1 BELEIDSPLAN GROEN EN BOMEN 2023-2026	8
2.2.2 ECOLOGIE	9
2.3 LOCATIE IN BEELD	10
3. INRICHTINGSPLAN	11
3.1 INRICHTINGSPLAN HALFWEG	12
3.2 LANDSCHAPSELEMENTEN	13
3.2.1 BOMENLAAN	13
3.2.2. STRUWEEL	14
3.2.3. KRUIDENRIJKE BEGROEIING	15
3.3 LANDSCHAPSELEMENTEN IN PROFIEL	16



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Dit document presenteert het nieuwe inrichtingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Halfweg in Spijkenisse. Het plangebied, dat momenteel agrarisch wordt gebruikt, ligt in het buitengebied van de gemeente Nissewaard, ten westen van het bestaande bedrijventerrein.

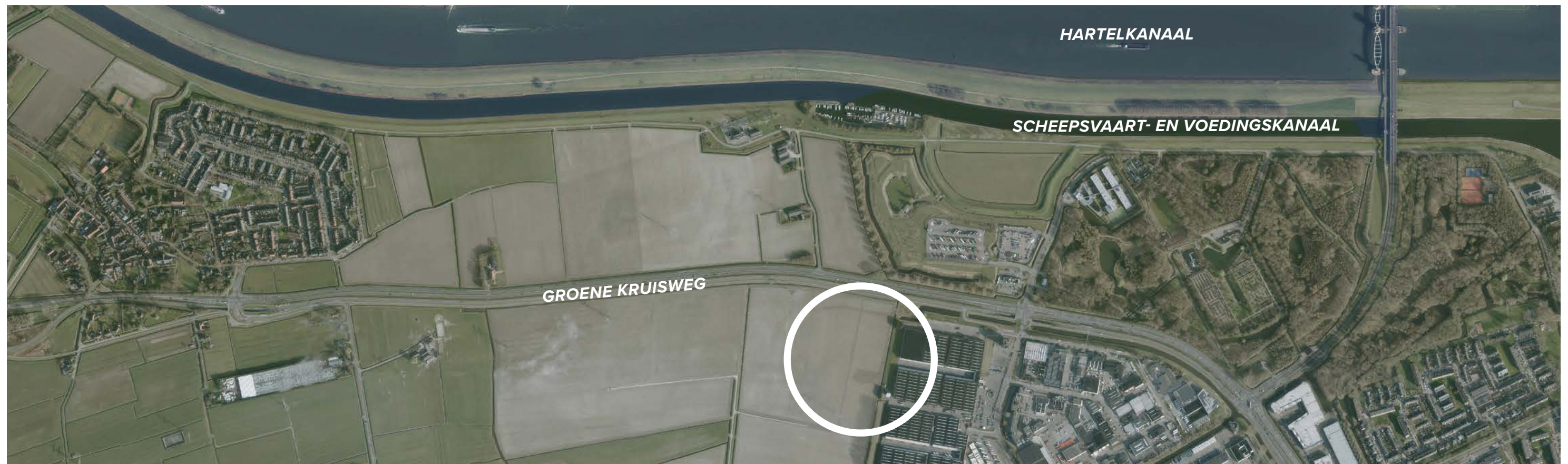
De uitbreiding is noodzakelijk om het verlies aan bedrijfsgrond elders in de gemeente te compenseren, dat ontstaat door de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein naar een woongebied.

Het plan voorziet in een toekomstbestendig bedrijventerrein van circa 46.600 m², ingericht voor bedrijven tot milieucategorie 4.2 en een transformatorstation van Stedin.

Naast de aanleg van ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen wordt het gebied landschappelijk ingepast met groen- en waterstructuren, die bijdragen aan watercompensatie en een duurzame uitstraling. Hiermee ontstaat een goed ontsloten, functioneel en aantrekkelijk bedrijventerrein dat aansluit bij de ruimtelijke en economische ambities van de gemeente Nissewaard. De landschappelijke inpassing met bijbehorende groenstructuren komen in dit document aan bod.

1.2 LEESWIJZER

In het tweede hoofdstuk wordt een landschappelijke analyse gemaakt van het gebied met daarin o.a. geomorfologie, bodem en hoogtes. Daarnaast wordt er een beleidsanalyse gemaakt met daarin o.a. het bomen- en groenplan en het thema ecologie. Vervolgens vindt in het derde hoofdstuk de doorvertaling plaats van de opgehaalde informatie uit hoofdstuk 2 naar een landschappelijk inpassingsplan, waarbij de verschillende landschapselementen worden toegelicht.





