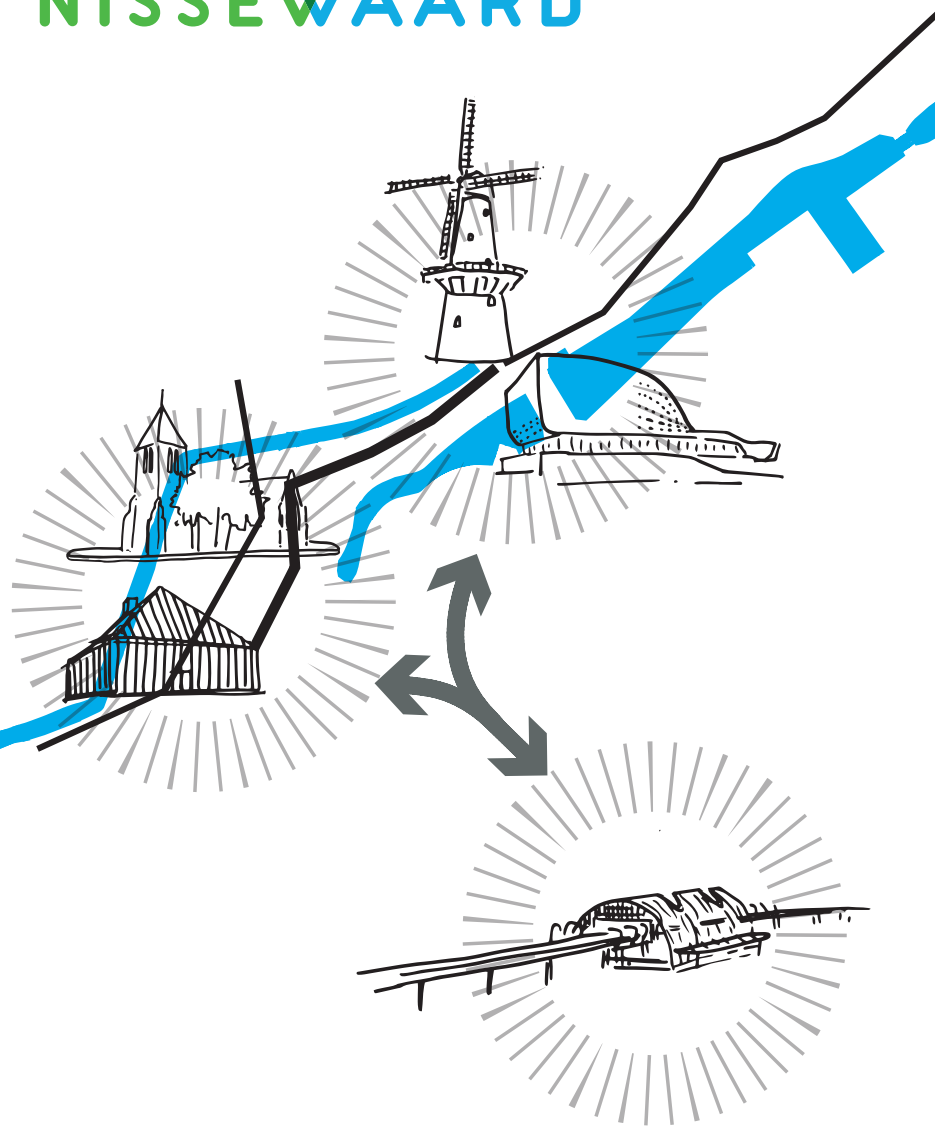


GEMEENTE  
NISSEWAARD



Omgevingsvisie Spijkenisse centrum juli 2021



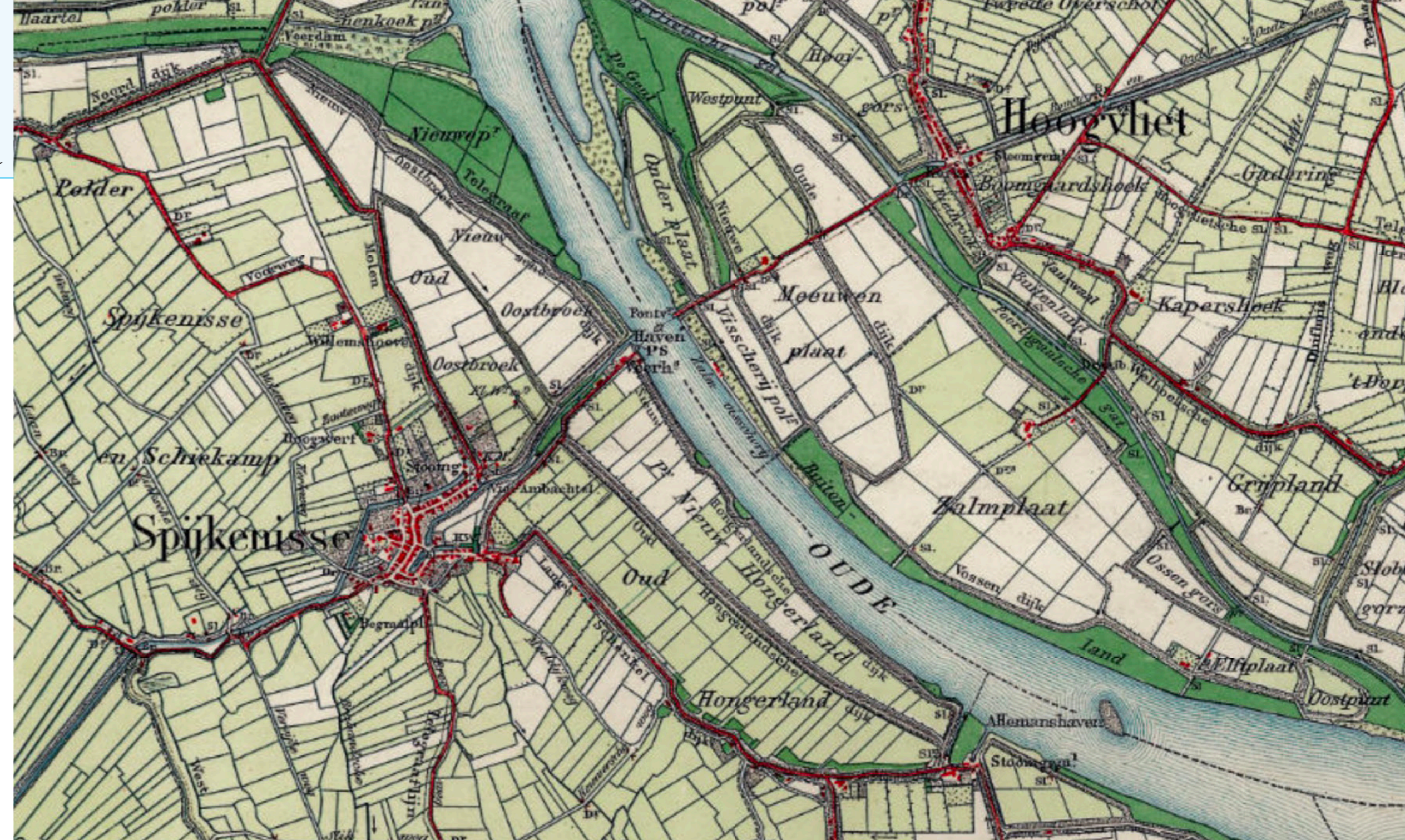
# Inhoud



Samenvatting	4
1 Introductie	6
2 Vertrekpunt	10
3 Ambitie voor het centrum	16
4 Vier integrale thema's	18
Thema 1: Reuring en ontmoeten	22
Thema 2: Oriëntatie en verbinding	28
Thema 3: Groen en aantrekkelijk	34
Thema 4: Stedelijk wonen	40
5 Integrale opgaven	46
6 Van visie naar uitvoering	50
7 <b>I ♥ NW</b>	54

Bijlage A – Overzicht Sectorale doelstellingen

Colofon





# Samenvatting



In deze omgevingsvisie beschrijven we het gewenste toekomstbeeld voor het centrum van Spijkenisse. Er wordt aangegeven welke uitgangspunten gelden voor het gebruik van de ruimte in het centrum tot 2040.

*Hoe ziet het centrumgebied van Spijkenisse er in de toekomst uit? Welke grote opgaven moeten we oplossen, welke kansen zijn er en vooral, hoe doen we dat samen?*

Dat staat in de omgevingsvisie. Hierin wordt het kader geschetst voor participatie en samenwerking bij ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven.

## Hoofddambitie

De hoofddambitie is om het stadscentrum te verlevendigen, door de potentie van het gebied beter te benutten. Dit leidt tot een centrum:

- waar mensen graag wonen, werken, winkelen, leren, verblijven en recreëren;
- dat bewegen, meedoen en ontmoeting stimuleert;
- dat verbonden is met de historische oorsprong, maar modern is in architectuur, duurzaamheid en innovatie.

Het centrum is het hart van de gemeente waar Nissewaarders zich mee verbonden voelen. Om het hart van de gemeente te worden is het nodig om voort te bouwen op kwaliteiten die er al zijn én om nieuwe impulsen toe te voegen om meer reuring en meer levendigheid te creëren. Dit betekent enerzijds verdichten door het toevoegen van onder andere woningen, onderwijsfuncties, cultuur en werkgelegenheid. Anderzijds betekent dit ook een kwaliteitsslag in de openbare ruimte, voor een aantrekkelijk leef- en verblijfsgebied. Dit betekent meer ruimte voor langzaamverkeer (in aansluiting op het openbaar vervoer), meer groen of water en ruimte voor ontmoeten en spelen. Zo creëren we een aantrekkelijk gebied waar mensen graag willen wonen, verblijven, werken, leren, winkelen en recreëren.

## Hoe werken we daar naartoe?

Aan de hand van vier overkoepelende en samenhangende thema's geven we invulling aan de hoofddambitie.

### Reuring en ontmoeten

Reuring hoort bij een aantrekkelijk stadscentrum! Een dynamische plek met veel stedelijke voorzieningen, ruimte voor een diversiteit aan activiteiten en ruimte om te ontmoeten. Georganiseerd of spontaan, ontmoeten en spelen draagt bij aan de mentale gezondheid en een bruisende economie. Het centrum is een centrale en bereikbare plek waar mensen elkaar treffen, kennisoverdracht plaatsvindt en nieuw ondernemerschap geïnitieerd wordt. Kortom, hét bruisende gebied voor creativiteit, activiteiten en innovatie.

### Groen en aantrekkelijk

De aanwezigheid van cultuurhistorie en groen maken voor veel mensen een centrum aantrekkelijk. Binnen de mogelijkheden die er zijn, willen we dan ook meer groen en water toevoegen. Bovendien is groen belangrijk om risico's op hittestress en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering te verminderen. Meer groen, het vergroten van de beleving van cultuurhistorie en ruimte voor langzaam verkeer draagt bij aan een aantrekkelijke omgeving, waarin het ook prettig verblijven

en ontmoeten is. Bij ontwikkelingen stimuleren we initiatieven die de ontstaansgeschiedenis van Spijkenisse, iconische objecten of structuren, weten te versterken.

### Oriëntatie en verbinding

Het centrum moet goed bereikbaar zijn, men moet zich er goed kunnen oriënteren en toegankelijk kunnen verplaatsen. In het centrum staan de fietser en voetganger centraal, vanwege de leefbaarheid en duurzaamheid. We stimuleren bewoners uit omliggende wijken (en landschappen) te voet of te fiets naar het centrum en haar voorzieningen te reizen. Andersom geldt dit ook, naar voorzieningen buiten het centrum zoals scholen. Goede autoverbindingen en parkeermogelijkheden zijn een kwaliteit van het centrum, de auto wordt daarom direct naar parkeergarages geleid.

### Stedelijk wonen

Het centrum is de plek om een stedelijk woonmilieu te bieden met een hogere dichtheid aan woningen. Die verdichting draagt bij aan de levendigheid van het centrum en vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Om een aantrekkelijk leefgebied te behouden gaat het creëren van een hogere dichtheid hand in hand met een kwaliteitsslag van het openbaar gebied, verduurzaming en aandacht voor gezondheid.



# 1 Introductie



**Deze omgevingsvisie geeft de toekomstbestendige en integrale koers voor de leefomgeving in het centrumgebied van Spijkenisse. Een inspirerende visie die richting geeft voor nieuwe ontwikkelingen en die aangeeft waar de opgaven liggen om dat in 2040 te bereiken. Door nu al vooruit te kijken, houden we het centrum aantrekkelijk. Die toekomst maken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties. De visie geeft daarom aan hoe mensen kunnen aansluiten bij realisatie en nodigt uit om initiatief te nemen. Samen werken we aan het centrum van Spijkenisse!**

## Waarom een omgevingsvisie?

Het centrum van Spijkenisse heeft zich sinds de jaren '70 in een snel tempo ontwikkeld. Van klein havendorp aan de Oude Maas, naar groeikern voor Rotterdam en het haven- en industriegebied. De verschillende bouwstijlen in het centrum typeren deze ontwikkeling. Ook is er de afgelopen jaren al veel gebeurd in het centrum: zo zijn nieuwe iconen als de Boekenberg en Theater de Stoep gebouwd, is de Haven volop in ontwikkeling en is het kernwinkelgebied uitgebreid.

Toch spelen er nog dringende zaken die opgepakt moeten worden. De uitdagingen hebben te maken met de levendigheid van het centrum, leegstand van winkels, voldoende passende woningen, meer groen en verduurzaming, ruimte voor ontmoeting en ontspanning en gezondheid. Kortom, thema's die van belang

zijn voor een fijne leefomgeving. En, thema's die sterk met elkaar samenhangen: ze kunnen elkaar versterken, maar als ze onafhankelijk worden aangepakt ook elkaar in de weg zitten. In deze omgevingsvisie bezien we al deze thema's daarom in samenhang, zodat op al deze aspecten de kwaliteit van het centrum verbeterd kan worden. Nu en in de toekomst. Voor een toekomstbestendig centrum.

