Bezoekadres:
Stationsweg 2
8011 CZ Zwolle
Postadres:
Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5152505
E info@cauberghuygen.nl
W http://www.cauberghuygen.nl

K.V.K. 58792562
IBAN NL71RABO0112075584

Notitie 11180-59833-17v3
Woningbouwontwikkeling Molenzicht te Spijkenisse
Bedrijven en milieuzonering

Datum	Referentie	Behandeld door
24 oktober 2025	11180-59833-17v3	M.J.M. Blankvoort

1 Inleiding

In opdracht van de Estate Invest is door Cauberg Huygen een onderzoek verricht naar de milieu- en gebruiksruimte van bestaande bedrijven ten behoeve van het ontwikkelgebied ‘Molenzicht’ aan de Veerweg in Nissewaard. Het betreft de bouw en het gebruik van 1.700 woningen en 7.000 m2 aan commerciële ruimtes.

Deze notitie doet verslag van het onderzoek.

2 Situatie

Het ontwikkelgebied ligt op het voormalige gezoneerde industrieterrein Haven-Hongerland in de Nissewaard. De ontsluitingsweg Groene Kruisweg ligt aan de noordzijde van het gebied. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Schenkelweg en aan de zuidzijde door de Veerweg. Ten zuiden van de Veerweg rondom het oude havengebied wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd.

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied (rood vlak) ten opzichte van de kern Spijkenisse en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: situatie

3 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij het mogelijk maken van milieubelastende functies (zoals bedrijven) kan op basis van die handreiking op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht moet worden genomen tot gevoelige functies (zoals woningen). Het gaat om richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Wanneer aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van een eventwichtige toedeling van functies aan locaties in de zin van artikel 4.2 Omgevingswet (Ow).

In de omliggende bestemmingsplannen is de zonering gehanteerd uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Uitgangspunt hierbij is dat de in het bestemmingsplan toegestane activiteiten niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande milieugevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied onevenredig worden belast.
Om dat te bepalen is beschouwd in hoeverre milieuhinder kan optreden voor milieugevoelige functies buiten het plangebied, vanwege toegestane bedrijven in dit bestemmingsplan. Onder milieugevoelige functies worden woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. begrepen.

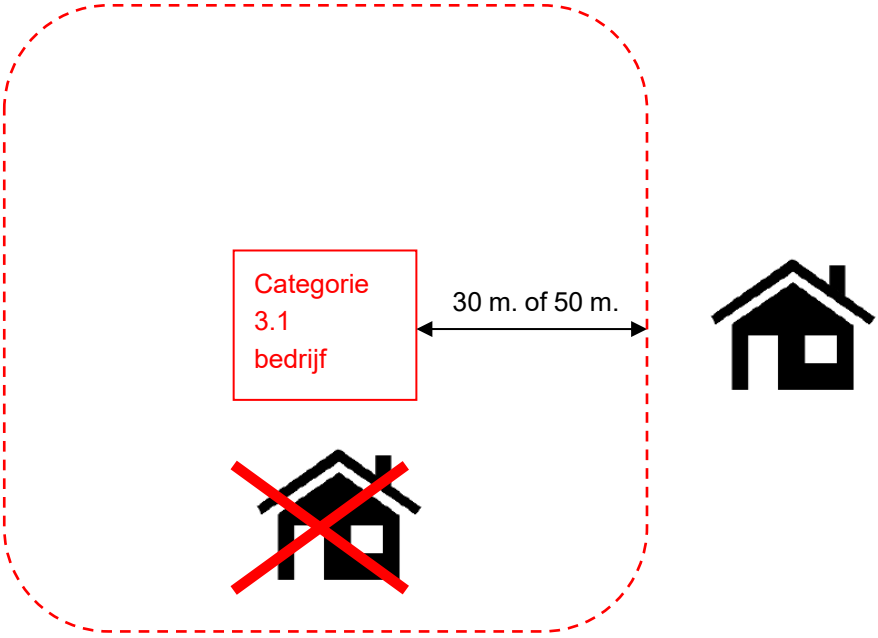
In de VNG-publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonomgeving	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Voorgenomen planvorming voorziet in de realisatie van milieugevoelige bestemmingen nabij bestaande milieubelastende functies. Daarom wordt aangesloten bij de systematiek van uitwaartse zonering. Op grond van de per recht toegestane milieucategorieën in de omliggende plangebieden kan bepaald worden waarbinnen geen milieugevoelige functies zijn toegestaan, waartoe nader onderzoek uitgevoerd moet worden. Afbeelding 2 geeft hiertoe het principe aan.