2. ANALYSE LOCATIE EN OMGEVING

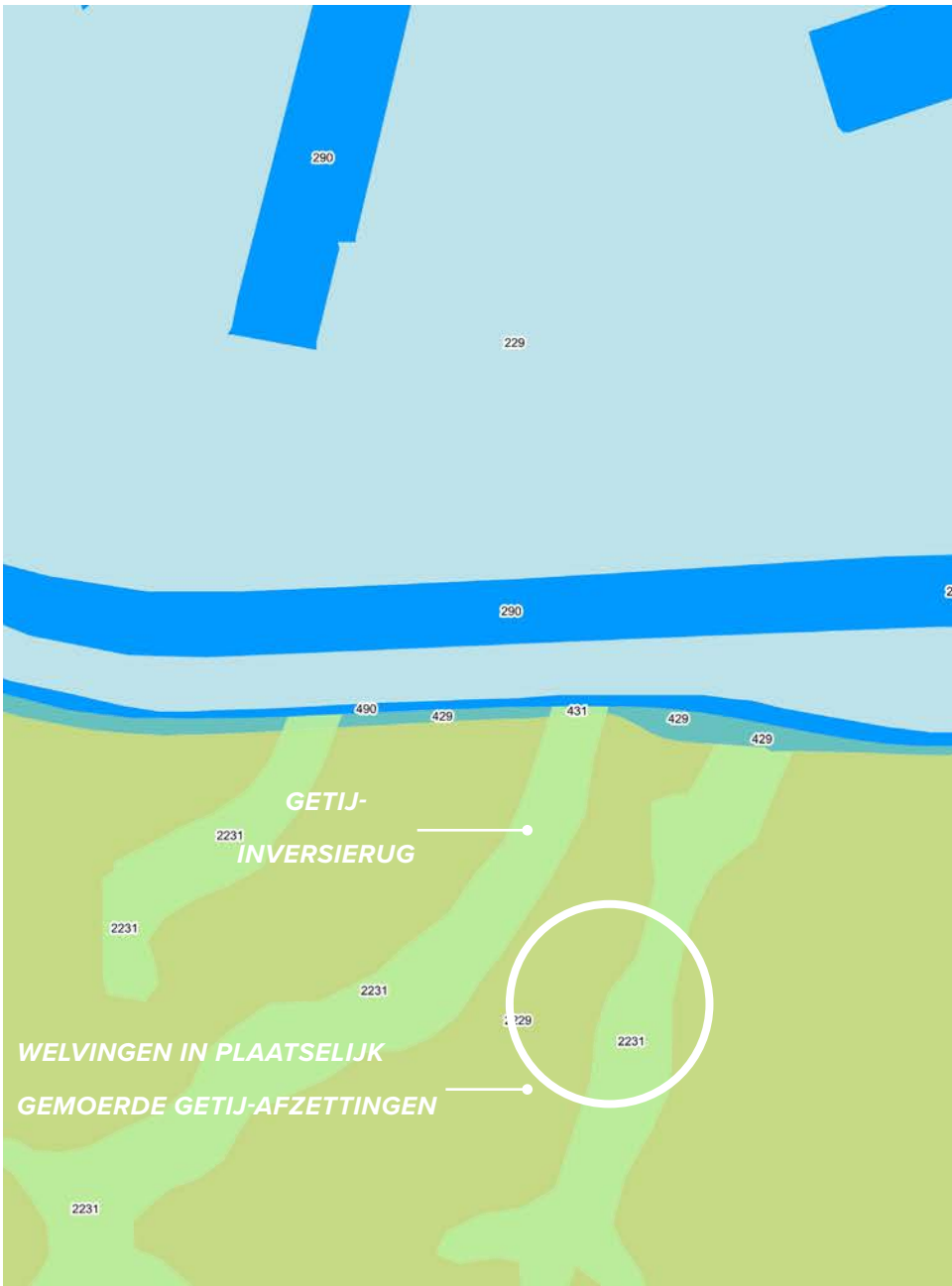
2.1 LANDSCHAPSANALYSE

De analyse van de locatie en haar omgeving is opgesplitst in drie delen. Het eerste deel is een landschappelijke analyse, waarin o.a. geomorfologie, bodem en hoogtes worden geanalyseerd

aan de hand van kaartmateriaal. Het tweede deel bestaat uit een beleidsanalyse die gericht is op groen en ecologie. Het laatste deel brengt de landschappelijke kwaliteiten en bijbehorende elementen in beeld aan de hand van foto's.

2.1.1 GEOMORFOLOGIE

Het plangebied is gelegen op een landschap van getijde afzettingen met inversieruggen. De gronden zijn gemoerd. Het plangebied ligt op de overgang van een oude getijde inversierug en een welving.



Geomorfologie; bron: PDOK 2025

2.1.2 BODEM

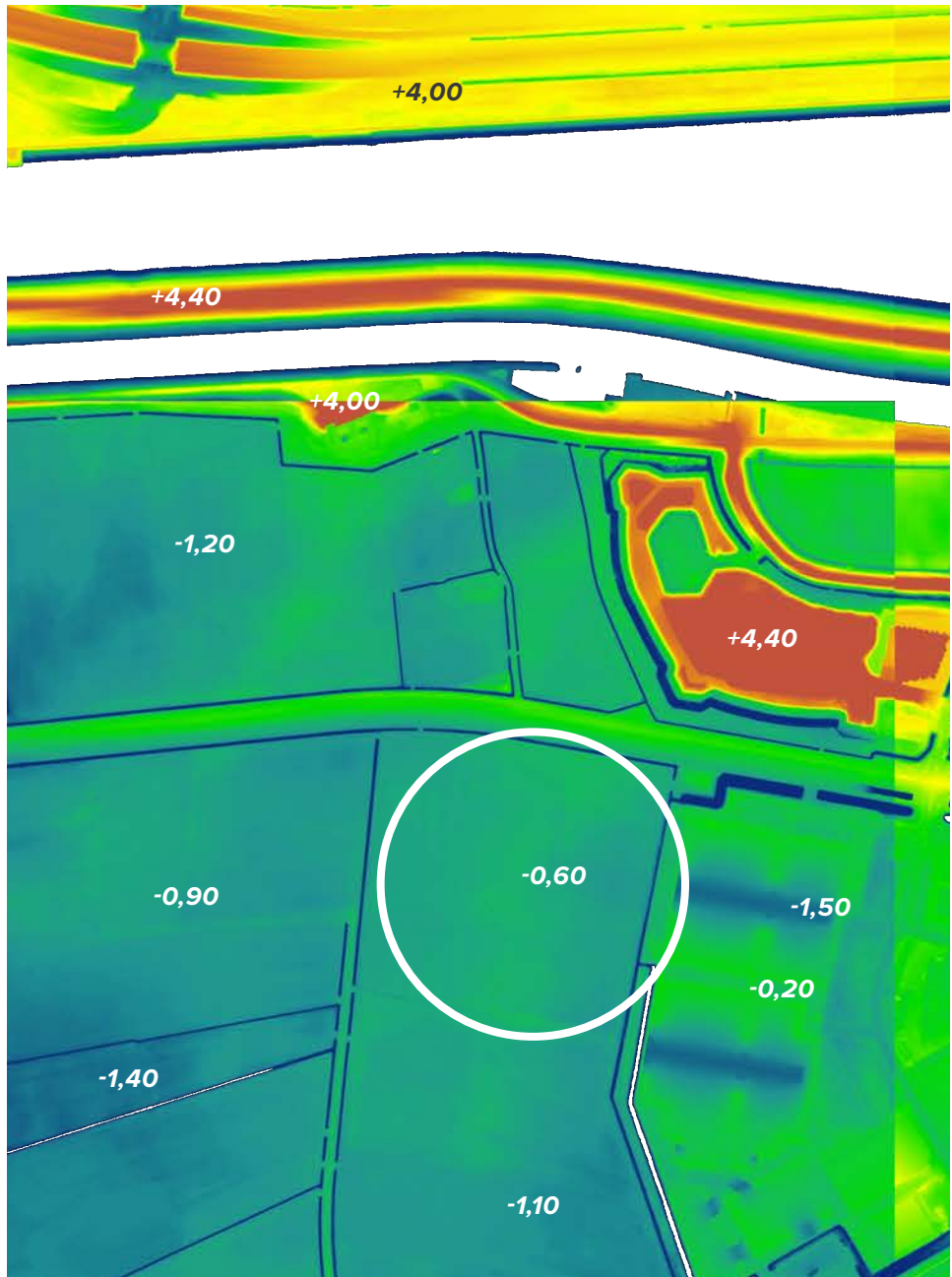
Poldervaaggronden zijn de overheersende grondsoort in de omgeving met afwisselend variaties op kalkrijke en knippige poldervaaggronden.



Bodemtypen; bron: PDOK 2025

2.1.3 HOOGTE

De dijk en andere gebieden in het noorden liggen hoger dan het omliggende landschap, namelijk op 4 tot 4,40 meter boven NAP. Het open polderlandschap heeft variërend een hoogte tussen -1,40 m en -0,50 m onder NAP. Het plangebied is gelegen in een lagergelegen polder met een hoogte van ca. -0,60 meter NAP.