## Wat is een omgevingsvisie?

De omgevingsvisie is een strategisch document dat de ambities bevat voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Het is een integrale visie die kaders stelt en richting geeft voor de lange termijn. De visie beschrijft strategische keuzes voor het centrum op hoofdlijnen. We geven aan hoe de ruimtelijke opgaven in de toekomst een plek krijgen in het centrum. Daarbij gaan we uit van de bestaande kwaliteiten, kansen en uitdagingen van Spijkenisse.

Deze omgevingsvisie komt in de plaats van bestaande visies op gebied van ruimte, groen, milieu, verkeer en vervoer, infrastructuur, erfgoed en wonen. Maar de omgevingsvisie is meer dan alleen ruimtelijk. De visie beschrijft hoe we de fysieke leefomgeving zo willen inrichten, dat we maatschappelijke doelen op het terrein van gezondheid en het sociale domein kunnen realiseren. Talloze belangen van fysiek tot sociaal komen hiermee integraal samen.

Een omgevingsvisie is een wettelijke verplichting in de door het Rijk aangekondigde Omgevingswet. Deze treedt zoals het er nu uitziet in werking op 1-1-2022. Volgens deze wet moet de gemeente een omgevingsvisie maken voor het totale grondgebied van Nissewaard.



Afbakening plangebied omgevingsvisie centrum





Hiervoor heeft de gemeente tot en met 2024 de tijd. Er wordt nu gestart met een omgevingsvisie voor het centrumgebied van Spijkenisse, waarvoor we op hoofdlijnen accenten en prioriteiten geven voor de gewenste kwaliteiten en functies. Dit vanwege de urgente opgaven die hier spelen, plus als pilot om te oefenen met het opstellen van een integrale omgevingsvisie. Overigens is het, ook los van de wettelijke verplichting, inhoudelijk een goede ontwikkeling om alle thema's in samenhang op te nemen in een integrale omgevingsvisie. We lopen met deze omgevingsvisie vooruit op de inwerkingtreding van de wet. Dit betekent dat deze visie tot inwerkingtreding van de wet (1 januari 2022) de juridische status van een structuurvisie heeft en daarna de status van een omgevingsvisie krijgt.

### Hoe gebruiken wij deze omgevingsvisie?

De omgevingsvisie is dé leidraad voor het handelen in de gemeente. Niet vrijblijvend, maar bedoeld om de ambities te realiseren.

De omgevingsvisie dient hiermee vier doelen:

- Ten eerste hebben het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad met de omgevingsvisie een instrument om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen.
- Ten tweede leidt de omgevingsvisie tot meer samenhang in de diverse opgaven en beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving.
- Ten derde biedt het een kader en inspiratie voor initiatiefnemers. Hiermee faciliteren we initiatieven en biedt het ruimte voor maatwerk.
- Ten vierde geeft het spelregels voor de afstemming, oftewel participatie, met de omgeving bij ontwikkelingen.

### Uitnodiging tot kwaliteitsverbetering

De Omgevingswet vraagt om een nieuwe manier van werken: integraal, gebiedsgericht en in dialoog met ontwikkelaars, eigenaren/beheerders, bewoners en ondernemers. De omgevingsvisie schetst een wenkend toekomstperspectief waarin de ambities voor het centrum geagendeerd worden. Deze ambities zijn tot stand gekomen aan de hand van een participatietraject. We realiseren ons dat we deze ambities niet alleen kunnen verwezenlijken. We nodigen inwoners en partijen dan ook van harte uit om met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarbij vervult de gemeente verschillende rollen in relatie tot de fysieke leefomgeving. We kunnen initiatiefnemer, opdrachtgever, regisseur, samenwerkingspartner, toetsers of bevoegd gezag zijn. Soms hebben we ook meerdere rollen tegelijk. Specifiek in relatie tot het centrum kiezen we bewust voor met name de volgende 2 rollen:

- **Faciliteren, kaders stellen en verbinden:** Waar het initiatief en de realisatie voornamelijk bij externe initiatiefnemers ligt stellen we kaders voor kwaliteiten, knelpunten en uitgangspunten waar een ontwikkeling minimaal aan moet voldoen. Binnen deze kaders bieden we de initiatiefnemer zoveel mogelijk ruimte om met een haalbaar, gebiedsgericht plan te komen. Waar dat tot meerwaarde leidt verbinden we initiatieven met elkaar. Kernbegrippen zijn: maatwerk leveren, reageren op de situatie, loslaten waar mogelijk, maar wel regie voeren.

- **Initiëren en regisseren:**

Bij een aantal ontwikkelingen is de gemeente zelf initiatiefnemer, omdat het om eigen grond of de openbare ruimte gaat en/of omdat een ontwikkeling van strategisch belang is. In het laatste geval spelen we een regisserende rol, waarbij wij de belangrijkste actoren stimuleren om deel te nemen en bij te dragen aan de ontwikkeling. Samen met initiatieven vanuit de samenleving kunnen we deze visie realiseren.

Beide rollen vragen, vanwege de complexiteit en gebiedsgerichte aanpak, om flexibiliteit en een integrale benadering. Per opgave of ontwikkeling maken we expliciet wat onze rol is, zodat we daarnaar kunnen handelen.





## 2 Vertrekpunt



**Om te weten waar we naar toe willen, moeten we eerst weten waar we staan en wat er speelt. De oorsprong van Spijkenisse gaat ver terug in de tijd. Het centrum heeft zich, met name vanaf de jaren '60, snel ontwikkeld tot het centrum zoals we het nu kennen. Om de huidige situatie met kwaliteiten en uitdagingen te begrijpen, schetsen we het vertrekpunt: waar komen we vandaan, wat kenmerkt de identiteit van het huidige centrum en waar gaan we naar toe.**

### **Van prehistorie tot nu**

Prehistorische vondsten laten zien dat Spijkenisse een geschiedenis heeft die 10.000 jaar teruggaat. Vanaf 1300 na Chr. bestond Spijkenisse uit drie dijken bij de haven: de Voorstraat, het Noordeinde en de Nieuwstraat. Hier en in de omgeving van de kerk woonden de eerste inwoners: het is de basis van Spijkenisse. Pas in de twintigste eeuw vinden de eerste kleine uitbreidingen van het oorspronkelijke dorp plaats, waaronder de Molenwei en rond de Eerste en Tweede Kooistraat.

Vanwege de ligging langs de Oude Maas heeft Spijkenisse zich eeuwenlang beziggehouden met visserij en scheepvaart. In de omliggende landerijen werd landbouw en veeteelt bedreven. De aanleg van de Spijkenisserbrug (1903) en de tramlijn tussen Rotterdam en Spijkenisse (1904) verbeterden de bereikbaarheid van Spijkenisse aanmerkelijk. De nieuwe verbindingen zorgden voor

forensen van en naar Spijkenisse en werden grote stimulansen voor bedrijvigheid.

Met de uitbreiding van de Rotterdamse haven en de aanleg van het Botlek-gebied in 1960 groeit de vraag naar werknemers. Dit gebeurt veel sneller dan men heeft voorzien. Shell, Esso en Verolme hebben steeds meer medewerkers nodig. Als de regering Spijkenisse in 1976 aanwijst als groeikern, wordt het aantal nieuwe woningen fors opgeschroefd. Dat is ook de reden dat de Rotterdamse metro naar Spijkenisse wordt doorgetrokken. Spijkenisse groeit in de periode tussen 1958 en 1992 van 3.500 naar 70.000 inwoners. Hiermee verloor het zijn dorpse karakter. Na de uitbreidingsperiode ligt de focus in de jaren '90 op de voorzieningen in het centrum. Uiteindelijk resulteert dat in het Spijkenisse van vandaag met rustige woonwijken en een vernieuwd stadshart met een nieuw theater en de iconische Boekenberg bibliotheek.

### **Historie en erfgoed**

In het centrum bevindt zich een aantal historische gebouwen, straten, dijken en watergangen die herinneren aan de oorsprong en de groei van Spijkenisse. De dijken rondom de Oude haven met de kleinschalige en zeer diverse dijkbebouwing, de sloppen en de doorzichten op de lageregelegen polders zijn kenmerkend voor de historie van Spijkenisse als vissersdorp in de polder. Het water van de Oude Haven verbindt het centrum met de Maas en de Vierambachtenboezem verbindt het centrum met de polders van Voorne-Putten. Het marktplein met de dorpskerk is van oudsher





een belangrijke ontmoetingsplek en op de plek van de huidige molen heeft altijd een molen gestaan. Dit erfgoed heeft waarde, vanwege haar schoonheid en betekenis. Het is een belangrijk onderdeel van de identiteit van het centrum van Spijkenisse. Door de snelle ontwikkeling van de stad Spijkenisse is er veel erfgoed verloren gegaan, maar wat is overgebleven willen we koesteren. Dit doen we door het te benutten voor of te betrekken bij nieuwe doeleinden. Op die manier blijft het erfgoed volwaardig onderdeel uit maken van de fysieke leefomgeving.

#### Naar een nieuw perspectief

In 2017 is het 'Ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040' door de gemeenteraad vastgesteld. Het ontwikkelperspectief schetst de opgaven om 'schokbestendig' te worden: de oorspronkelijke monofunctionele kracht van Spijkenisse (de relatie met het haven- en industriegebied) moet multifunctioneler worden. Door juist aanvullend te zijn op de haven en Rotterdam in plaats van afhankelijk en de balans terug te brengen in de woningvoorraad. Hierdoor ontstaat een meer diverse economie, voor een gevarieerde bevolking en waar het aangenaam wonen is op de grens tussen metropool en delta. Kortom: een toekomstbestendig Spijkenisse dat tegen een stootje kan. In het centrum liggen kansen om een bijdrage te leveren aan deze opgaven.

#### Spijkenisse in perspectief

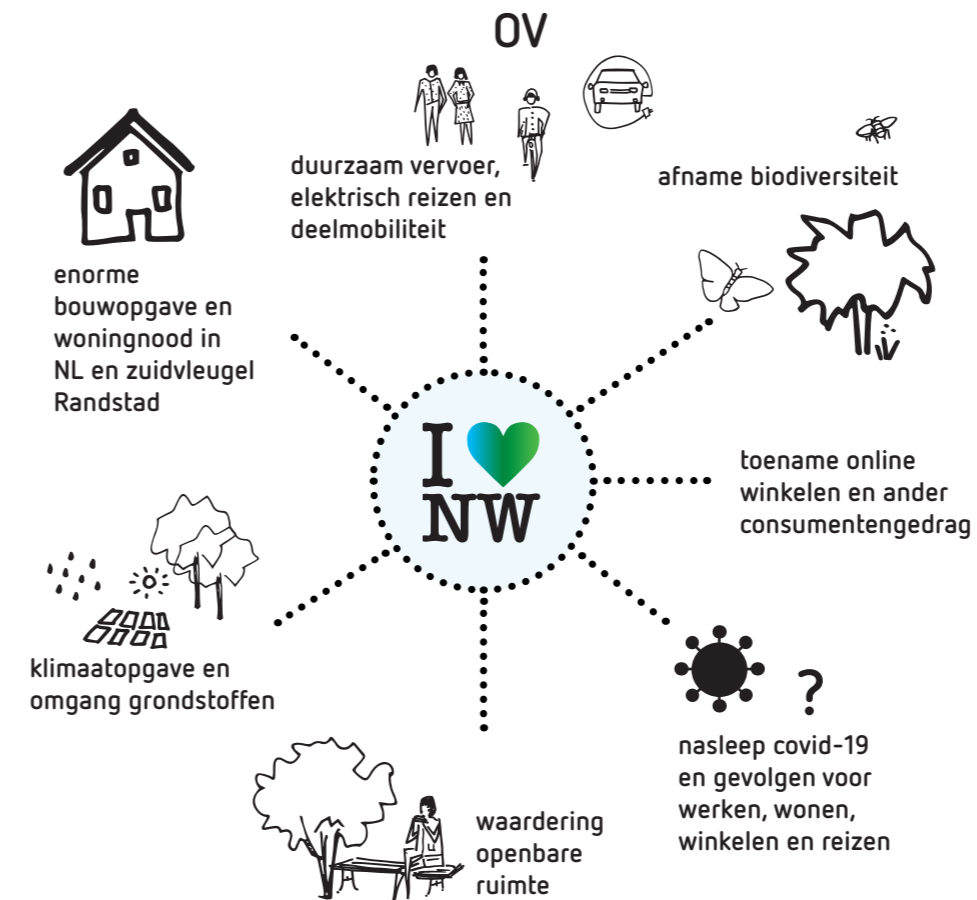
Niet alleen Spijkenisse zelf verandert. Ook de wereld is continu in beweging. Dit leidt tot vraagstukken die groot en onderling verweven zijn, denk bijvoorbeeld aan de klimaatverandering of digitalisering. De kwaliteit van leven in het centrum hangt af van de manier waarop we

inspelen op deze veranderingen. Ze vragen niet alleen om een andere kijk op de inrichting van de fysieke leefomgeving, maar bieden soms ook nieuwe kansen om huidige (en toekomstige) vraagstukken die we hebben op te lossen. Ook vragen ze vaak een verandering van het gebruik van de ruimte of een ruimtereservering in en om de stad. We hebben daarom rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen die we op onze gemeente zien afkomen. Deze zijn op de volgende pagina's weergegeven.

Binnen de algemene trends, zien we van onze historisch gegroeide context vijf aandachtspunten die voor het centrum belangrijk zijn. Deze omgevingsvisie bouwt daarop voort, om te komen tot een toekomstbestendig centrum.

#### Rust-reuring

Een vitaal stadscentrum kent een diversiteit aan functies. Hier kun je op korte afstand van elkaar wonen, werken, ontspannen, sporten, etc. Hier is reuring aanwezig. Door de toename in het online winkelen en door ander winkelgedrag van consumenten die vaker naar grote steden gaan en aankopen combineren zal winkelen minder belangrijk worden in het centrum. In het centrum van Spijkenisse is momenteel slechts op één plek sprake van reuring: in het kernwinkelgebied. Om reuring te houden is een mix van verschillende functies en voorzieningen noodzakelijk. Een centrum met een gemengd milieu is aantrekkelijk voor bedrijven en talenten. Tegelijkertijd profiteren ook 'rustige buurten' in en in de nabijheid van het centrum van deze voordelen. De rest van het centrum wordt gekenmerkt door rust: woningen in een lage dichtheid. Hiermee



Algemene trends

wordt de potentie van het stadscentrum onvoldoende benut en vervult het gebied nu slechts ten dele de centrumfunctie die van belang is voor een aantrekkelijke stad. Een aantal plekken buiten het kernwinkelgebied leent zich namelijk ook voor meer reuring.