Afbeelding 2: uitwaartse zonering

4 Beoordeling richtafstanden

4.1 Rustige woonwijk of gemengd gebied

Vanwege de ligging van Molenzicht nabij doorgaande verkeerswegen alsmede de Oude Maas alsmede de gecombineerde invulling van wonen en commerciële ruimtes in het plan, is het gerechtvaardigd om voor Molenzicht te typeren als gemengd gebied. Gelet hierop mogen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd.

4.2 Bedrijven in beheersverordening Hartel-Oostbroek

De gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn gelegen in beheersverordening Hartel-Oostbroek en voornamelijk bestemd als bestemming ‘Sport’. In afbeelding 3 is de verbeelding geprojecteerd op de luchtfoto, waarin tevens plangebied Molenzicht is aangegeven.



Afbeelding 3: verbeelding beheersverordening Hartel-Oostbroek en Molenzicht.

De verkleinde richtafstand voor de bestemming ‘Sport’ (SBI-2008: 931 G: veldsportcomplex (met verlichting)) bedraagt volgens de VNG-publicatie **30 meter** (maatgevend aspect: geluid).

4.3 Bedrijven in beheersverordening Haven-Noord

De gronden direct grenzend aan het plangebied zijn gelegen in beheersverordening Haven-Noord en voornamelijk bestemd als bestemming 'Bedrijven'. In afbeelding 4 is de verbeelding geprojecteerd op de luchtfoto, waarin tevens plangebied Molenzicht is aangegeven.



Afbeelding 4: verbeelding beheersverordening Haven-Noord en Molenzicht.

LPG-tankstation

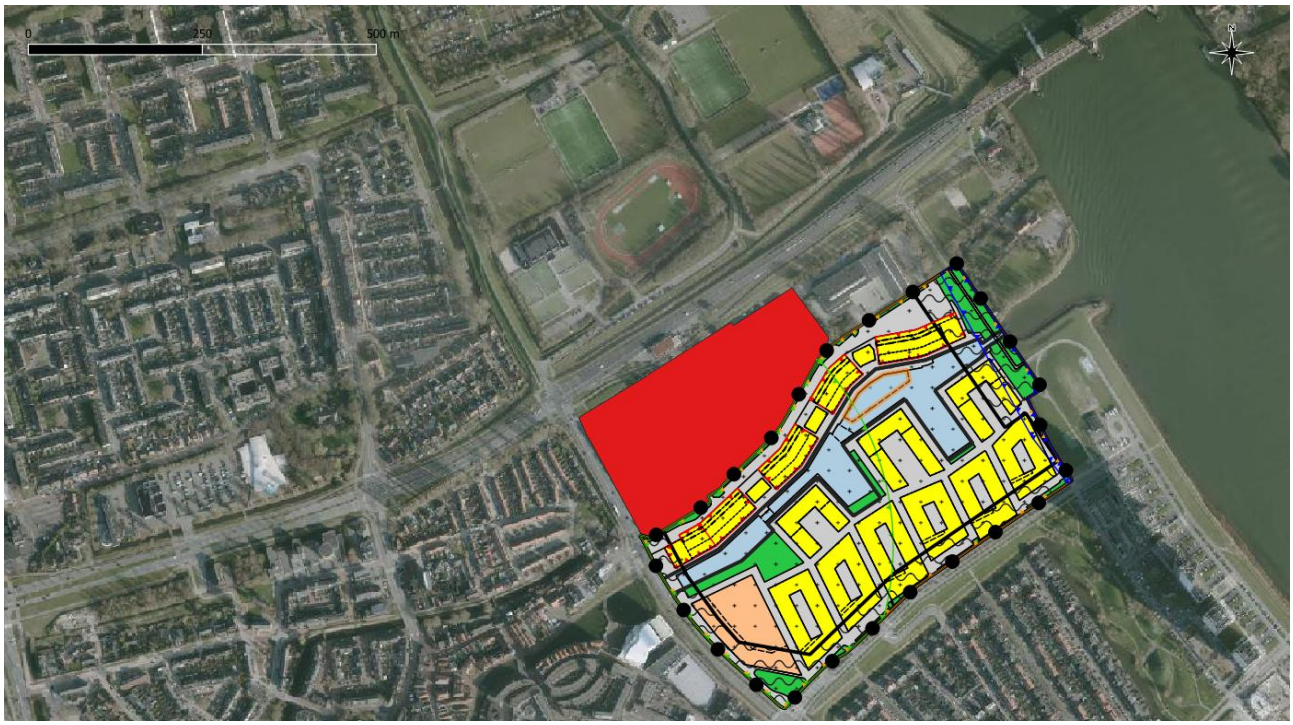
Direct ten noorden van Molenzicht is een bestaand verkooppunt motorbrandstoffen, met levering van LPG < 1.000 m^3/jaar, gelegen. De verkleinde richtafstand voor deze bestemming (SBI-2008: 473-2: Benzineservicestation met LPG < 1.000 m^3/jaar) bedraagt volgens de VNG-publicatie **10 meter** (maatgevend aspect: geluid). Voor het aspect externe veiligheid is specifiek onderzoek uitgevoerd, zoals opgenomen in rapport 11180-59833-18v2.