Hoogtekaart; bron: AHN Nederland, 2025



Beleidsplan Groen en Bomen 2023-2026

- 
 Hoofdstructuur bomen
 Lindes, populieren & knotwilgen
- 
 Substructuur bomen
 Essen, knotwilgen & elzen
- 
 Groenblauwe hoofdverbindingen
 Grassige, kruidenrijke vegetatie met riet als oeverbegroeiing

2.2 BELEIDSANALYSE

Om goed aan te sluiten op bestaande en toekomstige landschappelijke en ecologische structuren in de omgeving van het plangebied is nader gekeken naar het beleidsplan groen en bomen 2023-2026 en het plan van aanpak ecologie 2024. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

2.2.1 BELEIDSPLAN GROEN EN BOMEN 2023-2026

In beleidsplan Groen en Bomen 2023-2026 staan de visie en uitgangspunten met betrekking tot groen in de gemeente Nissewaard vastgesteld. Deze visie is: 'In 2050 is de groenstructuur van Nissewaard robuust, aantrekkelijk, biodivers en klimaatbestendig ingericht.

Het plangebied grenst aan drie elementen van het beleidsplan, namelijk:

Groenblauwe hoofdverbindingen

De groenblauwe hoofdverbindingen vormen verbindingen tussen stads- en wijkparken en/of het omliggend landschap; ze zijn vaak begeleidend aan watergangen; soms aan weg- of fietsroutes. De hoofdgroenstructuur is vaak begeleidend aan watergangen en fungeert daarmee als een belangrijk ecologisch netwerk voor Nissewaard als geheel. Begeleidend langs wegen of fietsroutes is de hoofdgroenstructuur vooral een ruimtelijke en functionele structuur. (Gemeente Nissewaard, 2023)

Substructuur bomen

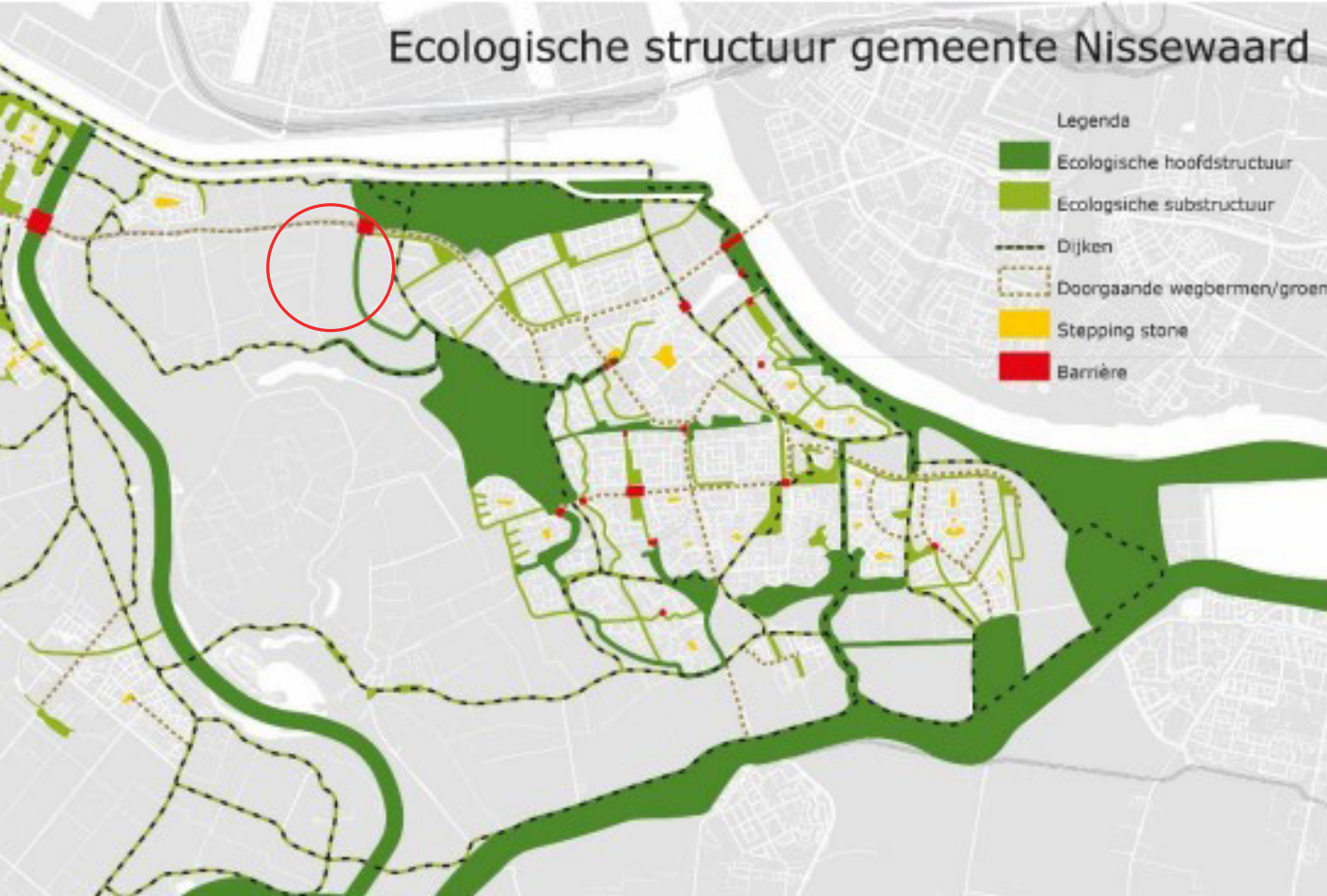
De substructuur voor bomen omvat alle bomen in groenblauwe subverbindingen, buurtparken en alle bomen begeleidend aan wijkontsluitingswegen. Met hun eigen identiteit zijn ze onder te verdelen in lijnvormige bomenstructuren langs wijkontsluitingswegen, in lijnvormige boomstructuren langs belangrijke fietspaden en als solitaire bomen en/of boomgroepen die zich bevinden in buurtparken of in groenblauwe subverbindingen. (Gemeente Nissewaard, 2023)

Hoofdstructuur bomen

De hoofdstructuur bomen bevat alle bomen in stadsparken, wijkparken en groenblauwe hoofdverbindingen en alle bomen begeleidend aan gebiedsontsluitingswegen. Met ieder hun eigen identiteit zijn ze onder te verdelen in lijnvormige bomenstructuren langs gebiedsontsluitingswegen, in lijnvormige boomstructuren langs belangrijke fietspaden door stads- en wijkparken of langs groenblauwe hoofdverbindingen en als solitaire bomen en/of boomgroepen die zich bevinden in stads- en wijkparken of in groenblauwe hoofdverbindingen.

Het spreekt voor zich dat zowel de bomen binnen de hoofdstructuur als binnen de substructuur ecologisch van belang zijn. Tegelijk zorgen ze ook voor de driedimensionale groenbeleving zoals oriëntatie en herkenbaarheid en hebben een positieve impact op biodiversiteit, milieu-en klimaataspecten. (Gemeente Nissewaard, 2023)

Bij elk element worden hiernaast de reeds aanwezige beplantingssoorten benoemd.