#### Verbinding

Er zijn vanuit alle windrichtingen routes voor langzaam verkeer naar het centrum, waarvan enkele barrières kennen (bij bepaalde kruisingen van de ring) en er niet altijd aantrekkelijke 'aanlandplekken' zijn (bijvoorbeeld plekken om fiets te parkeren, te voet het centrum binnen te komen of af te spreken). Voor autoverkeer is de bereikbaarheid van het centrum goed en zijn er verschillende parkeergarages om te kunnen parkeren. Op een aantal kruispunten in en rondom het centrum is sprake van congestie of is dit voorzien binnen afzienbare tijd. De interne oriëntatie en verbindingen tussen herkenbare plekken in het centrum is niet optimaal.

#### Klimaat

Het centrum is grotendeels een sterk verstedelijkt, versteend gebied. Hierdoor is het een hittegevoelig gebied met weinig verkoelingsmogelijkheden (onder meer vanwege de beperkte hoeveelheid groen). De biodiversiteit staat als gevolg van de verstening sterk onder druk. Ook zijn er (laaggelegen) plekken waar risico's op wateroverlast aanwezig zijn. Daarnaast ligt het centrumgebied grotendeels achter primaire en secundaire waterkeringen, waarmee het gevoelig is voor zeespiegelstijging en



bodemdaling. De waterkwaliteit van het oppervlaktewater is momenteel voldoende, maar zal door toenemende hitte, droogte en verzilting onder druk komen te staan als we niet ingrijpen.

### Wonen

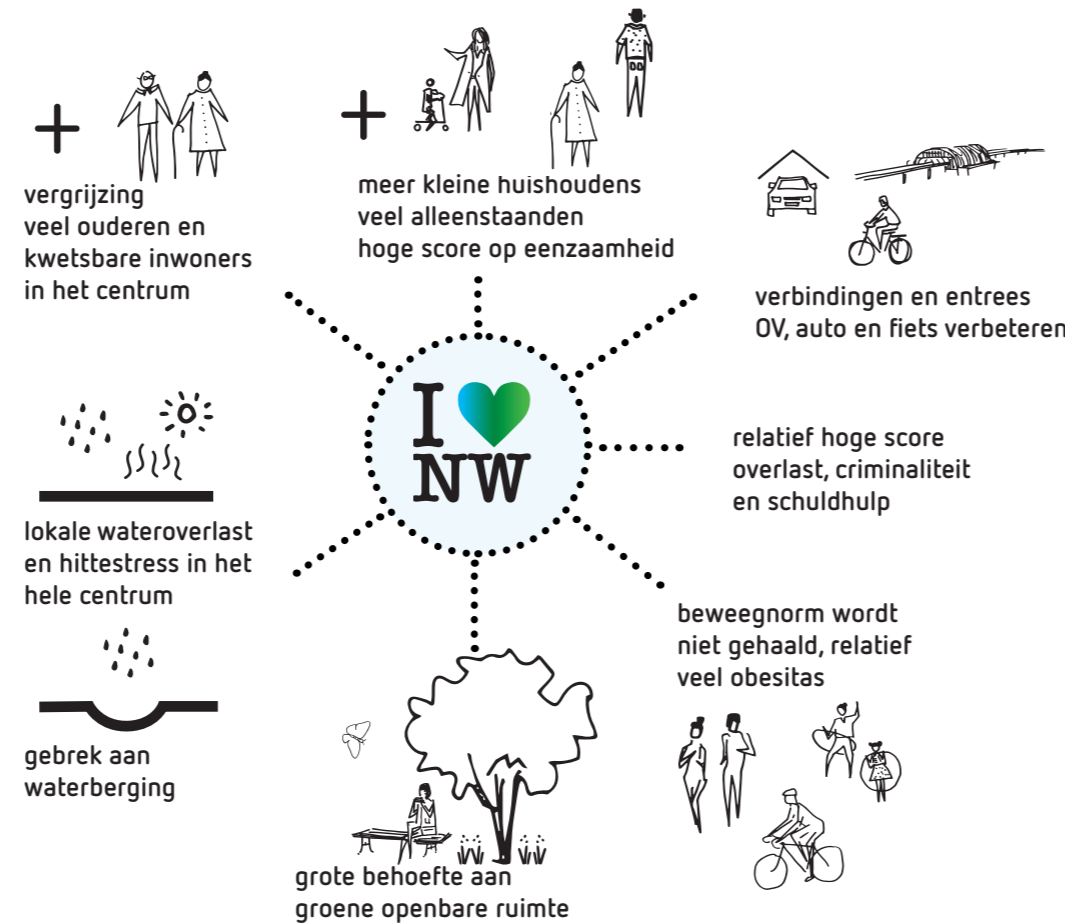
De woningvoorraad in het centrum is eenzijdig en gedateerd. Deze sluit niet aan op de woonwensen voor starters, jongeren, alleenstaanden of actieve ouderen. De bouwopgave in het centrum biedt kansen om deze doelgroepen beter te bedienen en zo een bijdrage te leveren aan het verlevendigen van het stadscentrum.

### Economie

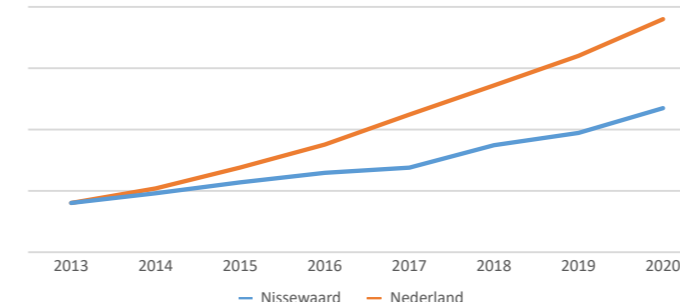
Spijkenisse kent een onbalans tussen wonen en werken. Landelijk gezien heeft Spijkenisse een van de laagste aantallen arbeidsplaatsen per inwoner. Er wordt dus elders gewerkt, in Spijkenisse gewoon. Het centrum heeft met het metro-busstation en de gunstige ligging ten opzichte van de hoofdontsluitingsweg, potentie om nieuwe vormen van werkgelegenheid te faciliteren.

### Gezond leven

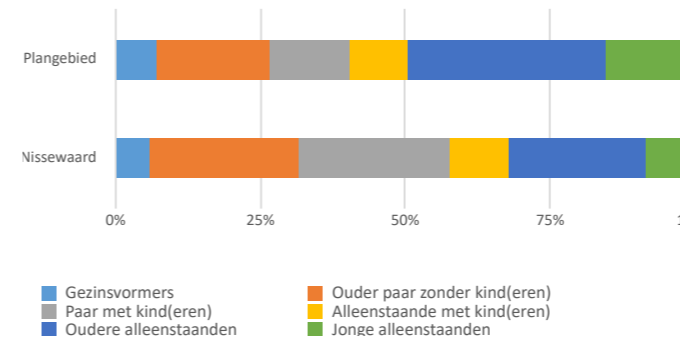
Nissewaard vergrijs, dit geldt ook specifiek voor het centrum. Het centrum heeft relatief veel kwetsbare inwoners, vanwege instellingen in en om het centrum. Ook zien we dat het centrum ten opzichte van de rest van de gemeente Nissewaard relatief hoog scoort op eenzaamheid, overlast/criminaliteit en schuldhulp. Daarnaast geldt gemeentebreed dat de bewegnorm niet wordt gehaald en relatief veel inwoners kampen met obesitas ten opzichte van andere voormalige groeikernen. Dit alles maakt dat er aandacht moet zijn voor kwetsbare doelgroepen, sociale cohesie, ruimte voor ontmoeten en het stimuleren van gezondheid.



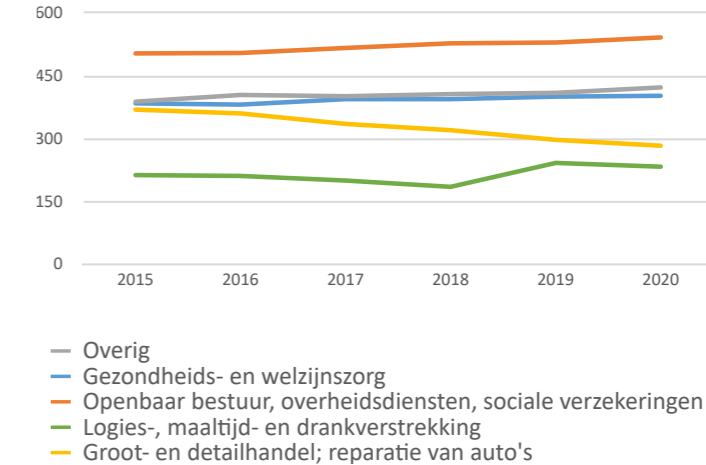
Trends in Nissewaard en centrumgebied



Bevolkingsontwikkeling Nissewaard



Samenstelling huishoudens Nissewaard



Werkgelegenheid centrumgebied



# 3 Ambitie centrum



**Verleden, heden en nog belangrijker: de toekomst. Op basis van de ontstaansgeschiedenis, huidige situatie, kansen, uitdagingen en de trends en ontwikkelingen kijken we vooruit. Onze visie voor een schokbestendig centrum in 2040.**

Het centrum is het hart van de gemeente waar Nissewaarders zich mee verbonden voelen. Om het hart van de gemeente te worden is het nodig om voort te bouwen op kwaliteiten die er al zijn én om nieuwe impulsen toe te voegen om meer reuring en meer levendigheid te creëren. Dit betekent enerzijds verdichten door het toevoegen van woningen, onderwijsfuncties, cultuur en werkgelegenheid. Anderzijds betekent dit ook een kwaliteitsslag in de openbare ruimte, voor een aantrekkelijk leef- en verblijfsgebied. Dit betekent meer ruimte voor langzaamverkeer (in aansluiting op het openbaar vervoer), voor hoogwaardig groen of water en voor ontmoeten en spelen. Zo creëren we een aantrekkelijk gebied waar mensen graag willen wonen, verblijven, werken, leren, winkelen en recreëren.

**Bondig samengevat is onze hoofdambitie:**

Het verlevendigen van het stadscentrum door de potentie van het gebied beter te benutten. Dit leidt tot een centrum:

- waar mensen graag wonen, werken, winkelen, leren, verblijven en recreëren;
- dat bewegen, meedoen en ontmoeting stimuleert;
- dat verbonden is met de historische oorsprong, maar modern is in architectuur, duurzaamheid en innovatie.

Om de hoofdambitie te realiseren is ontwikkeling nodig op vier overkoepelende en samenhangende thema's.



Integrale thema's Omgevingsvisie Centrum Spijkenisse

De thema's bouwen voort op de vier ontwikkelprincipes van 'Nissewaard naar 2040' (tabel 1). We zien graag dat nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in het centrum een bijdrage leveren aan deze thema's op weg naar een schokbestendige stad. De thema's staan hierbij niet op zichzelf, maar moeten altijd in relatie tot elkaar worden gezien. In het volgende hoofdstuk wordt voor elke opgave aangegeven waar we concreet aan willen werken.

Naar Nissewaard 2040		Omgevingsvisie centrumgebied
Versterken economisch vestigingsklimaat	➔	Reuring en ontmoeten
Verschillende woonmilieus	➔	Stedelijk wonen
Verbeteren bereikbaarheid	➔	Oriëntatie en verbinding
Versterken kwalitatief groen en verbinding met het landschap	➔	Groen en aantrekkelijk

Van NN2040 naar Omgevingsvisie

**Sectorale doelen**

Met deze integrale thema's draagt het centrum bij aan de beleidsdoelen ten aanzien van:

Wonen	Milieu en veiligheid	Economie en vestigingsklimaat
Gezond samenleven	Water, groen en klimaatadaptatie	Mobiliteit
Cultuur en erfgoed	Energietransitie en circulariteit	Toerisme en recreatie

Sectorale beleidsdoelen geïntegreerd in de Omgevingsvisie

In bijlage A zijn de sectorale beleidsdoelen op deze onderwerpen op een rij gezet. Deze doelen hebben allemaal een plek gevonden in deze integrale visie.