Horeca World

Direct ten noordoosten van Molenzicht is het bestaande bedrijf Horeca World gelegen. Op die gronden aldaar zijn per recht bedrijven uit milieucategorie 3.1 toegelaten. De verkleinde richtafstand voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 bedraagt volgens de VNG-publicatie **30 meter**.

4.4 Bedrijven in bestemmingsplan Haven 2019

De gronden ten zuiden van plangebied zijn gelegen in bestemmingsplan Haven 2019 en zijn voornamelijk bestemd als bestemming ‘Wonen’, een niet milieubelastende functie. Tegelijkertijd is in het plangebied de verplaatste ligplaats van Rederij Fortuna gelegen. In afbeelding 5 is de verbeelding, inclusief Rederij Fortuna (oranje omlijnd) geprojecteerd op de luchtfoto, waarin tevens plangebied Molenzicht is aangegeven.



Afbeelding 5: verbeelding bestemmingsplan Haven 2019 met Rederij Fortuna (oranje omlijnd) en Molenzicht.

Rederij Fortuna

De thuishaven van partyschip Marlina is de Veerhaven in Spijkenisse Centrum. Aan de gronden van de aanlegplaats van het schip is in bestemmingsplan Haven 2019 de bestemming ‘Water – Haven’ toegekend, met de functieaanduiding ‘ligplaats’. Aldaar zijn ligplaatsen voor de recreatie- en rondvaart toegestaan. De verkleinde richtafstand voor deze bestemming (SBI-2008: 932 G: Jachthavens met diverse voorzieningen) bedraagt volgens de VNG-publicatie **30 meter** (maatgevend aspect: geluid).

4.5 Richtafstanden uitwaartse zonering

In afbeelding 6 is de uitwaartse zonering toegepast op onderhavig plangebied. Hierbij zijn de voornoemde richtafstanden ingetekend vanaf de bestaande milieubelastende bestemmingen en is geprojecteerd op de luchtfoto van het omliggende gebied, inclusief Molenzicht.



Afbeelding 6: overzicht uitwaartse zonering t.o.v. Molenzicht

Uit afbeelding 6 volgt dat Molenzicht buiten de richtafstanden van de bestaande bedrijvigheid is gelegen, behoudens aan de noordoostzijde. Aldaar is Molenzicht gelegen binnen de richtafstand van het bestaande bedrijf Horeca World.

Gelet hierop is voor het bedrijf Horeca Wordl specifiek onderzoek noodzakelijk teneinde de milieueffecten van dat bedrijf te bepalen op het plangebied Molenzicht. Voornoemd onderzoek is opgenomen in een seperaat rapport, waarnaar volldigheidshalve wordt verwezen.

5 Conclusie

In opdracht van de Estate Invest is door Cauberg Huygen een onderzoek verricht naar de milieu- en gebruiksruimte van bestaande bedrijven ten behoeve van het ontwikkelgebied ‘Molenzicht’ aan de Veerweg in Nissewaard. Het betreft de bouw en het gebruik van 1.700 woningen en 7.000 m2 aan commerciële ruimtes.

Uit afbeelding 6 volgt dat Molenzicht buiten de richtafstanden van de bestaande bedrijvigheid is gelegen, behoudens aan de noordoostzijde. Aldaar is Molenzicht gelegen binnen de richtafstand van het bestaande bedrijf Horeca World.

Gelet hierop is voor het bedrijf Horeca Wordl specifiek onderzoek noodzakelijk teneinde de milieueffecten van dat bedrijf te bepalen op het plangebied Molenzicht. Voornoemd onderzoek is opgenomen in een seperaat rapport, waarnaar volldigheidshalve wordt verwezen.

Cauberg Huygen B.V.



De heer mr. ing. M.J.M. Blankvoort MBA
Senior adviseur