Soort	Categorie *)
Boomvalk	4
Buizerd	4
Gierzwaluw	2
Grote gele kwikstaart	3
Havik	4
Huismus	2
Kerkuil	3
Ooievaar	3
Ransuil	4
Roek	2
Slechtvalk	3
Sperwer	4
Wespendief	4

Soort	Beschermingsregime Artikel 11.46 Bal
Gewone dwergvleermuis	X

*categorie 1: Jaarrond gebruikte nesten (steenuil).
categorie 2: Zeer honkvaste koloniebroeders of afhankelijk bebouwing. categorie 3: Zeer honkvaste broeders of afhankelijk bebouwing (geen kolonie).
categorie 4: Vogels die ieder jaar terugkeren naar specifiek nest.

Soort	Categorie *)
Blauwe reiger	5
Boerenwaluw	5
Bonte vliegenvanger	5
Boomkruiper	5
Bosuil	5
Ekster	5
Gekraagde roodstaart	5
Groene specht	5
Grote bonte specht	5
Huiswaluw	5
IJsvogel	5
Kleine bonte specht	5
Koolmees	5
Oeverwaluw	5
Pimpelmees	5
Spreeuw	5
Tapuit	5
Torenvalk	5
Zwarte kraai	5
Zwarte mees	5
Zwarte roodstaart	5

2.2.2 ECOLOGIE

Plan van aanpak Ecologie 2024

Het belangrijkste doel met betrekking tot ecologie in dit plan is het versterken van de biodiversiteit voor plant- en diersoorten in Nissewaard. Enkele doelstellingen uit het plan:

- Vergroten biodiversiteit.
- Toepassing inheemse soorten in buitengebied.
- Flexibel beheer zodat onderhoud aangepast kan worden aan toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld sinus-beheer).
- Stem beheer af met Waterschap Hollandse Delta.

Het plangebied grenst aan een ecologische hoofdstructuur.

Natuurtoets

Naast bovenstaande document heeft Antea Group een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er in het gebied een biotoop voor (beschermde) soorten is aangetroffen, namelijk:

- Boomboedende vogels met een jaarrond beschermd nest.
- Overige vogels met een jaarrond beschermd nest.
- Algemene broedvogels.
- Vleermuizen.
- Zoogdieren.

De tabellen hieronder geven een indicatie van de waargenomen soorten in en rondom het plangebied.

De toe te voegen landschapselementen dienen naast het voldoen aan de doelstellingen van het ‘Plan van aanpak ecologie 2024’ een bijdrage te leveren aan de aanwezige, (beschermde) faunasoorten.

Soort	Beschermingsregime		
	Art. 11.46 Bal	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX Vrijgestelde zoogdieren
Bever	X		
Bosmuis			X
Bunzing			X
Dwergmuis			X
Egel			X
Haas			X
Huisspitsmuis			X
Konijn			X
Ree			X
Rosse woelmuis			X
Veldmuis			X
Vos			X
Woelrat			X



*Kruidenrijke en rietvegetatie nabij
secundaire watergangen*



*Hoofdinfrastructuur geaccentueerd
door rechte lijnige boomstructuren*



*Open landschap met wegen
zonder beplanting*

2.3 LOCATIE IN BEELD

Door middel van locatiefoto's worden van rond het plangebied zijn de landschappelijke karakteristieken en/of elementen verbeeld.



*Weidse uitzichten met
kruidenrijke akkerranden*



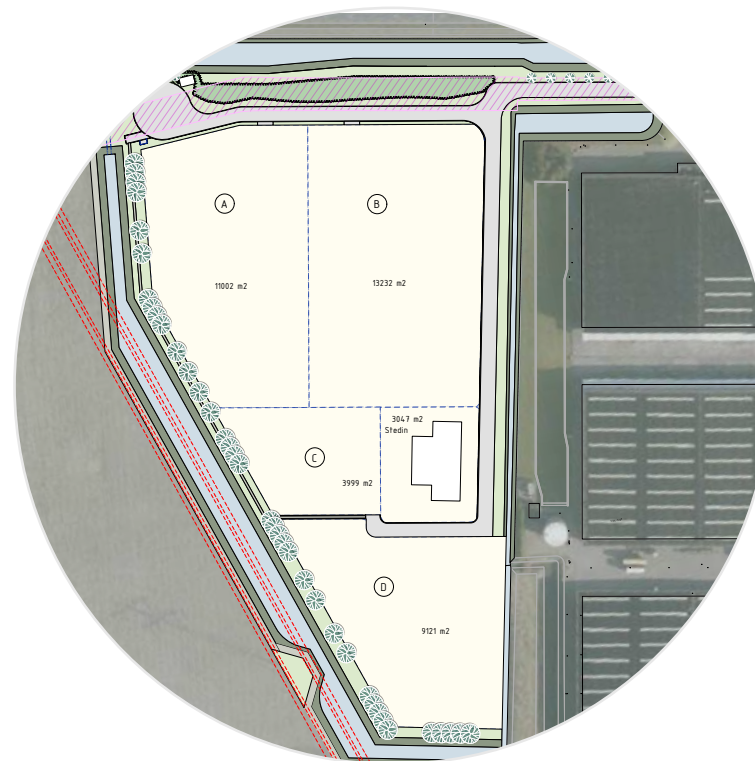
*Robuuste groenstructuren
merendeels bij primaire
watergangen*



*Groen op horizon in landschap bestaande
uit hoogte-afwisselende groenstructuur*



*Robuuste groenstructuur
met horizontale gelaagdheid
aan gebiedsontsluitingsweg
Groene Kruisweg*



3. INRICHTINGSPLAN



Ontwerp Bedrijventerrein Halfweg Spijkenisse

3.1 INRICHTINGSPLAN HALFWEG

Vanuit de Gemeente Nissewaard is het naastgelegen ontwerp verstrekt welke de basis is voor een wijziging in het TAM-omgevingsplan.

Een korte toelichting van het plan:

Vanuit de Laanweg wordt een rijbaan doorgezet richting het westen. De rijbaan zorgt ervoor dat de nieuwe percelen ontsloten kunnen worden. Helemaal in het westen bevindt zich een Cul-de-Sac, waardoor verkeer een keermogelijkheid heeft. Nabij deze Cul-de-Sac staat een trafostation welke ook te bereiken is vanuit het fietspad ten noorden van de watergang via de doorgang uitgevoerd in grasbeton.

In het noorden, parallel aan de rijbaan, wordt een knotwilgenlaan en een struweel aangeplant. Dit struweel sluit aan bij het struweel wat aan de noordzijde van de Groene Kruisweg staat. Door deze struwelen wordt het verkeer uit de bebouwde kom begeleid. In het westen en richting het zuiden wordt ook een bomenlaan aangeplant en zorgt zo voor een inkadering van de nieuwe percelen. Onder deze bomenlanen komt een kruidenrijk mengsel en wordt geen struweel aangeplant. Dit zorgt ervoor dat het zicht naar het open landschap onder de boomkronen behouden blijft.