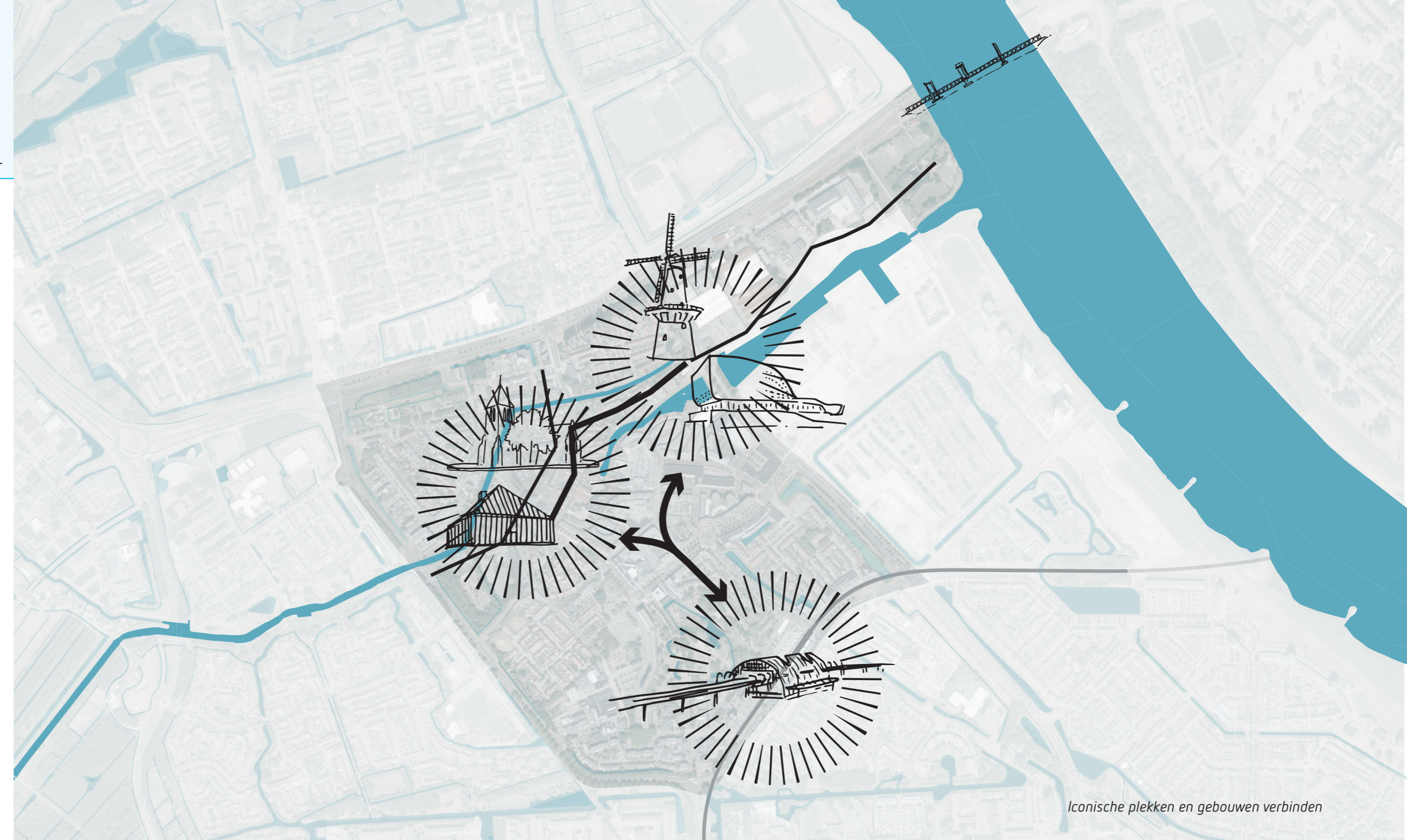
## 4 Integrale themas



De vier thema's zijn geconcretiseerd in een aantal bouwstenen, waarmee we aangeven hoe we onze ambitie willen bereiken. Elke bouwsteen agendeert een belangrijke opgave.

Door per ontwikkeling of initiatief na te gaan welke bouwsteen relevant is voor deze locatie ontstaat een palet aan uitgangspunten en randvoorwaarden die de basis vormen voor de verdere uitwerking. Hiermee wordt gewaarborgd dat elke ontwikkeling of initiatief een bijdrage levert aan de hoofdambitie voor het centrum.

De visiekaart op de volgende bladzijde geeft de integrale visie weer: het is de optelsom van de bouwstenen die per thema worden uitgewerkt.



*Iconische plekken en gebouwen verbinden*





Visiekaart met vier integrale thema's




**LEGENDA**  
Reuring en ontmoeten

-  Plekken (her)waarderen, verbinden en activeren
-  Plek voor regionale voorzieningen
-  Park als recreatief verblijfsgebied
-  Compact en gemengd kernwinkelgebied
-  Voetganger en fietser centraal
-  Groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken
-  Herkenbare stepping stones
-  Innovatieve werkgelegenheid
-  Ruimte voor evenementen

**LEGENDA**  
Oriëntatie en verbinding

-  Entrées van het centrum
-  Veilige langzaam verkeersroutes en aantrekkelijke aanlandplekken
-  Goed bereikbare parkeergarages
-  Aantrekkelijke en veilige oversteekpunten ring
-  Versterking oriëntatie in het centrum
-  Herkenbare stepping stones
-  Groene entrees kernwinkelcentrum
-  Verbindingen met buitengebied

**LEGENDA**  
Groen & aantrekkelijk

-  Park als recreatief verblijfsgebied
-  Groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken
-  Groene entrees kernwinkelcentrum
-  Hoogwaardig groen: waterlopen en groenstructuren verbinden
-  Waterberging en klimaatadaptatie
-  Cultuurhistorische iconen in het centrum
-  Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
-  Behoud van cultuurhistorische karakter
-  Continuïteit van cultuurhistorische karakter

**LEGENDA**  
Stedelijk wonen

-  Verstedelijken en ontwikkeling hele centrumgebied
-  Energieneutrale, klimaatadaptieve, gedifferentieerde en circulaire ontwikkelingen
-  Groene daken, wateropvang en zonnepanelen
-  Gezond wonen, ook in bestaande wijken
-  Ontwikkelingsmogelijkheden langs de ring
-  Recreative ommetjes
-  Innovatieve werkgelegenheid



## Thema 1: reuring & ontmoeten



Reuring hoort bij een aantrekkelijk stadscentrum! Een dynamische plek met veel stedelijke voorzieningen, ruimte voor een diversiteit aan activiteiten en ruimte om te ontmoeten. Ontmoeten staat niet alleen centraal als het gaat om georganiseerde activiteiten of het stimuleren van spontane ontmoetingen die bijdragen aan de mentale gezondheid, maar ontmoeten staat ook centraal als het gaat om de economische positie van het centrum. Het centrum is een centrale en bereikbare plek waar mensen elkaar treffen, kennisoverdracht plaatsvindt en nieuw ondernemerschap geïnitieerd wordt. Kortom, hêt bruisende gebied voor creativiteit, activiteiten en innovatie.

**De bouwstenen die een bijdrage leveren aan dit thema zijn:**

### Plekken (her)waarderen, verbinden & activeren

Een beperkt aantal bouwwerken en structuren is bepalend voor de beleving van het centrum. Het gaat om: beeldbepalende gebouwen zoals het theater De Stoep, de bibliotheek De Boekenberg, de oude kerk, het metrostation, de molen, de historische kern rond de Voorstraat; belangrijke routes waarlangs mensen zich verplaatsen, zoals tussen het metrostation via het park naar het kernwinkelgebied; of plekken waar mensen samen (kunnen) komen, zoals het Uitplein en het stadspark. Deze iconische plekken of gebouwen in het centrum hebben potentie voor meer aantrekkingskracht, reuring en verbinding. De strategische toevoeging van functies/elementen zoals groen, bankjes, beweeg- en speelelementen en horeca spelen een rol bij het verbinden en activeren van deze plekken.

### Plek voor regionale voorzieningen

In en rond het centrum concentreren we naast de lokaal gerichte voorzieningen ook voorzieningen die meerwaarde hebben voor alle inwoners van Nissewaard en ook Voorne-Putten. Naast een breed aanbod van detailhandel onderscheidt het centrum zich door de nabijheid van een theater, een bioscoop, een zwembad en het metrostation met verbinding naar Rotterdam en Den Haag. Goede bereikbaarheid van en naar deze voorzieningen is belangrijk. Met de doorontwikkeling naar een compact winkelgebied ontstaan er in het centrum mogelijkheden voor de uitbreiding van indoor (leisure-) activiteiten. Om de regionale aantrekkingskracht van het centrumgebied verder te versterken worden onderwijslocaties voor middelbaar en hoger beroepsonderwijs vanwege de goede OV-verbindingen rond het metrostation toegevoegd.



Integrale thema's Omgevingsvisie Centrum Spijkenisse



in 2040:

zijn ook in het winkelcentrum plekken waar gespeeld en gesport kan worden....

ontstaan op verschillende plekken nieuwe kleine lokale initiatieven en ondernemingen....

boven de winkels en in momenteel leegstaande panden wordt gewoond, een kans voor starters...





Themakaart reuring & ontmoeten

#### LEGENDA

##### Reuring & ontmoeten

-  Plekken (her)waarderen, verbinden en activeren
-  Plek voor regionale voorzieningen
-  Park als recreatief verblijfsgebied
-  Compact en gemengd kernwinkelgebied
-  Voetganger en fietser centraal
-  Groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken
-  Herkenbare stepping stones
-  Innovatieve werkgelegenheid
-  Ruimte voor evenementen

#### Compact en gemengd kernwinkelgebied

Om het kernwinkelgebied te activeren wordt ingezet op een mix aan functies voor verschillende doelgroepen. In de detailhandel is er sprake van een onomkeerbare structuurverandering. Deze herschikking van de winkelmarkt is nog volop in gang. Het eindbeeld er nog niet, maar het is duidelijk dat dit leidt tot afname van de benodigde winkelruimte en dat het winkelhart meer een voorziening wordt voor eigen inwoners. Daarom is het nodig om te komen tot een kernwinkelgebied waarbinnen de retail optimaal economisch kan functioneren. Dit betekent dat het kernwinkelgebied compacter wordt en ook gemengder. Gemengd wil zeggen dat er in het winkelgebied ook gewoond kan worden of ruimte is voor bedrijven die niet primair een winkel zijn. Juist de wisselwerking met andere voorzieningen zoals bibliotheek, kunst, cultuur, sport en recreatie biedt wederzijds voordelen. Het compacte kernwinkelgebied bestaat uit de Stadhuispassage, Uitplein e.o., Nieuwstraat/Voorstraat en de Kopspijker/Havenplein. Daarbij komt de grens voor wat betreft de retail nadrukkelijk te liggen op de Noordkade tussen de Kopspijker en de Noord- en Zuidpassage. De Noord- en Zuidpassage verliezen daarmee hun betekenis voor winkels. Daarmee ligt het voor de hand de Noordpassage te transformeren naar wonen en dat de Zuidpassage wordt herbestemd voor een mix van leisure-activiteiten in combinatie met werken, wonen en een enkele winkel waar mensen specifiek en doelgericht naar toe gaan ('doel-winkel'). Voor het optimaal functioneren van het kernwinkelgebied is het van belang de Kopspijker en Havenplein/Voorstraat direct te verbinden.

#### Voetganger en fietser centraal

In het centrum, het kernwinkelgebied en gebied er direct omheen, staan de voetganger en de fietser centraal. Dit versterkt de verblijfskwaliteit en biedt tevens ruimte voor andere functies zoals groen of ontmoeten. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk openbaar gebied, waar men langer kan en wil verblijven. Een scala aan mogelijke maatregelen op het gebied van inrichting en verkeerscirculatie dienen ervoor te zorgen dat straten van doorganggebied naar verblijfsgebied transformeren.

CONCEPT



Een fijne verblijfsomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en ontspannen, draagt ook bij aan de gezondheid van onze inwoners. Het winkelgebied en het gebied rondom het metro-busstation is autoluw en de (ondergrondse) parkeervoorzieningen zijn vanuit de uitvalswegen goed ontsloten. In de inrichting van het winkelgebied worden mogelijkheden gecreëerd om ook op de fiets op meer plekken te kunnen komen.

#### **Groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken**

Ontmoeting, spontaan of georganiseerd, draagt bij aan een sterke samenleving. Elke inwoner verdient een veilig, sociaal netwerk om mee te lachen als het goed gaat en om hulp te vragen als het minder goed gaat. Spelen, bewegen en ontmoeten krijgen ook in het stadscentrum een belangrijke plek. Op zichzelf, maar ook (juist) in combinatie met andere functies. Een bankje waarop men ook kan sporten. Een speelplek naast het terras. Een stapsteen voor natuur in het centrum. Een huiskamer voor jong en oud. Hierbij hebben we ook aandacht voor de jongeren doelgroepen en voorzieningen die hen aanspreken. Deze plekken worden toegankelijk, veilig en duurzaam ingericht.

#### **Ruimte voor evenementen**

Evenementen verbinden. Ze brengen ontmoeting in ontspannen sfeer. Als het Nederlands elftal speelt, staan we allemaal aan dezelfde kant. In het centrum maken we naast de grootschalige evenementen op de bekende plekken, ook ruimte voor kleinschalige evenementen. Denk aan een poëtische middag in het park of een straatfeest op een fijne plek in de buurt. Bij deze evenementen moet rekening worden gehouden met kaders vanuit veiligheid, dit betekent dat niet elk evenement altijd op elke moment plaats kan vinden.

#### **Vernieuwende economie**

We gaan terughoudend om met transformatie van werklocaties naar wonen in het centrum. Vooral kleine bedrijventerreinen in en rondom het centrum worden vaak gezien als ideale woonlocaties, maar dat vergroot de onbalans tussen wonen en werken in Spijkenisse alleen maar verder. Vanuit ruimtelijk oogpunt stimuleren we transformatie van deze bedrijventerreinen naar gemengde milieus, waarbij de economische functie een prominente rol dient te krijgen. We bieden ruimte voor (nieuw) (duurzaam) ondernemerschap (innovatieve werkgelegenheid) door werklocaties in stand te houden op interessante locaties (goed bereikbaar, zichtbaar en aantrekkelijk) en ook kleinschalig werk een plek te bieden. Initiatieven voor o.a. third places – een derde plek waar je, naast je woning en werk, naar toe gaat om te ontspannen en waar je deel uitmaakt – is een concept wat we als gemeente omarmen om kennisoverdracht en deling te optimaliseren. De campusontwikkeling rondom metrostation centrum, met opleidingen op MBO- en HBO-niveau, draagt hier ook aan bij. Ook initiatieven voor horeca willen we omarmen, evenals (lokale) ondernemers met een authentieke lokale signatuur die bijdragen aan het centrum als huiskamer van Nissewaard en het creëren van een aantrekkelijk leef- en verblijfsgebied. We willen een centrum waarin weliswaar grote (inter-)nationale ketens zijn gevestigd, maar dat ook een onderscheidend eigen karakter heeft. Een concentratie van meer kleinschalige en lokale winkels is bijvoorbeeld in de Voorstraat en de Nieuwstraat al aanwezig. Dit zou nog versterkt mogen worden. Samen met de ondernemers in het centrum van Spijkenisse zal er gewerkt worden aan een ondersteuningsprogramma voor startende ondernemers.