In het noorden en westen wordt nieuw wateroppervlak gerealiseerd om zo aan de wateropgave te voldoen. Nabij deze wateroppervlaktes zijn twee halfverharde paden te vinden. Het pad aan de oostzijde van de watergang dient als wandelpad. De halfverharding ten westen van de watergang fungeert als onderhoudsstrook en wandelpad.

Aan de oostzijde van het plangebied blijft de huidige watergang behouden en wordt deze voorzien van een kruidenrijke berm met eventueel rietvegetatie.

3.2 LANDSCHAPSELEMENTEN

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein bestaat uit drie landschapselementen, namelijk:

- Bomenlaan.
- Struweel.
- Kruidenrijke begroeiing.

Voor elk van deze landschapselementen worden beplantingsindicaties weergegeven. Deze zijn gebaseerd op de voorgaande landschapsanalyse en reeds aanwezige plantsoorten in de nabije omgeving.

Onder de desbetreffende soort wordt door middel van een tijdbalk weergegeven wat het kleurverloop is gedurende het jaar. De karakters onder deze balk refereren naar de maanden J = Januari, F = Februari enz.

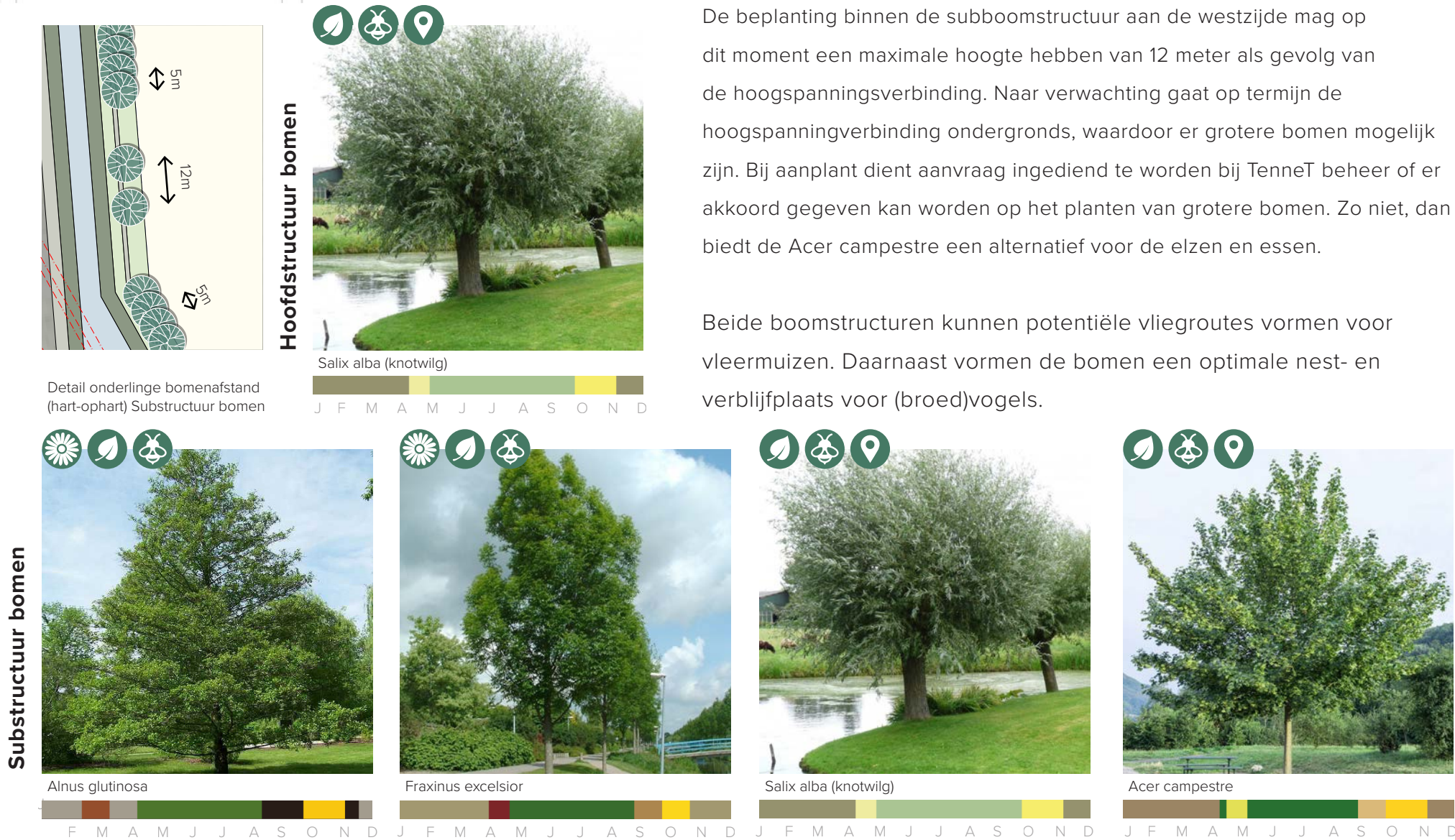


3.2.1. BOMENLAAN

In het plangebied zijn twee soorten bomenlanen te vinden, namelijk een hoofdstructuur bomen en substructuur bomen. De hoofdstructuur sluit aan op de reeds aanwezige, rechtlijnige boomstructuur aan de Groene Kruisweg in het oosten. De hoofdstructuur wordt voorzien van knotwilgen en sluit daarbij aan op de aanwezige boomsoorten binnen de hoofdstructuren binnen Spijkenisse. Bij het plaatsen van deze knotwilgen dienen de volgende punten in acht genomen te worden:

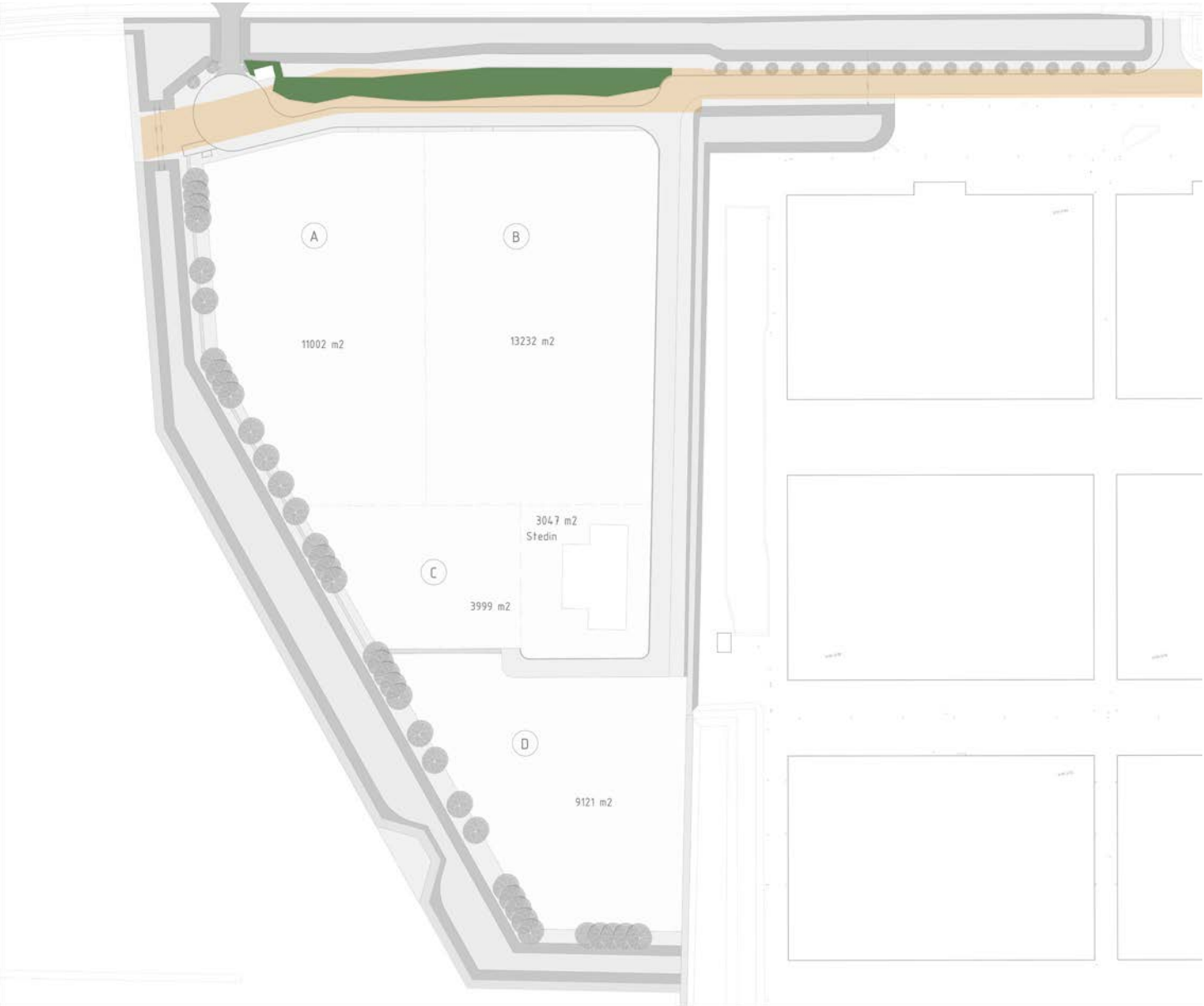
- Door de knotwilgen wordt de onderhoudsstrook van de watergang 3,20m.
- De knotwilgen dienen net buiten de zone van de gasleiding geplant te worden.

De subboomstructuur takt aan op de structuren die de huidige bebouwing, ten zuiden van het plangebied, inkadert. De subboomstructuur is opgebouwd uit een bomenlaan met een variëteit aan onderlinge boomafstand. Elzen en essen worden dichter op elkaar geplaatst (5 meter hart-op-hart), waardoor rechtlijnige groepen ontstaan. De knotwilgen worden hier onderling tussen deze groepen, in de rij, aangeplant (12 meter hart-op-hart) om op grote schaal de rechtlijnige structuur te behouden. De mix van bomen zorgt voor een gevarieerd beeld in hoogte van de bomenlaan.



De beplanting binnen de subboomstructuur aan de westzijde mag op dit moment een maximale hoogte hebben van 12 meter als gevolg van de hoogspanningsverbinding. Naar verwachting gaat op termijn de hoogspanningverbinding ondergronds, waardoor er grotere bomen mogelijk zijn. Bij aanplant dient aanvraag ingediend te worden bij TenneT beheer of er akkoord gegeven kan worden op het planten van grotere bomen. Zo niet, dan biedt de Acer campestre een alternatief voor de elzen en essen.

Beide boomstructuren kunnen potentiële vliegroutes vormen voor vleermuizen. Daarnaast vormen de bomen een optimale nest- en verblijfplaats voor (broed)vogels.



Facet struweel

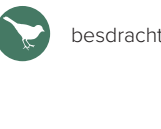
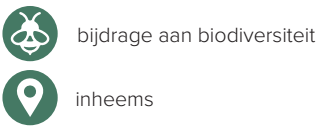
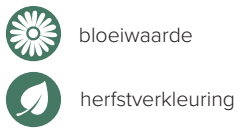
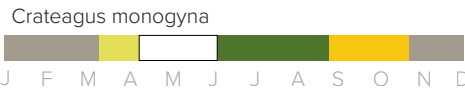
Struweel

Vrije zone gasleiding

3.2.2. STRUWEEL

Aan de noordzijde wordt een robuuste groenstructuur voorzien in de vorm van struweelbeplanting. Dit om de gebouwen in te passen vanuit de Groene Kruisweg. Tevens is dit struweel sturend voor het verkeer op de Groene Kruisweg. Het struweel wordt ook voorzien rondom het trafostation. Verder wordt de onderhoudsstrook langs de watergang vrij gehouden van struweel. De indicatieve, onderstaande plantsoorten zijn bestand tegen natte omstandigheden en gedijen op zware gronden. Daarnaast zijn dit niet diepwortelende soorten; aangezien het struweel op de gasleiding wordt geplaatst. De struweelzone wordt ingezaaid met het G5 mengsel. Dit om ervoor te zorgen dat het struweel de eerste jaren na aanplant al ‘body’ heeft. De struwelen krijgen een horizontale gelaagdheid t.b.v. ecologische doeleinden. Deze gelaagdheid ontstaat door het gebruik van verschillende plantsoorten, maar ook door de kruidenrijke vegetaties in en rondom het struweel.

Bepantingsindicatie





Facet kruidenrijke begroeiingen

- G5 Bloemrijke bermen
- W2 Wadi - zware grond

3.2.3. KRUIDENRIJKE BEGROEIING

De basis in het plangebied bestaat uit een kruidenrijk mengsel dat gedijt op nattere en zwaardere gronden. Dit kruidenrijke mengsel vormt een schuilplaats en voedselbron voor de lokale faunasoorten, zoals insecten, kleine zoogdieren en (broed)vogels. Op de taluds wordt een mengsel voorzien dat bestand is tegen tijdelijke inundatie, maar ook langere droge periodes kan overleven. Op de taluds zal gedurende de tijd rietvegetatie ontstaan.

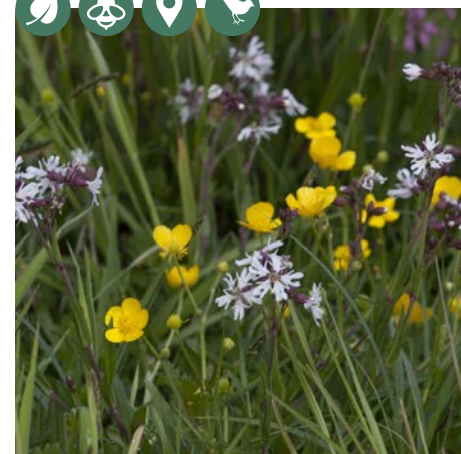
G5 Bloemrijke bermen



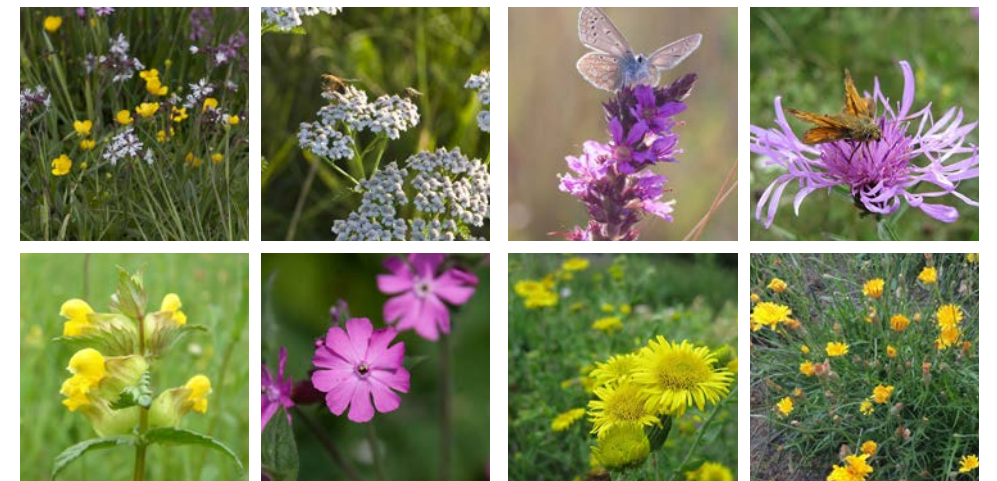
G5 Bloemrijke bermen



W2 Wadi - zware grond

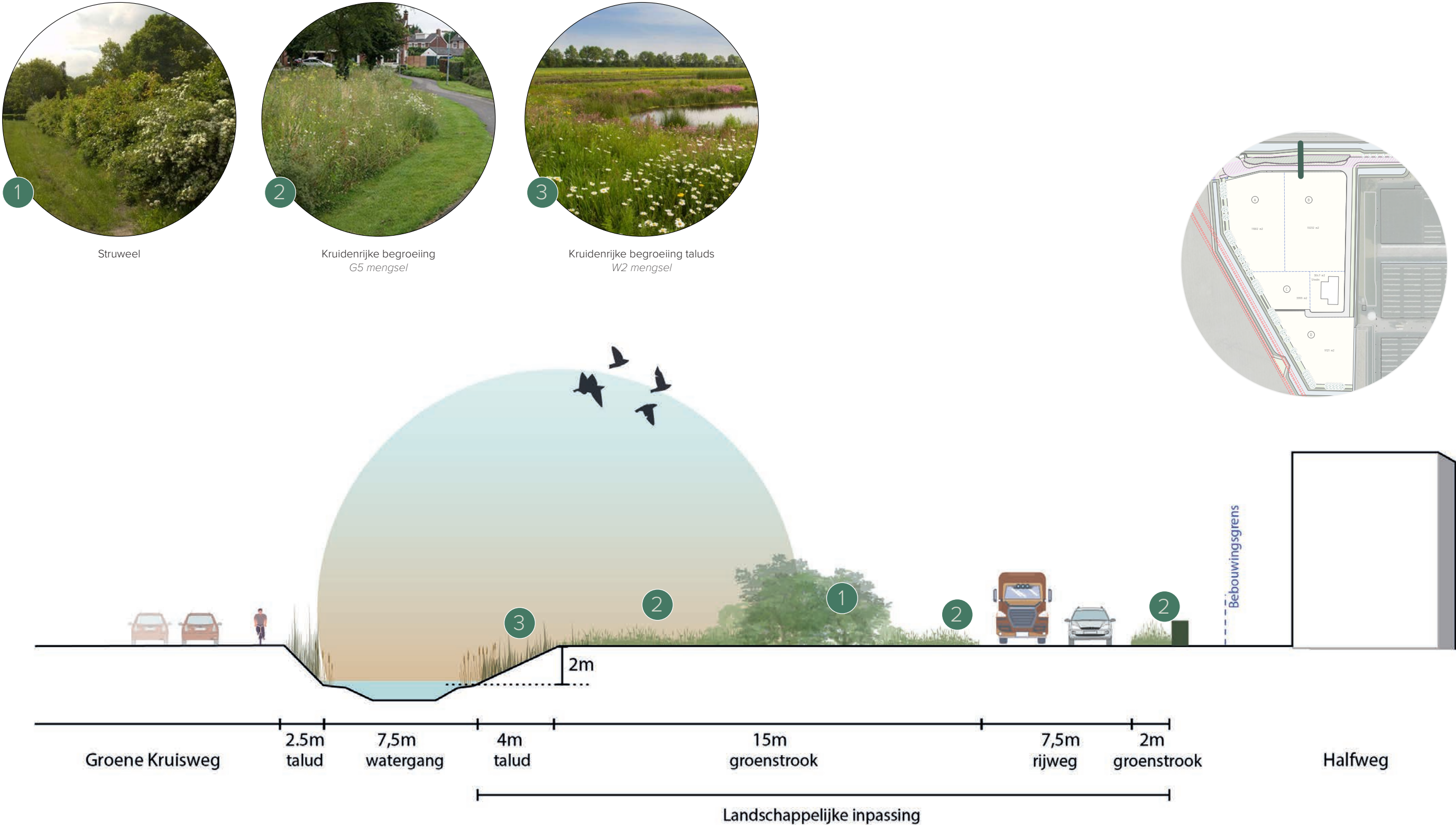


W2 Wadi - zware grond



3.3 LANDSCHAPSELEMENTEN IN PROFIEL

Binnen het profiel zijn de verschillende landschapselementen te vinden. Door middel van nummers en referentiebeelden worden deze weergegeven.