## Thema 2: oriëntatie & verbinding



Inwoners uit omliggende wijken (en plaatsen) worden gestimuleerd om de voorzieningen te voet of met de fiets te bereiken. Andersom geldt dit voor inwoners van het centrum die voorzieningen buiten het centrum willen bereiken, zoals scholen. Voor anderen zijn goede autoverbindingen en parkeermogelijkheden een kwaliteit van het centrum. Omwille van leefbaarheid en duurzaamheid staan fietsers en voetgangers in het centrum centraal, de auto wordt daarom direct naar parkeergarages aan de rand geleid. In het centrum zelf is specifiek aandacht voor minder validen en ouderen, zodat ook zij via een aantrekkelijke, veilige en toegankelijke route de voorzieningen kunnen bereiken. Binnen het centrum willen we dat mensen zich goed kunnen oriënteren en kunnen verplaatsen.



Integrale thema's Omgevingsvisie Centrum Spijkenisse

### De bouwstenen die een bijdrage leveren aan dit thema zijn:

#### Externe bereikbaarheid

Het centrum is een centrale en bereikbare plek. Voor de kwaliteit van het centrum is de bereikbaarheid en verbinding met de omgeving van groot belang. Dit geldt ook voor belangrijke herkomst- en bestemmingslocaties buiten Spijkenisse, zoals de andere plaatsen op Voorne-Putten, de Rotterdamse regio en het haven- en industriegebied, waar veel inwoners van Spijkenisse Centrum werken. Er liggen voor alle vervoerswijzen nog opgaven om deze verbindingen te verbeteren. Ook de fiets is in toenemende mate van belang voor de externe bereikbaarheid (e-bike, speed-pedelects). Samen met regiopartijen, zoals de buurgemeenten, het Waterschap en de MRDH, wordt verkend hoe (snel)fietsverbindingen tussen Spijkenisse centrum en de regio kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, zowel op Voorne-Putten als richting Rotterdam en het haven- en industriegebied. Een betere fietsinfrastructuur en fietsbereikbaarheid geeft tegelijk een impuls aan de verkeersveiligheid, gezondheid (meer bewegen) en duurzaamheid. In het kader van de ontwikkelingen in het centrum, waaronder de verdichting, dient een adequate verkeersafwikkeling gewaarborgd te worden.

#### Entrées van het centrum

Zowel met de auto als het openbaar vervoer is het stadscentrum slecht vindbaar. De entrées dienen duidelijk en herkenbaar te zijn voor zowel langzaam verkeer, OV als autoverkeer. Dit kan worden



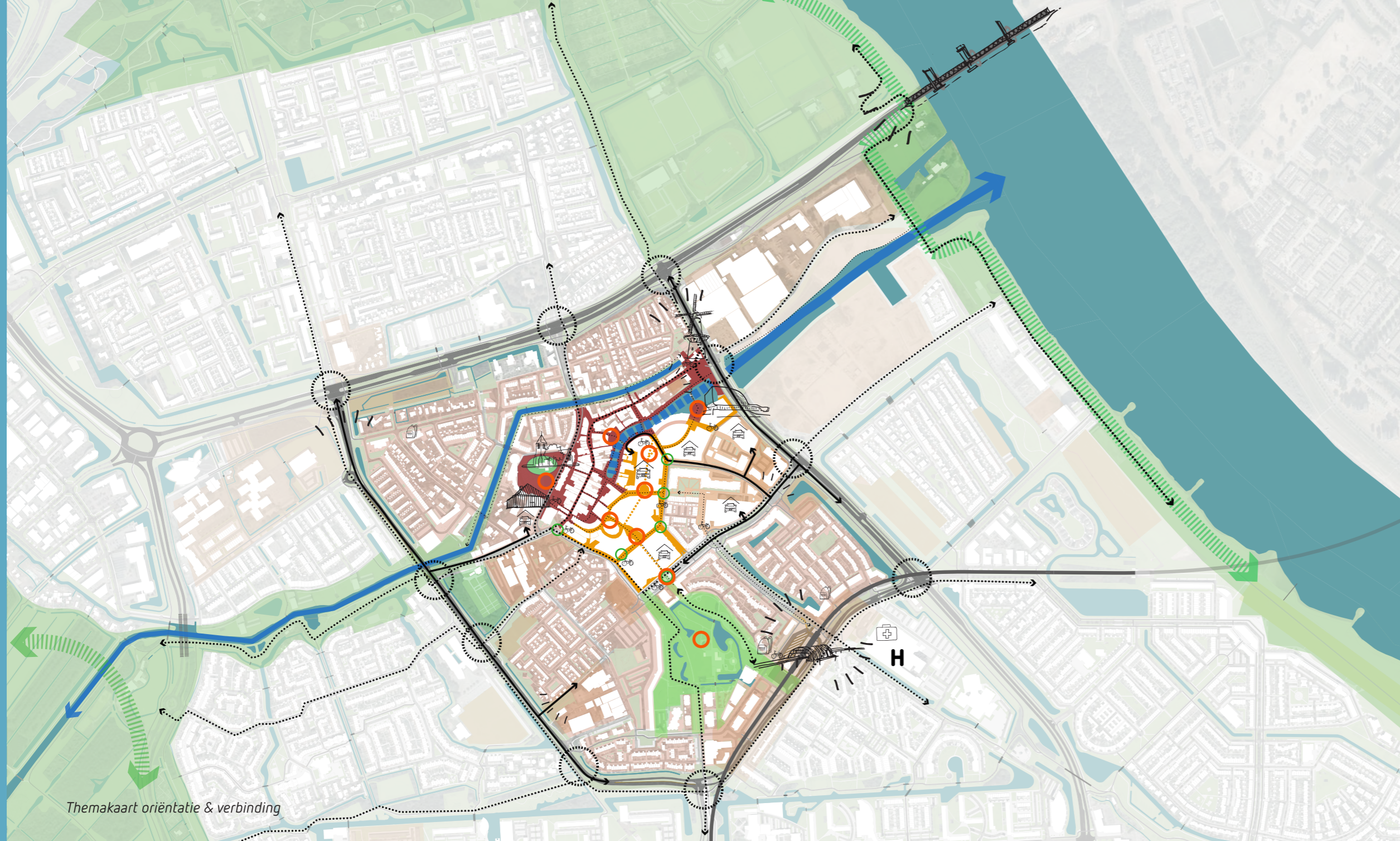
in 2040:

is het theaterplein is een geliefde plek voor kleine evenementen....

wordt het talud van de schenkelweg en het park bij de molen gebruikt om te picknicken en te zonnen....

wordt het water in de Oude haven gebruikt om te suppen....





Themakaart oriëntatie & verbinding

LEGENDA  
Oriëntatie & verbinding

-  Entrées van het centrum
-  Veilige langzaam verkeersroutes en aantrekkelijke aanlandplekken
-  Goed bereikbare parkeergarages
-  Aantrekkelijke en veilige oversteekpunten ring
-  Versterking oriëntatie in het centrum
-  Herkenbare stepping stones
-  Groene entrees kernwinkelcentrum
-  Verbindingen met buitengebied

CONCEPT

bereikt door verbeteringen ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet en/of architectuur. Ontwikkelingen aan de randen en entrées van het centrum kunnen ervoor zorgen dat je als het ware vanzelfsprekend het centrum in wordt geleid. Maar ook met kleine effectieve maatregelen kunnen de entrees versterkt worden door bijvoorbeeld, eenduidige reclame-uitingen of bewegwijzering, inrichting van de openbare ruimte en eenduidige routing naar parkeergarages.

**Veilige langzaam verkeerroutes en aantrekkelijke aanlandplekken**

Te voet of met de fiets van en naar het centrum heeft ieders voorkeur. Daarvoor moeten de routes van en naar het centrum veilig, aantrekkelijk en duidelijk zijn. Hierbij ligt nadrukkelijk ook de aandacht op veilige routes vanuit het centrum naar omliggende scholen en kinderopvanglocaties en andersom (volgens principe duurzaam veilige schoolomgeving), zodat ouders en kinderen gestimuleerd worden om op de fiets naar school te gaan. Dit betekent bijvoorbeeld de oversteekbaarheid van de ring op diverse plekken verbeteren. Naast zorgen voor een veilige weginrichting wordt voorzien in educatie gericht op specifieke doelgroepen, waaronder ouderen en scholieren. In en aan de rand van het centrum worden aantrekkelijke aanlandplekken gecreëerd. Dat zijn verblijfsplekken waar mensen kunnen afspreken, waar voetgangers gemakkelijk het centrum in kunnen en waar fietsen veilig geparkeerd en/of opgeladen kunnen worden.

**Goed bereikbare parkeergarages**

We stimuleren fiets- en wandelverkeer. Desalniettemin moeten autobestuurders goede aanrijdroutes en parkeermogelijkheden kunnen vinden in het centrum. Zowel voor korte duur ('kiss & ride') als voor een langer verblijf. We streven ernaar zoveel mogelijk parkeren ondergronds



of inpandig op te lossen, zodat de openbare ruimte benut kan worden voor doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, vergroening en verblijven.

#### **Versterking oriëntatie in het centrum**

Binnen het kernwinkelgebied willen we een logische en aantrekkelijke looproute creëren waarbij aan de hand van herkenbare 'stepping stones' en bewegwijzering een duidelijke samenhang tussen de verschillende deelgebieden wordt gevormd. De uitdaging zit hem in het verminderen van de ruimtelijke onderbrekingen zoals de overgangen van laag naar hoog (dijkstructuur), oud en nieuw en binnen en buiten. Naast winkels vormen ook andere economische functies als (dag)horeca, dienstverlening, zorg, onderwijs en cultuur een schakel in deze stepping stones. Deze stepping stones zijn specifieke gebieden met een aantrekkelijk verblijfsklimaat die bijdragen aan de 'verblijfsbeleving' waarbij relatie wordt gelegd tussen winkelen, ontmoeten en ontspannen. De stepping stones zijn: het Theaterplein, het Uitplein, het Kopspijkerplein, (overdekte deel Kopspijker) Havenplein, de Markt, de Raadhuislaan en het centrumpark. We zorgen dat de stepping stones herkenbaar en multifunctioneel zijn als groene ontmoetings-, speel- en/of beweegplek. Ze dragen ook bij aan vergroening en waterberging en worden klimaat adaptief ingericht. Ook kunst in de openbare ruimte kan de beleving van deze plekken en/of de oriëntatie in het centrum versterken.

#### **Toegankelijk en inclusief centrum**

Het centrum van Spijkenisse is er voor iedereen. Elke (kwetsbare) inwoner en bezoeker moet zich welkom voelen en zich soepel

kunnen verplaatsen binnen het centrum. Kiss & ride punten op logische plekken, toegankelijke routes door het hele centrum en voldoende ondersteunende voorzieningen zoals toiletvoorzieningen dragen hieraan bij.

#### **Fysieke veiligheid**

In een centrumgebied met veel verschillende functies en activiteiten is het van belang om continue aandacht te hebben voor het bereikbaar houden van het gebied voor hulpdiensten en het beperken van veiligheidsrisico's. De gemeente Nissewaard onderschrijft hierbij de landelijk opgestelde kernwaarden fysieke veiligheid. Bij toekomstige ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de ontwerpuitgangspunten zoals deze benoemd bij deze kernwaarden.

#### **Verbindingen met buitengebied**

Via waterlopen en groenstructuren wordt het centrum verbonden met het buitengebied, met logische en aantrekkelijke routes om te wandelen en te fietsen. Zo stimuleren we inwoners en bezoekers om in beweging te zijn of ommetjes te maken. Niet omdat het moet, maar omdat het leuk is. Daarnaast stimuleren we bezoekers om het centrum in te gaan (bijvoorbeeld vanaf het fietsrondje Voorne-Putten) om te winkelen of wat te eten en te drinken op het terras. Kansen liggen er ook voor het verbeteren van verbindingen, aantrekkelijker en groener, van en naar het centrum. Zoals de verbinding met de Haven, de Elementen, de relatie tussen de metro en het centrumpark, de Vierambachtenboezem, de Ruwaard van Puttenweg, Hekelingseweg, Schenkelweg en de Oude Maas.





## Thema 3: groen & aantrekkelijk



Een aantrekkelijk centrum is voor veel mensen naast cultuurhistorische beleving, ook een groen centrum. Binnen de mogelijkheden die er door de vele kabels en leidingen ondergronds zijn, willen we meer groen en water toevoegen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke omgeving, waarin het ook prettig verblijven en ontmoeten is. Groen is bovendien belangrijk om risico's op hittestress en wateroverlast ten gevolge van klimaatverandering te verminderen. Meer groen draagt samen met beleving van cultuurhistorie en meer langzaam verkeer bij aan een aantrekkelijk centrum



### **De bouwstenen die een bijdrage leveren aan dit thema zijn:**

#### **Vergroening**

Het centrum is te versteend. Er ligt een belangrijke opgave voor alle partijen om het centrum verder te vergroenen, via het beplanten van gevels, daken en (indien mogelijk wat betreft kabels en leidingen en voldoende onder- en bovengrondse ruimte) door het aanplanten van (laan)bomen. Dit zorgt voor minder wateroverlast en hittestress. Tegelijkertijd wordt de biodiversiteit verbeterd, doordat er stapstenen voor de natuur in de stad ontstaan. Zo wordt het centrum niet alleen groener, we creëren hiermee ook ruimte voor groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken.

#### **Waterlopen en groenstructuren verbinden**

We zorgen er met bewoners en andere partijen in het centrum voor dat verschillende stukken groen en water op elkaar aansluiten, waarbij gevraagd wordt in het ruimtelijk ontwerp aan te sluiten bij natuurlijke structuren. Naast dat dit goed is voor de natuur, wordt het hierdoor voor de mens ook fijner verblijven, ontspannen en ontmoeten in het centrum. Ook vragen we initiatiefnemers en ontwikkelaars bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum meer groen toe te voegen. Groenvoorzieningen dienen in ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd te worden.

#### **Klimaatadaptatie**

Het stadscentrum is door de hoeveelheid bebouwing en ligging kwetsbaar voor wateroverlast. Winkelpanden kunnen bij hevige neerslag onderlopen evenals doorgaande wegen. Door de lage ligging



### **in 2040:**

weet iedereen met mooi weer het centrum park te vinden....

wordt het park de groene schakel tussen metro en rest centrum....

worden in het centrum en aan het water van de oude haven activiteiten georganiseerd voor heel Nissewaard...














Themakaart groen & aantrekkelijk

#### LEGENDA

##### Groen & aantrekkelijk

-  Park als recreatief verblijfsgebied
-  Groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken
-  Groene entrees kernwinkelcentrum
-  Hoogwaardig groen: waterlopen en groenstructuren verbinden
-  Waterberging en klimaatadaptatie
-  Cultuurhistorische iconen in het centrum
-  Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
-  Behoud van cultuurhistorische karakter
-  Continuïteit van cultuurhistorische karakter

## CONCEPT

zijn ook de westelijk gelegen wijken zoals de Vogelbuurt kwetsbaar. Door de beperkte hoeveelheid groen en vele gebouwen in het winkelcentrum kan de temperatuur hier in de zomer hoog oplopen, wat zorgt voor een onaangenaam verblijfsklimaat. Dit heeft risico's voor de gezondheid. Door zeespiegelstijging en bodemdaling kan de waterveiligheid onder druk komen te staan. Hierdoor zijn mogelijk aanpassingen aan de dijken noodzakelijk én is het noodzakelijk om bij de inrichting van het gebied rekening te houden met een mogelijke overstroming, zodat de gevolgen zo beperkt mogelijk worden gehouden. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt bedreigd door langere periodes van warmte en droogte en door verzilting van het grondwater en rivierwater. Ook de toegankelijkheid van bluswater is in deze van belang. De negatieve gevolgen van wateroverlast, hittestress, droogte, bodemdaling, zeespiegelstijging en verlies van biodiversiteit willen we daarom tegengaan. Dit betekent dat we goed omgaan met hemelwater, waarbij wateroverlast wordt voorkomen, zonder daarbij het grondwatersysteem of het oppervlaktewatersysteem te verstoren. Infiltratie en berging van hemelwater waar mogelijk, en afvoer naar het oppervlaktewater waar nodig. Het toevoegen van groen is hierbij belangrijk, maar niet voldoende bij heftige buien. Plekken om water (tijdelijk) te kunnen opvangen zijn ook nodig, waarbij deze door goed ruimtelijk ontwerp in het verblijfsgebied geïntegreerd moeten worden. We werken aan de kwaliteit van het oppervlaktewater door te zorgen voor voldoende doorstroming en een goede ecologische kwaliteit, waardoor het systeem robuuster en klimaatbestendig wordt.

#### Behoud erfgoed

We koesteren het erfgoed dat we hebben. Bij nieuwe ontwikkelingen vragen we initiatiefnemers en ontwikkelaars nadrukkelijk hier rekening mee te houden. Om dit te kunnen doen, moeten waardevolle historische structuren en objecten aan de voorkant van een ontwikkeling in beeld worden gebracht.



We maken hierbij een onderscheid in twee ambitieniveaus:

- Behoud van karakter: in de oudste straten van Spijkenisse is de geschiedenis voelbaar. Hier is behouden en versterken van de cultuurhistorische waarde het uitgangspunt. Als het gaat om de beeldkwaliteit is hier echter nog een wereld te winnen.
- Continuïteit van karakter: in het centrum bevinden zich diverse structuren die op zichzelf geen monumentale waarde hebben maar qua opzet en samenhang wel typerend zijn voor een bepaalde tijdsperiode. Ruimtelijke ontwikkelingen respecteren en/of putten inspiratie uit de kenmerken van deze structuren en het specifieke tijdsbeeld.

Los van deze twee cultuurhistorische aspecten, kent het centrum van Spijkenisse een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Het gaat om onder andere de kerk, de molen en het voormalige stadhuis aan de Oranjelaan, het Oude raadhuis aan het Noordeinde, het Huisje Mak (Voorstraat 26), het brughoofd en het gemaal. Voor deze panden gelden beschermende regels en zijn er subsidiemogelijkheden voor de instandhouding. We stimuleren de benutting van het erfgoed voor activiteiten, omdat het de beleefbaarheid ervan vergroot.

#### Duurzaam gebruik van de ondergrond

Om alle opgaven in het centrumgebied een goede plek te kunnen geven, wordt veel gebruik gemaakt van (ruimte in) de ondergrond. Veel opgaven strijden met elkaar om ruimte in de ondergrond, waarbij ook

de kwaliteit van de bodem onder druk staat. Een goede kwaliteit van de bodem is nodig om ruimte te geven aan opgaven als vergroening, waterberging en een gezonde leefomgeving. Het is nodig voor onder andere bebouwing, kabels en leidingen, digitale infrastructuur voor een 'smart city', ondergrondse parkeergarages, bodemenergie-systemen, grondwater, waterberging, groenstructuren, etc. We willen een goed ruimtegebruik in de ondergrond en een goede kwaliteit van de bodem waarborgen. Daarom wordt de bodem en ondergrond bij elke nieuwe ontwerpogave meegewogen en meegenomen, om te komen tot een juiste balans tussen benutten en beschermen van de bodemkwaliteiten. Hierbij is duurzaam bodemgebruik het uitgangspunt, heeft meervoudig ruimtegebruik de voorkeur boven enkelvoudig gebruik en wordt zo veel mogelijk aangesloten bij natuurlijke (eco-)systemen. geïntegreerd moeten worden.

Aandachtsgebieden zijn:

- Grote versteende oppervlakken als het metrostation, Raadhuislaan, theaterplein, etc. Daar is het risico op wateroverlast en hittestress het grootst;
- Kwetsbare bebouwing als de huizen aan de eerste Kooistraat en de kerk, die staan op staal en zijn extra gevoelig voor wateroverlast;
- Pleintje Versteeg is het laagste punt, veel wateroverlast, loopt door naar Vredeshofplein bij oude Groene Kruisgebouw (hospice, ook op staal gefundeerd) en Rataplan;
- Buitendijks gebied, gevoelig voor zeespiegelstijging;
- Centrumpark, heeft nu geen optimale waterhuishouding, waardoor er vaak wateroverlast is.





## Thema 4: stedelijk wonen



Het centrum is de plek om te verdichten en een stedelijk woonmilieu te bieden. Door in te zetten op verdichten in het stadscentrum ontstaat ruimte om in de bestaande wijken te verdunnen. Met het openbaar vervoer ben je binnen 20 minuten in het centrum van Rotterdam, wat het woningaanbod daarmee ook aantrekkelijk maakt voor forenzen uit Rotterdam. De doelgroep in het centrum kiest er bewust voor om in een stedelijke omgeving te wonen, met bijkomende stedelijke levendigheid en voorzieningen. De verwachting is dat dit voornamelijk starters, alleenstaanden en actieve ouderen betreft. Om een aantrekkelijk leefgebied te behouden gaat verdichten hand in hand met een kwaliteitslag van de openbare ruimte en ingrepen op het gebied van duurzaamheid. Bij ontwikkelingen stimuleren we bouw die de ontstaansgeschiedenis van Spijkenisse, iconische objecten of structuren, weet te versterken.



Integrale thema's Omgevingsvisie Centrum Spijkenisse

### De bouwstenen die een bijdrage leveren aan dit thema zijn:

#### Verstedelijken

Er moet een goede reden zijn om op een bepaalde plek te kiezen voor een hoge dichtheid aan woningen. Het centrum is een logische locatie omdat hierdoor de levendigheid en het draagvlak van voorzieningen wordt vergroot. Door te verdichten in het stadscentrum ontstaat ruimte om op bepaalde plekken elders in de stad te verdunnen en nieuwe woonmilieus toe te voegen. Met name rondom het metrostation Centrum (vanwege de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding) is verdichten in relatie tot duurzame mobiliteit en bereikbaarheid een logische keuze. Hier kan wonen gecombineerd met werken en (regionale) voorzieningen in hoge dichtheid een aantrekkelijk onderscheidend milieu opleveren voor de 'next generation'. Door jongeren te verleiden om zich hier te vestigen, in plaats van dat ze Nissewaard verlaten, ontstaat ook de kans dat zij hier gaan werken (of werk starten). Hiervoor is ruimte nodig, die ook op verschillende plekken in het centrum gevonden kan worden. Verstedelijken moet niet ten koste van kwaliteit gaan, maar juist kwaliteit toevoegen. Dat vraagt om extra aandacht te besteden aan voorzieningen op straatniveau en de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte. En soms ook wat lef en creativiteit, om te komen aan vernieuwende woon- en werkconcepten.

#### Energieneutrale, klimaatadaptieve en circulaire bebouwing

In het centrum geven we bij ruimtelijke ontwikkelingen het goede voorbeeld en laten we zien hoe het moet. Om die reden is het de norm dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum op effectieve wijze energieneutraal, klimaat adaptief en (zoveel mogelijk) circulair worden gebouwd. Ook dient ieder project zijn eigen hitte-stress en



### in 2040:

kan wonen en werken gecombineerd worden in een van de nieuwe atelierwoningen....

is het makkelijker om in je eigen wijk te blijven wonen, groter of juist kleiner....

is in de buurt van je huis altijd een groene plek te vinden...





Themakaart stedelijk wonen

LEGENDA

Stedelijk wonen

-  Verstedelijken en ontwikkeling hele centrumgebied
-  Energie neutrale, klimaatadaptieve, gedifferentieerde en circulaire ontwikkelingen
-  Groene daken, wateropvang en zonnepanelen
-  Gezond wonen, ook in bestaande wijken
-  Ontwikkelingsmogelijkheden langs de ring
-  Recreatieve ommetjes
-  Innovatieve werkgelegenheid

CONCEPT

wateroverlastprobleem, als het mogelijk is, binnen de projectgrenzen op te lossen. Lukt dit niet, dan moeten er gepaste maatregelen komen. Een klimaatbestendige omgeving verhoogt de belevingswaarde en komt de gezondheid van de gebruikers/omwonenden ten goede. Verduurzaming van bestaande bebouwing hoort hier bij.

**Groene daken en zonnepanelen**

Om het centrum verder te vergroenen en verduurzamen zijn er meer groene daken nodig en moeten we meer zonnepanelen plaatsen. Hiervoor zijn veel mogelijkheden. Het centrum heeft veel grote daken, waarvan de capaciteit nog niet is benut. In 2030 willen we op 40% van de geschikte daken zonnepanelen hebben. Het liefst in combinatie met een groen dak.

**Duurzame mobiliteit**

Verder verdichten betekent meer inwoners. Dit betekent een druk op de openbare ruimte. Ruimte die we ook voor andere bouwstenen nodig hebben. Ten aanzien van parkeren betekent dit dat er een opgave ligt om het autobezit en gebruik in het stadscentrum te beperken. Op locaties die goed verbonden zijn met het openbaar vervoer, gaat verdere verdichting waar mogelijk hand in hand met lagere parkeernormen in combinatie met de passende parkeerregulering. Hierbij voorkomen we een waterbedeefte op de omliggende wijken. We willen inwoners stimuleren zich duurzaam te verplaatsen, door de fiets, het openbaar vervoer en deelmobiliteit te stimuleren. Door het groeiende aantal elektrische vervoersmiddelen, zoals auto's en fietsen, moet de elektrische laadinfrastructuur in het centrum worden uitgebreid. Hierbij houden we rekening met de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk en juiste ruimtelijke inspanning hiervan. Om de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte te verhogen, onderzoeken we hoe we in regionaal verband ervoor kunnen zorgen dat grote vrachtwagens minder in het centrum hoeven te zijn voor de bevoorrading van winkels en horeca.

**Gedifferentieerd bouwen**

Spijkensisse heeft een monotone woningvoorraad. Verdere verstedelijking in het centrum vraagt om bouwen in een hoge dichtheid. Dit geeft de kans om aantrekkelijke woningen te realiseren in de nabijheid van voorzieningen, die zich



onderscheiden van de bestaande woningvoorraad. En hiermee ook nieuwe doelgroepen aan te trekken. De buurten en wijken grenzend aan het kernwinkelgebied zijn minder dichtbebouwd, maar liggen wel in de directe nabijheid van de centrumvoorzieningen. Voor deze gebieden liggen er kansen om aantrekkelijke plekken nog beter te benutten, bijvoorbeeld wonen aan het water (haven) of wonen aan het groen (park), en om gebieden aantrekkelijker te maken door toevoeging van groen en goed ontworpen nieuwbouw. Ook liggen er kansen om aan de randen van het centrum, op goed bereikbare plekken, nieuwe innovatieve woon- werk concepten te realiseren die zowel een bijdrage leveren aan de opgave om gedifferentieerd te bouwen voor jongere generaties als een bijdrage leveren aan het versterken van het economisch vestigingsklimaat.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden langs de ring

De samenhang tussen het stadscentrum en omliggende wijken kan versterkt worden door barrières te slechten, met behoud van adequate doorstroming van het verkeer. Er liggen kansen om routes vanuit het centrum naar de wijken (en andersom) te versterken. Door bebouwing toe te voegen met oriëntatie op de ring wordt de centrumring meer een 'verbinder' dan een 'scheider' én ontstaan kansen om de entrées beter vorm te geven.

#### Inclusief en verbonden wonen

We houden rekening met de aanwezigheid van kwetsbare doelgroepen, denk aan ouderen en aan begeleid wonen. Ook de kwetsbare doelgroep met 'rugzakjes' verdient extra aandacht. Deze mensen gaan vaak na een periode met ondersteuning weer zelfstandig wonen. Al deze kwetsbare inwoners hebben extra baat bij een toegankelijke, veilige buurt met goede sociale cohesie en nabijheid van voorzieningen, zodat wonen in de nabijheid tot het centrum ondersteunend kan zijn.

#### Gezondheid

De gezondheid van inwoners en bezoekers van het centrum staat voorop. Wonen in een levendig centrum met reuring gaat gepaard met een hogere geluidsbelasting dan in bijvoorbeeld een woonwijk. We kijken daarom gedifferentieerd naar de geluidsbelasting in het kernwinkelgebied, rondom het metrogebied en in de omliggende woonbuurten, waarbij overigens altijd zo veel mogelijk geluidsbeperkende maatregelen bij ontwikkelingen worden meegenomen. Met de ambitie om binnen de centrumring voorrang te geven aan fietsers en wandelaars wordt de geluidsbelasting en luchtkwaliteit hier ter plaatse verbeterd. Hogere geluidsbelastingen zullen juist optreden vanuit het wegverkeer bij het verder bebouwen van de randen van de hoofdontsluitingswegen. Bij het toevoegen van functies in specifiek het kernwinkelgebied en langs ontsluitingswegen, wordt er dan ook rekening mee gehouden dat deze functies zich laten verenigen met meer reuring. Ook wordt er bouwkundig rekening gehouden met geluid en eventueel geuroverlast. Het creëren van een acceptabel binnenniveau en een geluidsluwe zijde met buitenruimte vormen, evenals adequate communicatie richting bewoners, hierbij het uitgangspunt. Daarnaast is ook groene ruimte rondom de woning belangrijk.

Nabij het centrum moeten zorgvoorzieningen beschikbaar zijn die passen bij de bewoners. In het centrum kunnen voorzieningen voor kinderen op het gebied van zorg, opvang en onderwijs mogelijk gebundeld worden in een zogenaamd 'integraal kindcentrum'. Daarnaast willen we inwoners en bezoekers stimuleren om gezonde keuzes te maken. Voor een gezonde voedselomgeving stimuleren we de vestiging van gezonde horeca in het centrum. Het toevoegen van drinkwaterpunten draagt hier ook aan bij, doordat water als dorstlesser wordt genormaliseerd en vrij verkrijgbaar is. Coffeeshops zijn in onze gemeente niet welkom. Door het toevoegen van groene beweeg- en ontmoetingsplekken en ommetjes stimuleren we beweging en sociale verbondenheid.





# 5 Integrale opgaven



**Om de beschreven opgaven in deze omgevingsvisie te realiseren, zien we een aantal grote gebiedsontwikkelingen in het centrum. Ze zijn cruciaal voor de ontwikkeling van het centrum, en zijn soms ook al deels in gang gezet. Voor het daadwerkelijk realiseren van de ambitie, zijn we sterk afhankelijk van initiatieven uit de markt. Samen met partners willen we hier de komende jaren meters maken. Alleen zo kunnen we een levendig stadshart realiseren.**

## **Metro-busstation**

Het metro busstation is een van de belangrijkste entrees van Spijkenisse (en Voorne-Putten). Door de ontwikkeling met middelbaar en hoger onderwijs/horeca/wonen wordt het niet alleen een plek om van en naartoe te reizen, maar met eigen – regionale – aantrekkingskracht. Het activeert de omgeving en versterkt de route naar het stadscentrum. Door de gebouwen en de omgeving klimaatadaptief en groen in te richten wordt tevens een aangename verblijfsomgeving gecreëerd. Het openbare gebied kan naadloos worden aangesloten/ingepast bij de verbinding door het “stadspark” naar het centrum. Het metro-busstation is in potentie een nieuwe hotspot voor Nissewaard waar mensen leren, wonen, reizen, werken, beleven en elkaar ontmoeten.

## **Up-to-date houden kernwinkelgebied**

Winkelen wordt minder belangrijk in het centrum. Het kernwinkelgebied wordt meer een voorziening voor eigen inwoners. Het kernwinkelgebied wordt daarom compacter en ook gemengder. In het kernwinkelgebied komen verschillende voorzieningen samen, zoals naast winkelen ook wonen, bedrijven zonder primaire winkelfunctie bibliotheek, kunst, cultuur, sport en recreatie en ontmoeting in de openbare ruimte. Zo blijft het centrum het brandpunt van sociale en commerciële interactie van de gemeente. Een belangrijke opgave

van gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers gezamenlijk is om ervoor te zorgen dat de inrichting en invulling van het kernwinkelgebied op deze ontwikkeling aan blijft sluiten en een visitekaartje van de gemeente is. Door transformaties, het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het aantrekken van nieuwe vormen van gebruik zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte blijft het winkelhart aantrekkelijk en vitaal.

## **Park als recreatief verblijfsgebied en verbindend element**

We hebben de ambitie om het centumpark te transformeren naar een aantrekkelijk stadspark met een hoge belevingswaarde en verblijfskwaliteit. Dit zodat de potentie als recreatief verblijfsgebied voor iedereen beter wordt benut: uitnodigend, logische routing, bankjes/horeca, speel- en sporttoestellen, behoud van goede bomen, combinatie van waterberging met mogelijkheden voor spelen en educatie. De kinderboerderij met een stadstuin/moestuin en kleinschalige horeca horen daar in een passende vorm bij.

## **Herinrichting Raadhuislaan**

De Raadhuislaan doorsnijdt nu de verbindingsroute tussen bus-metrostation centrum en het centumpark met het winkelcentrum. Onderzocht wordt hoe de Raadhuislaan aantrekkelijker ingericht kan worden, rekening houdend met de effecten op de verkeerscirculatie. Door herprofilering van de Raadhuislaan wordt een veilige en eenduidige routing gecreëerd naar het winkelhart. Bovendien kan deze straat beter benut worden als aantrekkelijke verblijfsplek, aanlandplek voor fietsers en voetgangers en kiss & ride.

## **Haven Noord**

Door de ligging ten opzichte van de haven, het stadscentrum en de directe ontsluiting aan de Groene Kruisweg heeft het gebied Haven Noord veel

potentie. Door de huidige functie, gebruik en bebouwing is dit momenteel niet zichtbaar. Gezien de ligging van het gebied nabij het stadscentrum van Spijkenisse en de relatie met de haven en de landschappelijke kwaliteiten van de Oude Maas, leent deze locatie zich voor diversiteit aan functies die naast en door elkaar kunnen bestaan. Denk hierbij aan nieuwe economieën, leisure en horeca (aanvullend aan het stadscentrum) waarbij ruimte is voor initiatieven uit de markt. Inwoners moeten hier prettig kunnen wonen, maar tegelijkertijd moet het gebied uitnodigen tot creativiteit, ontmoeten en diverse vormen van werken.

## **Vredenhofstraat e.o.**

Kenmerkend voor de Vredenhofstraat is de goed bereikbare ligging nabij het kernwinkelgebied en de Groene Kruisweg. Daarnaast is het gebied via de Vierambachtenboezem aangetakt op de groenstructuur van Spijkenisse. Cultuurhistorische elementen worden afgewisseld met de moderne architectuur van onder andere de Boekenberg. De potentie van het gebied en haar ligging zijn onderbenut. Het gebied maakt onderdeel uit van het kleinschalige, organisch gegroeide, meer historische gedeelte van Spijkenisse. De nieuwbouw moet aansluiten bij deze schaal van het dorpse karakter en tegelijkertijd zorgen voor een stevige entree richting het centrum. Herontwikkeling van het gebied biedt tegelijkertijd kansen om de verbinding met het Drempelpad en de naastgelegen woningen te optimaliseren. De locatie heeft een paar ‘groene troefkaarten’: de groene fietsroute langs de Breekade naar het buitengebied en de ligging naast de voormalige begraafplaats. De begraafplaats is beoogd om toegankelijker gemaakt te worden, ingericht als groen gedenkpark voor de buurt.

## **Centrumpoort**

Het Kolkplein in Spijkenisse verandert van een winkelgebied in een woongebied. Dit draagt bij aan de opgaven om het winkelgebied compact

te maken en stedelijk milieu toe te voegen. Om die reden wordt ook aan de andere zijde van de Den Uyllaan een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd. De twee bouwblokken markeren gezamenlijk de oostelijke entree naar het centrum. De ruimte tussen de bouwblokken op het Kolkplein worden ingericht als een groen verblijfsgebied. Hierdoor ontstaat een aangename en logische wandelroute richting het centrum.

## **Bedrijventerrein Zuid**

Op dit moment bevindt zich diverse (auto gerelateerde) bedrijvigheid op het bedrijventerrein Zuid die niet langer passen binnen het stadscentrum. Binnen de centrumring is een gemengd milieu met werken én wonen meer op zijn plaats. Deze locatie leent zich (dicht bij OV en aan de centrumring, in het centrum) dan ook voor andersoortige innovatieve bedrijvigheid. Kansrijk zijn atelierwoningen voor ZZP'ers of flexibele bebouwing en woonconcepten die zowel voor wonen als werken geschikt zijn. Deze locatie leent zich (dicht bij OV en aan de centrumring, in het centrum) dan ook voor andersoortige innovatieve bedrijvigheid. Kansrijk zijn atelierwoningen voor ZZP'ers of flexibele bebouwing en woonconcepten die zowel voor wonen als werken geschikt zijn. Door de aanwezigheid van de huidige functies is het gebied erg verstedend. Daardoor is het gebied vatbaar voor zowel hittestress als wateroverlast. Daarnaast ontbreekt een heldere en veilige langzaamverkeersroute van de hoofdgroenstructuur naar dit deel van het stadscentrum. Door de koppeling te versterken en het gebied te vergroenen met ruimte voor spelen en ontmoeten kan een aantrekkelijke verblijfskwaliteit gecreëerd worden. De vraag is of een nieuwe centrumring met een aansluiting op de Hekelingseweg en een verbinding met de wijk de Hoek leidt tot een substantiële verbetering van de ontsluiting van het stadscentrum en dat de investering die hiermee samenhangt





Kaart met aanduiding integrale opgaven

- A Metro bus station
- B Up to date houden kernwinkelgebied
- C Park als recreatief verblijfsgebied en verbindend element
- D Herinrichting Raadhuislaan
- E Haven Noord
- F Vredeshofstraat e.o.
- G Centrumpoort
- H Bedrijventerrein Zuid
- I Groene Kruisweg
- J Noord- en Zuid Passage
- K Theater / molen / Noordeinde

gerechvaardigd kan worden. Verkeerskundig onderzoek zal dit nader moeten onderbouwen. Het gebied kan beter opgenomen worden in het geheel van het centrum waardoor de koppeling met het kerncentrum en het stadspark verbeterd.

**Groene Kruisweg**

Het profiel van de Groene Kruisweg en aangrenzende bebouwing is gefragmenteerd: er is geen duidelijke begeleiding (zelfde uitstraling) door de gebouwen. Ook de verbinding met het stadscentrum is zowel fysiek, functioneel als stedenbouwkundig niet optimaal. Kansen liggen er om op deze locatie te verdichten. Door open plekken in het profiel te bebouwen kan de weg transformeren van een functionele verbindingsweg naar een stedelijke boulevard met een aantrekkelijke uitstraling en verblijfskwaliteit. Door het toevoegen van een gecombineerd woon-werkprogramma ontstaat een meer stedelijk karakter, waarbij de weg sterker is ingebed in haar omgeving en een heldere structuur ontstaat. Belangrijk aandachtspunt is dat er ruimte gecreëerd wordt voor (nieuw) ondernemerschap en de opgaven die er liggen voor de Groene Kruisweg ten aanzien van klimaatadaptatie, waterberging, biodiversiteit en hittestress.

**Noord- en Zuid Passage**

Transformatie van de Noordpassage naar wonen en de Zuidpassage naar een mix van werken, leisure activiteiten, wonen en een enkele doelwinkel. Dit draagt bij aan de opgave om het kernwinkelgebied compacter en levendiger te maken.

**Theater / molen / Noordeinde**

Het gebied tussen het Theaterplein en Noordeinde is in potentie een aantrekkelijke plek om te verblijven, wonen en recreëren. De verbinding van de Veerkade met het centrum behoeft aandacht. Daarnaast liggen er kansen om een aantrekkelijke kade te creëren langs de haven in het centrum aansluitend op het Havenplein. Het Noordeinde kan tevens een rol vervullen als recreatieve route van de Maasboulevard, langs de boezem, naar het buitengebied.



# 6 Van visie naar uitvoering



**Om van visie naar concrete ontwikkelingen te komen is een andere manier van werken nodig. Naast integraal en samenwerken, gaan we ook gebiedsgericht werken en kijken we welke opgaven en/of ambities relevant zijn per ontwikkeling.**

## **Doorwerking in instrumenten**

Om de doelen te realiseren, maken we ook keuzes in andere instrumenten die we hiervoor inzetten. In programma's concretiseren we de strategische doelen uit deze visie en werken we continu aan gezamenlijke realisatie. Hierin leggen we bijvoorbeeld de taakverdeling, wijze van samenwerking en planning vast. Ter ondersteuning van de uitvoering kan de gemeente bijbehorende regels opnemen in het omgevingsplan. Hierin zijn samenhangende regels opgenomen om de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen en te benutten.

## **Maatwerk**

De omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen aan naar welke situatie de gemeente toe wil werken. Daarmee is de Omgevingsvisie een belangrijk kader voor (ruimtelijke) initiatieven. Van belang is dat een initiatiefnemer op basis van de omgevingsvisie en het omgevingsplan kan zien waar zijn initiatief op wordt beoordeeld. Om vervolgens te beoordelen of een initiatief bijdraagt aan de doelstellingen van de omgevingsvisie, zullen de initiatiefnemers en de gemeente samen een strategie kiezen die het beste bij dit initiatief past. Deze strategie kan per initiatief verschillen, aangezien niet alle initiatieven een even grote impact op de leefomgeving hebben. De mate van impact op de leefomgeving bepaalt

de te volgen benaderingswijze van een initiatief. De te kiezen strategieën noemen we zogenaamde 'serviceformules'. De Omgevingswet maakt onderscheidt in drie formules:

1. **Snelservice formule:** deze kenmerkt zich door snel en simpel op een duidelijke, vooraf gecommuniceerde manier afdoen van een (aan) vraag. Deze formule zal vaak worden gekozen voor initiatieven die passen binnen de kaders van het omgevingsplan.
2. **Ontwerpformule:** De ontwerpformule is van toepassing op complexe ruimtelijke initiatieven die via de intaketafel (wenselijkheid) op de omgevingstafel (haalbaarheid) worden beoordeeld. Initiatiefnemers en belanghebbenden worden meer en beter begeleid bij het vergunningentraject. Er is gedurende het hele traject één aanspreekpunt voor de betrokken partijen, die zorgt voor een soepel verlopend proces. Zowel in- als extern. Deze formule wordt gekozen bij grotere lokale initiatieven zoals uitbreiding van bedrijven of nieuwvestiging hiervan.
3. **Ontwikkelformule:** De ontwikkelformule is van toepassing bij gebiedsontwikkeling of het maken van een visie. Alle betrokkenen hebben invloed op het proces en het resultaat. De ontwikkelformule is dus van toepassing voor gebiedsontwikkelingen. Dit is een vorm van samenwerking tussen de initiatiefnemer, belanghebbenden en gemeente, waarbij het definitieve plan gezamenlijk wordt vormgegeven. Dit is maatwerk om tot het beste breed gedragen resultaat te komen. Dit proces zal in eerste instantie leiden tot een principe-uitspraak van het college van B&W over de randvoorwaarden en uitgangspunten om het plan daadwerkelijk te realiseren.

## **Werkwijze**

Zoals gezegd hebben we anderen nodig om de ambities uit de omgevingsvisie te realiseren. Wij nodigen initiatiefnemers dan ook van harte uit om hieraan een bijdrage te leveren. Omdat het altijd om ontwikkelingen of initiatieven in bestaand binnenstedelijk gebied betreft, vragen wij hierbij om zorgvuldig te werk te gaan. Om die reden hanteren we bij ontwikkelingen voor iedereen de volgende werkwijze:

### ***Ga gebiedsgericht te werk***

Sluit met de ontwikkeling aan op de bestaande kwaliteiten in het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en versterk deze waar mogelijk. Houdt bij het ruimtelijk ontwerp rekening met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden (H.2) en de inhoud van deze omgevingsvisie. Geef daarnaast aan in hoeverre de ontwikkeling een oplossing kan bieden voor knelpunten in het gebied.

### ***Draag bij aan het activeren/verlevendigen van het centrum***

De vier thema's (H.4) vormen de basis voor iedere ontwikkeling. Bekijk per ontwikkeling welke bouwstenen van de vier thema's van toepassing zijn en op welke manier de ontwikkeling hier aan bijdraagt.

### ***Werk integraal***

Welke overige opgaven spelen er op de diverse beleidsterreinen (zowel fysiek als sociaal)? Denk aan thema's zoals inclusieve samenleving, gezondheid, veiligheid, et cetera. Maak werk met werk en ga met elkaar in gesprek om de verbinding te leggen.

### ***Betrek stakeholders en bewoners vroegtijdig***

Het betrekken van de omgeving kan tot waardevolle inzichten leiden. Het kan een initiatief inhoudelijk verbeteren en zorgt tegelijkertijd voor meer draagvlak in de omgeving. We vragen initiatiefnemers daarom vroegtijdig het gesprek aan te gaan met de omgeving. Bovendien stelt de Omgevingswet dit verplicht.



### Kosten

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen, bij de initiatiefnemer in rekening te brengen. Het kan dan gaan om de kosten voor voorzieningen die direct toewijsbaar of toerekenbaar zijn aan één of meerdere initiatieven, of kosten die indirect profijt opleveren voor een initiatief. Hierbij hanteert de gemeente de PPT-criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het is van toepassing op alle bouwplannen waarvoor we een nieuw ruimtelijke besluit moeten nemen. Soms zijn we zelf de initiatiefnemer, maar soms zijn het marktinitiatieven of particuliere initiatiefnemers.

Het in rekening brengen van de kosten doen we bij voorkeur door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). In deze overeenkomst leggen we de afspraken over het project vast, evenals de rechten en plichten wederzijds. Een onderdeel daarvan is hoe met de kosten van een project wordt omgegaan. Voor projecten waar de plicht tot kostenverhaal geldt, wordt in principe in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat deze kosten door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed.

Als we er privaatrechtelijk niet uitkomen stellen we een exploitatieplan vast en kunnen we de kosten afdwingen (publiekrechtelijk spoor). Dit is een zwaar juridisch instrument dat we liever niet inzetten. Het voordeel van een anterieure overeenkomst is, dat we niet vastzitten aan de (strikte) wettelijke regels voor het verhalen van kosten. Dit heeft zowel voor de initiatiefnemer als voor ons voordelen. Het is sneller, goedkoper en we kunnen goede afspraken maken. Zo kunnen we samen iets

realiseren wat een meerwaarde heeft voor de initiatiefnemer én voor Nissewaard als gehele samenleving.

### Bijsturing vanuit de praktijk

Deze visie biedt het lange termijnperspectief voor ontwikkelingen, een stevig uitgangspunt voor de uitvoering. Dit betekent niet dat ambities en doelen onwrikbaar zijn. Integendeel, de visie is een dynamisch document. Doordat we met de opgaven in de visie aan de slag gaan, veranderen deze opgaven. Daarnaast vragen veranderingen in de maatschappij, trends en ontwikkelingen en nieuwe inzichten om bijstelling van de koers en opgaven. Daarnaast ontstaat aan de hand van duidelijke monitoring inzicht in de voortgang van doelbereik, waarop we ambities en gekozen maatregelen kunnen bijstellen.

De praktijk beïnvloedt hiermee dus de koers van de omgevingsvisie. Op het moment dat er een omgevingsvisie voor de gehele gemeente Nissewaard is opgesteld, wordt deze in principe elke vier jaar geactualiseerd of als er tussentijds aanleiding voor is. Zo ontstaat er een periodieke beleidscyclus. Hiermee blijft de visie actueel en kunnen we slagvaardig bijdragen aan de uitdagingen waar we dan voor staan.

### Vervolg: omgevingsvisie voor Nissewaard

Deze deel-omgevingsvisie voor het centrum fungeerde als pilot voor de nog op te stellen omgevingsvisie voor de gehele gemeente. Deze wordt op een later moment opgesteld. Vanaf dat moment hebben we één integrale visie voor heel Nissewaard en worden er vanuit de gemeente geen sectorale visies en kaderstellende nota's meer gemaakt voor de beleidsdoelen die zijn opgenomen in deze omgevingsvisie.







**Participatie is een belangrijke pijler van de Omgevingswet. Als gemeente vinden we dat ook belangrijk. We willen werken vanuit vertrouwen en ruimte bieden aan particuliere en maatschappelijke initiatieven. De omgevingsvisie is dan ook in samenspraak ontwikkeld met verschillende inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden.**

#### **Een visie van, voor en door betrokkenen**

Op verschillende manieren is opgehaald hoe men tegen het centrumgebied aankijkt en welke ideeën er zijn voor de toekomst. Om zoveel mogelijk inwoners te bereiken, hebben we per fase van visieontwikkeling updates geplaatst in Groot Nissewaard over het proces en hoe men kon meepraten en doen. Aangezien 'live' ontmoetingen niet mogelijk waren vanwege Covid-19, hebben we inwoners een persoonlijke ansichtkaart gestuurd om hen te bereiken en betrekken. Waarom of wanneer houdt men van Spijkenisse, wat is daarvoor nodig? Zo'n 950 Nissewaarders hebben via een digitale enquête input gegeven. Ook via stellingen op social media hebben we voorkeuren mogen ontvangen. Daarnaast hebben inwoners in verschillende stadia van visievorming input kunnen geven tijdens digitale bewonersavonden. Ook heeft het JongerenPanel Nissewaard met haar frisse blik zich uitgesproken over hun toekomstbeelden en ideeën voor het centrum. Daarnaast zijn er op verschillende momenten in het proces bijeenkomsten met partners geweest. Zo hebben we in een open en transparant proces eerst breed beelden

opgehaald, op basis waarvan we de inhoudelijke koers hebben bepaald. Deze koers is vervolgens verder vormgegeven aan de hand van de open gesprekken.

Waardevolle contacten, gesprekken en input! Wij danken dan ook iedereen die zijn/haar betrokkenheid heeft getoond en enthousiast heeft mee gedaan. De participatie is hiermee ook een vliegwiel voor nieuwe samenwerking in de gemeente. Ook bij de uitvoering streven we naar goede afstemming met de omgeving. We hebben een open houding richting inwoners en partijen en hopen dat eenieder binnen zijn of haar verantwoordelijkheid en invloedssfeer bijdraagt aan een centrum waar we trots op kunnen zijn!





## Bijlage A

### Overzicht Sectorale doelstellingen



**De omgevingsvisie is een integrale visie. Alle sectorale doelstellingen die we als gemeente hebben, zijn hierbij in samenhang bekeken en gecombineerd. Dit heeft geresulteerd in een focus op 4 thema's - reuring en ontmoeten, groen en aantrekkelijk, oriëntatie en verbinding en stedelijk wonen – waarbij we middels bouwstenen aangeven hoe we hier concreet invulling aan willen geven.**

Hieronder geven we het overzicht van de sectorale doelstellingen die als uitgangspunt voor de visie hebben gediend. Hiermee vormen ze dus ook de basis voor elke ontwikkeling in het centrum.

#### Cultuur en erfgoed

- We willen dat alle inwoners, en kinderen in het bijzonder, in aanraking kunnen komen met mogelijkheden voor het actief en passief beleven van kunst en cultuur.
- We koesteren het erfgoed dat er is: monumenten, gebouwen en structuren die typerend zijn voor de geschiedenis van het centrum maken we beleefbaar.

#### Toerisme en recreatie

- Versterken aanbod van all weather (indoor) voorzieningen in het centrum.

#### Wonen

- We willen een gezonde mix aan (sociale) huur en koop.
- We willen een verscheidenheid aan typen appartementen.
- In het kernwinkelgebied en rondom de metro richten we ons op het huisvesten van jongeren, startende paren, eenoudergezinnen, alleenstaanden en zelfredzame ouderen.

#### Energietransitie en circulariteit

- In 2050 zijn we een energie neutrale (gasloze) gemeente.
- In 2030 is 40% van de geschikte daken in de gehele gemeente benut met zonnepanelen.
- In 2050 zijn we een circulaire gemeente.

#### Gezond samenleven

- Het uitgangspunt is: iedereen doet mee naar vermogen.
- Kinderen en jeugdigen groeien gezond, kansrijk en veilig op en zijn straks als volwassenen in staat te functioneren in de samenleving.
- Inwoners kunnen voor zichzelf en hun directe omgeving zorgen.
- Inwoners zijn sociaal betrokken en dragen naar vermogen bij aan de samenleving.

#### Milieu en veiligheid

- Verminderen van het aantal personen dat geluidshinder ondervindt afkomstig van het wegverkeer.
- Ook in de toekomst blijven voldoen aan geldende luchtkwaliteitsnormen.
- Verbeteren van de waterveiligheid door een duurzame ruimtelijke inrichting, waarbij in geval van overstroming of inundatie een minimaal aantal slachtoffers is en zo min mogelijk schade optreedt. De evacuatiemogelijkheden zijn gewaarborgd, de voorzieningen zijn zo veel mogelijk gewaarborgd of kunnen snel worden hersteld.
- Handhaving of verbetering van de huidige bodemkwaliteit, plus het hergebruiken van grond stimuleren.
- Geen coffeeshops binnen de gemeente Nissewaard.
- Geurhinder wordt zoveel mogelijk voorkomen.

#### Water, groen en klimaatadaptatie

- In 2050 is het centrum waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. De negatieve gevolgen van wateroverlast, hittestress, droogte, bodemdaling, zeespiegelstijging en verlies van biodiversiteit wordt tegengaan.
- Vergroening van het winkelcentrum en het vergroten van de verblijfskwaliteit.
- Een duurzame inrichting van het openbaar groen, met soorten en typen die efficiënt en effectief te beheren zijn, waarbij de soortkeuze is gericht op een lange levensduur.
- Natuurwaarden worden waar mogelijk vergroot, met aandacht voor ecologisch beheer en biodiversiteit.
- Groen- en boomstructuren dienen te worden behouden en versterkt, zodat oriëntatie, beleving en leefbaarheid van de omgeving worden vergroot. Ze vormen een verbindend element in het centrum.

#### Economie en vestigingsklimaat

- Creëren en in stand houden van een duurzaam vitaal en aantrekkelijk centrum. Dat functioneert als het economisch, sociaal en cultureel hart van de gemeente. Een goede plek om te ondernemen; een aantrekkelijke plek (prettig verblijf, compleet aanbod) om te bezoeken. En ook fijn om te wonen.
- De aantrekkingskracht van techniekonderwijs voor de industriële service industrie en zorgonderwijs met bijbehorende beginnend ondernemerschap en een functie van wonen en werken in het transformatiegebied Haven Noord en rondom het ontwikkelgebied Metrostation Centrum
- Vergroten van de levendigheid
- De werkgelegenheid versterken.
- Verkleuring van detailhandel naar een mix van functies, o.a. wonen.
- Verschuiving van regionale detailhandel naar lokale retail (convenience).
- Campusontwikkeling rond het metrostation Centrum.

#### Mobiliteit

- Goede interne en externe bereikbaarheid en leefbaarheid. Op basis van de jaarlijkse Verkeersmonitor worden knelpunten aangepakt. Prioriteit heeft, naast verkeersveiligheid, de uitvalswegen i.v.m. doorstroming.
- Behouden en versterken van de verkeersveilige omgeving: het streven is nul verkeersslachtoffers.
- Verbeteren van de verkeersveiligheid rondom scholen en woon-schoolroutes;
- Prioriteit geven aan kwetsbare verkeersdeelnemers door verkeersveiliger ontwerp en gerichte educatie;
- Verbeteren van de fietsinfrastructuur in het kader van duurzaamheid en benodigde verbreding van fietspaden vanwege e-bikes.
- Goede bereikbaarheid en ontsluiting per openbaar vervoer, om de druk op het wegennet te verminderen en duurzamer te verplaatsen.
- Sterke OV-knooppunten, met de mogelijkheid om snel van vervoersmodaliteit te kunnen wisselen
- Een mobiliteitstransitie naar een bewuster en duurzamer autogebruik in het centrum.



## Colofon



Deze (deel) omgevingsvisie voor Spijkenisse centrum is een uitgave van :

## GEMEENTE NISSEWAARD

In samenwerking met:  
VIDE Organisatie Advies  
BUREAU SPARKLE  
MINTSKE Landschapsonwerp





GEMEENTE  
NISSEWAARD

Gemeente Nissewaard  
Raadhuislaan 106  
Postbus 25  
3200 AA Spijkenisse

t. 14 0181  
[gemeente@nissewaard.nl](mailto:gemeente@nissewaard.nl)  
[www.nissewaard.nl](http://www.nissewaard.nl)