1

Bomenlaan
Substructuur
Elzen- en essengroepen



1

Bomenlaan
Substructuur
Knotwilgen



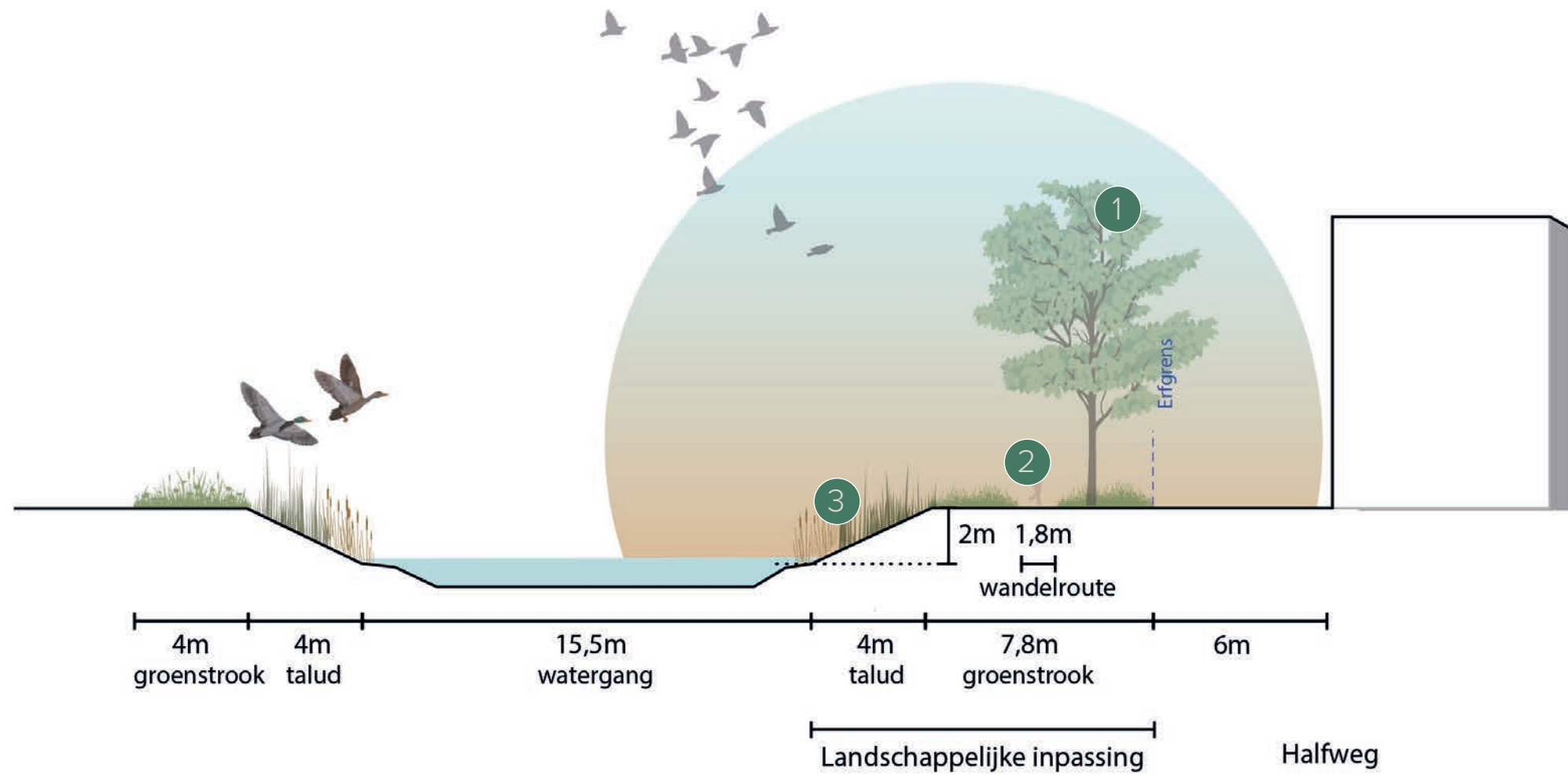
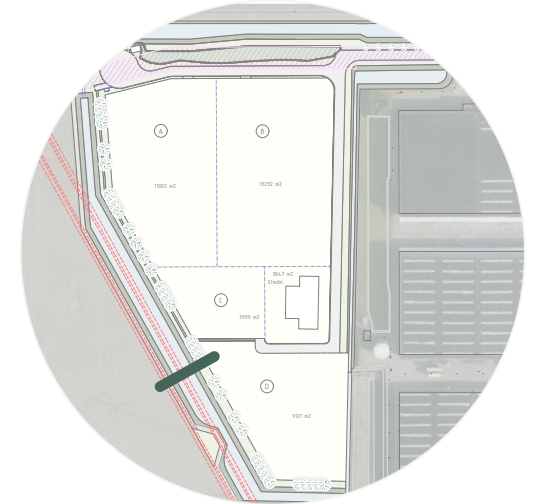
2

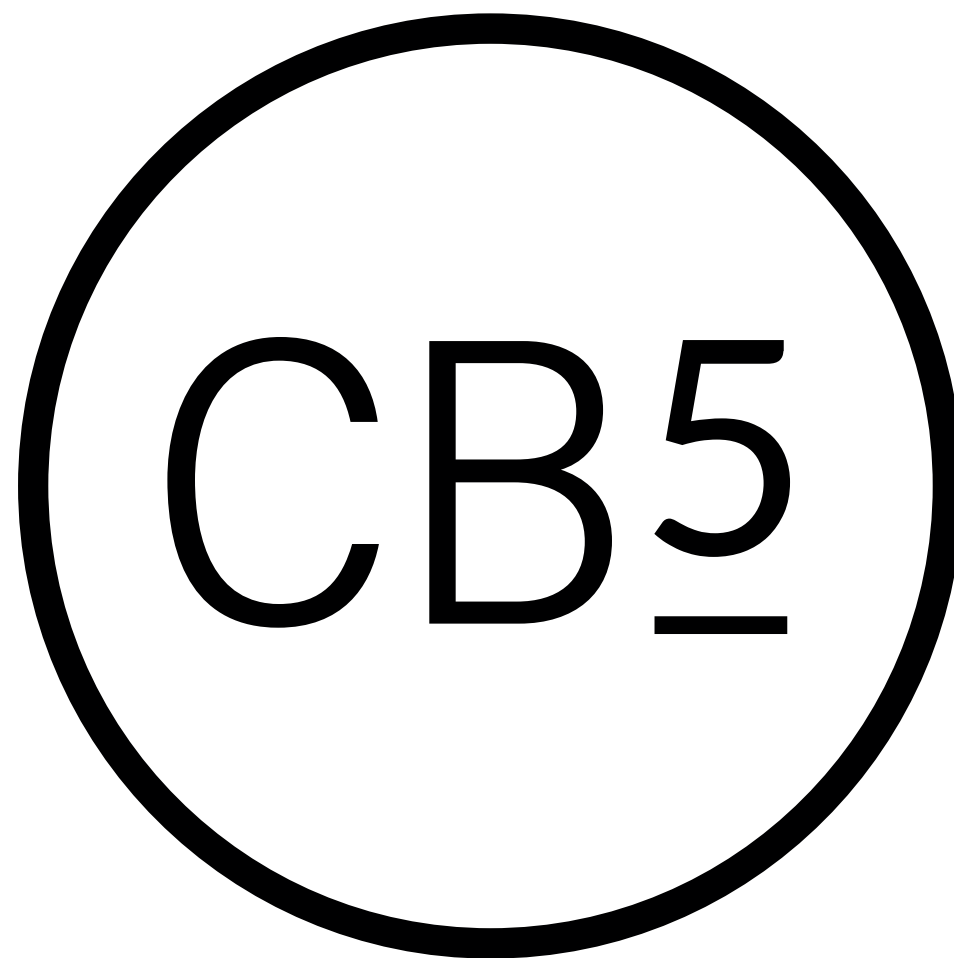
Kruidenrijke begroeiing
G5 mengsel



3

Kruidenrijke begroeiing taluds
W2 mengsel





Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl