



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Datum besluit: 22 oktober 2025

Aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 1 november 2024 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee nieuwbouw woontorens met totaal 124 woningen, een verdiepte parkeergarage en een commerciële plint, met projectnaam "Hoogwerfsingel 1A", op de adressen Hoogwerfsingel 1A, 1A-1 t/m 33, en Callaplein 4 t/m 184 (even), in Spijkenisse, en is geregistreerd onder nummer 19304325432 en DSO-nummer 2024110101116.

Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de volgende activiteiten

- *Bouwactiviteit (omgevingsplan)*
- *Afwijken van regels in het omgevingsplan*
- *Bouwactiviteit (technisch)*
- *Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen*

Wij hebben, gelet op artikel 8.3d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna; Bkl), toepassing gegeven aan een maatwerkvoorschrift inzake de omgevingsveiligheid.

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet, de omgevingsvergunning te verlenen. Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de bijbehorende stukken, genoemd in de bijlagen van dit besluit, integraal deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* (Ow artikel 5.1 lid 1, onder a)
- *Afwijken van regels in het omgevingsplan* (Ow artikel 5.1 lid 1 onder a, in combinatie met Bkl, artikel 8.0a, lid 2)
- *Bouwactiviteit (technisch)* (Ow artikel 5.1 lid 2, onder a)
- *Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen* (Ow artikel 5.1 lid 1, onder a)
- *Maatwerkvoorschrift* (Ow artikel 5.1 lid 2, onder a, in combinatie met artikel 8.3d Bkl)

Onze motiveringen voor dit besluit zijn per activiteit opgenomen in de bijlagen bij dit besluit.

Doorlopen uitgebreide voorbereidingsprocedure

De aanvraag was ingediend met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Op ons verzoek en met instemming van de aanvrager is de procedure omgezet naar uitgebreid.

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure, met een standaard beslistermijn van 26 weken.

Op 6 december 2024 is de aanvraag ontvankelijk verklaard.

Ontwerpbesluit/zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) met ingang van 22 april 2025 tot en met 3 juni 2025 ter inzage gelegen en eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn zienswijzen ingediend. In de beantwoording van de zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende onderwerpen. Het ontwerpbesluit is verder inhoudelijk ongewijzigd vastgesteld.

In het bouwplan hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

1. Het gebouw wordt 1,2m naar het zuiden gesitueerd. Dit heeft geen invloed op de omgevingsplantoets en de stedenbouwkundige impact;
2. Hierdoor zijn er meer parkeerplaatsen aan het Callaplein te realiseren;
3. Vanwege een nieuwe versie van de Aeriusscalculator is er een geüpdate stikstofberekening ingediend en geaccordeerd.

Tekstueel zijn de volgende belangrijke wijzigingen aangebracht:

1. Correctie van het aantal woningen (van 128 naar 124);
2. Toevoeging van de bijlagen 'Antwoordnota zienswijzen' en 'Beantwoording zienswijze bezonningsstudie'. In de Antwoordnota zienswijzen wordt er gerefereerd naar een bijlage inzake bezonning, welke per abuis niet in datzelfde document zat. Die betreffende bijlage is de Beantwoording zienswijze bezonningsstudie, en is derhalve separaat bijgevoegd;
3. Het benadrukken dat er een maatwerkvoorschrift is opgenomen in dit besluit;
4. Een benadrukking in de vorm van een voorwaarde (in bijlage 1b, Afwijken van regels in het omgevingsplan (de buitenplanse omgevingsplanactiviteit)) dat er geen horeca of detailhandel in de plint mag worden gerealiseerd;
5. Een benadrukking in de vorm van een voorwaarde (in bijlage 1e, Maatwerkvoorschrift) dat het definitieve BLVC-plan door ons dient te zijn beoordeeld en goedgekeurd. Veiligheid valt buiten het beoordelingskader van de technische omgevingsvergunning en kan geen onderdeel zijn van deze omgevingsvergunning.

Nog in te dienen gegevens

In de motivering is per activiteit aangegeven welke gegevens nog later moeten worden ingediend.

Deze nadere gegevens dienen minimaal 3 weken voorafgaande aan het verrichten van de betreffende werkzaamheden bij ons te zijn ingediend. Deze gegevens zullen nog beoordeeld worden.

Inwerkingtreding

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de uitgebreide procedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het (definitieve) besluit ter inzage is gelegd.

Beroep

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de terinzagelegging van het (definitieve) besluit. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbende(n). Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Voorlopige voorziening

Het indienen van beroep schorst niet de werking van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u of een (derde)belanghebbende(n) een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank Rotterdam, onder vermelding van voorlopige voorzieningen, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan uitsluitend worden aangevraagd als ook beroep tegen dit besluit is ingesteld. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen door de bestuursrechter. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Intrekken vergunning

Wanneer geen gebruik wordt gemaakt van deze vergunning, dan kunnen wij deze intrekken. Dit kunnen wij doen op basis van artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet. Wanneer wij van u geen startmelding ontvangen, dan nemen wij 1 jaar na het verzenden van dit besluit met u contact op over het intrekken van het besluit.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij de heer A. Güliner, emailadres a.guliner@nissewaard.nl. Indien u telefonisch contact wilt over uw aanvraag kunt per email een terugbelnotitie achterlaten.

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

mr. drs. L. Van der Lugt

Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer

Dit document is digitaal opgemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen omgevingsvergunning

1. Overwegingen per activiteit
 - a. Bouwactiviteit (omgevingsplan)
 - b. Afwijken van regels in het omgevingsplan (de buitenplanse omgevingsplanactiviteit)
 - c. Bouwactiviteit (technisch)
 - d. Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
 - e. Maatwerkvoorschrift
2. Voorwaarden en mededelingen
3. Documenten waar het besluit op is gebaseerd

Bijlage 1 Overwegingen per activiteit

1a Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

Kader

Het bouwplan is getoetst aan artikel 5.1 lid 1 onder a, artikel 5.18 van de Omgevingswet, afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.29 van het Omgevingsplan.

Gelet op artikel 22.29 lid 1 van het Omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als kortgezegd:

- a. De activiteit niet in strijd is met de regels (over het bouwen) in het Omgevingsplan;
- b. Het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- c. Geen sprake is van bodemverontreiniging en een bodemgevoelige bestemming.

Overwegingen

Ad a. (Omgevingsplan)

Vigerende planologische situatie

Ter plaatse geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Nissewaard, voorheen bekend als het bestemmingsplan “Noord”, tevens geldt “Noord, eerste herziening”, alsook het paraplubestemmingsplan “Parkeren & laden en lossen”.

Het perceel heeft in “Noord” de functie ‘Bedrijf’, er geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter. Tevens geldt de functie ‘Verkeer – 2’.
Tot slot geldt ook de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’.

Het perceel heeft in “Noord, eerste herziening”, deels de functie-aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - sport/recreatie’. Dit geldt als aanvullend toegestaan gebruik.

Strijdigheden

‘Verkeer – 2’

Het nieuw te bouwen bouwwerk heeft een lengte van circa 50 meter.
Het functievak voor ‘Bedrijf’ heeft een lengte van circa 45 meter, een deel van het bouwwerk wordt dus buiten het functievak ‘Bedrijf’ in de functie ‘Verkeer – 2’ gerealiseerd.
Het bouwen van een woongebouw is op grond van artikel 13.1 van de planregels “Noord” in de functie ‘Verkeer – 2’ niet toegestaan. De functie ‘Verkeer – 2’ staat geen wonen toe.
Tevens is er strijd met artikel 13.2 van de planregels “Noord”, omdat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd in de functie ‘Verkeer – 2’.

‘Bedrijf’

Een deel van het nieuw te bouwen bouwwerk wordt buiten het bouwvlak van de functie ‘Bedrijf’ gebouwd. Dit is in strijd met artikel 3.2.1, lid a van de planregels “Noord”, omdat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.
Tevens is sprake van strijd met artikel 3.1 van de planregels “Noord”. In de functie ‘Bedrijf’ is wonen niet toegestaan.

Er geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter voor bouwen in het bouwvlak 'Bedrijf'. Het nieuw te bouwen bouwwerk heeft een hoogte hoger dan 8 meter, dit is in strijd met artikel 3.2.1, lid b van de planregels "Noord". Daarin staat dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste bedraagt de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, in dit geval dus 8 meter.

Voor bovengenoemde strijdigheden is de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' benodigd. Verderop in dit besluit, onder de kop '1b Afwijken van regels in het omgevingsplan (de buitenplanse omgevingsplanactiviteit)', kunt u de motivering lezen waarom wij medewerking verlenen aan het bouwplan.

Parkeren

Uw project dient tevens getoetst worden aan het paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen". Ingevolge artikel 4.1 onder a van dit paraplubestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts worden verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd binnen het plangebied.

Autoparkeren

In de parkeerbalans is er een tekort van 4 (bezoekers)parkeerplaatsen. Van de 114 benodigde parkeerplaatsen zijn er 110 in pandig. Het bezoekersaantal parkeren betreft 36. Hiervan zijn er 32 in pandig. De huidige functie (meubelzaak) heeft een oppervlakte van ruim 1100m². Met de parkeernorm uit de huidige parkeernormennota van 1.7 per 100m² BVO is daarmee een parkeerbehoefte van (afgerond) 19 parkeerplaatsen. Daarmee is het verantwoord om de overige 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Daarmee is de parkeerbalans rond en een positief advies.

Het Callaplein wordt opnieuw ingericht. Daarbij wordt het Callaplein ingericht conform de situatie op document 'OA-002 situatie nieuw (garage)' d.d. 10-07-2025, en geheel voorzien van parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren is er binnen de gemeente (nog) geen beleid vastgesteld qua aantallen. Het plan dient echter wel te voorzien in fietsparkeren. Hieraan voldoet het plan.

Ad. b (welstand):

Het bouwplan is op 10 december 2024 beoordeeld door de welstandscommissie en getoetst aan de Welstandsnota Nissewaard 2017.

Het plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het plan is conform het vooroverleg uitgewerkt en aangepast aan de eerder door de commissie gemaakte opmerkingen.

Ad. c (bodem):

De DCMR heeft op 26 maart 2025 het volgende geconcludeerd:

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen zonder tuin.

(Grondslag: omgevingsplan gemeente Nissewaard, artikel 22.29, lid 1, onder c)

Voor het volledige advies verwijzen wij u naar de bijlage van de DCMR, met kenmerk 3313032_7838636, d.d. 26 maart 2025.

Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan het van toepassing zijnde omgevingsplan. Het project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' is van toepassing, zie verderop in dit besluit.

De activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' voldoet aan welstand, voldoet aan bodem, en met de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) c.q. afwijken van regels in het omgevingsplan, zie bijlage 1b, wijken wij af van de strijdigheden met het omgevingsplan. Derhalve ontvangt u voor deze activiteit de gevraagde omgevingsvergunning.

1b Afwijken van regels in het omgevingsplan (de buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Hierboven, onder het kopje 1a Bouwactiviteit (omgevingsplan), hebben wij beschreven wat de strijdigheden met het omgevingsplan zijn. Hieronder staat de motivering waarom wij willen afwijken van het omgevingsplan.

Vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan zijn wij nagegaan of we hiervan kunnen afwijken. In het omgevingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee deze ontwikkeling vergund zou kunnen worden. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is daarom een zogenoemde buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa) nodig.

In artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat deze activiteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In artikel 8.0b en 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de beoordelingsregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, niet zijnde van nationaal of van provinciaal belang opgenomen. In de onderbouwing, opgenomen in het document "Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) Hoogwerfsingel I" d.d. 3 april 2025, versie 9.0, is gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. In de onderbouwing is ook aangetoond dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. De ruimtelijke motivering maakt deel uit van dit besluit.

Wij hebben alle ter zake doende belangen afgewogen, naar onze mening worden deze niet onevenredig aangetast door het plan.

Participatie

In de periode tussen februari 2021 en september 2024 hebben meerdere gesprekken en overleggen plaatsgevonden met belanghebbenden uit de omgeving zoals de winkeliersvereniging, MaasDelta, en Manhave. Op 6 november 2023 is een bijeenkomst georganiseerd in Hotel Atlas voor de direct omwonenden en op 15 november 2023 was een bijeenkomst voor alle belanghebbenden uit de omgeving in het stadhuis.

De participatie en de recente zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het Callaplein en het parkeren in de tijdelijke situatie.

Exploitatieplan

De kosten van het realiseren van het bouwplan komen voor uw rekening. Voor het verhalen van de gemeentelijke kosten is een anterieure overeenkomst met u gesloten. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op 23 februari 2022 een lijst met categorieën van activiteiten vastgesteld voor welke Bopa's advies van de gemeenteraad nodig is. Voor dit plan is advies van de gemeenteraad nodig. Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet, moet de gemeenteraad om advies gevraagd worden, voordat een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning genomen kan worden. In de raadsvergadering van 11 december 2024 heeft de gemeenteraad positief geadviseerd.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit, heeft de raad de zienswijzen in overweging genomen, de gerelateerde stukken opnieuw bekeken en op 15 oktober 2025 opnieuw besloten positief te adviseren.

Stikstof

De DCMR heeft op 26 maart 2025 geconcludeerd dat met nu voorliggende aanvraag voldoende is aangetoond dat de plannen geen negatieve effecten op beschermde natuur zullen veroorzaken. Op basis van deze voortoets vormt het onderdeel stikstofdepositie hiertoe geen belemmering en is vergunningplicht voor een Natura-2000 activiteit niet aan de orde. Voor het volledige advies verwijzen wij u naar de bijlage van de DCMR, met kenmerk 3313032_7838636, d.d. 26 maart 2025.

Naar aanleiding van een nieuwe versie van de Aeriusscalculator d.d. 7 oktober 2025 is er een geüpdatet stikstofberekening d.d. 17 oktober 2025 ingediend op 20 oktober 2025. De eerdere positieve conclusie is ongewijzigd gebleven.

M.e.r.-beoordeling

De DCMR heeft op 26 maart 2025 het volgende geconcludeerd:

De aanmeldnotitie van de voorgenomen activiteit is volledig en bevat de juiste informatie over de mogelijke samenhang van het voorliggende plan met die van project Hoogwerfsingel II. Voor het overige wordt in de aanmeldnotitie project-mer-beoordeling voldoende ingegaan op de criteria van de Europese mer-richtlijn 2014/52/EU. Op basis van de stukken is een concept mer-beoordelingsbesluit opgesteld.

Voor het volledige advies verwijzen wij u naar de bijlage van de DCMR, met kenmerk 3313032_7838636, d.d. 26 maart 2025.

Geluid

De DCMR heeft op 26 maart 2025 het volgende geconcludeerd:

Het akoestisch onderzoeksrapport bevat de benodigde informatie en is goed samengevat in de geluidparagraaf van het ruimtelijk plan.

Voor het geluid door gemeentewegen wordt niet op iedere gevel voldaan aan de standaardwaarde van 53 Lden. De grenswaarde van 70 Lden wordt niet overschreden.

Voor 28 van de 124 appartementen is geen geluidluwe gevel aanwezig, zoals bedoeld in het Hogere grenswaardenbeleid Wet geluidhinder gemeente Nissewaard.

Compenserende maatregelen worden genomen in de aanleg van geluidluwe buitenruimte en een geluidluw dakterras.

Met het onderzoek naar de geluidwering gevels is uitgegaan van het gezamenlijk geluid (60 Lden) door wegen en industrie. Aangetoond is dat met de in het rapport benoemde maatregelen voldaan kan worden aan de vereiste gevelwering.

Voor het volledige advies verwijzen wij u naar de bijlage van de DCMR, met kenmerk 3313032_7838636, d.d. 26 maart 2025.

GGD / gezonde leefomgeving

In het kader van GGD / gezonde leefomgeving is het aspect gezondheid voldoende afgewogen, en zijn er geen opmerkingen meer voor dit bouwwerk.

Stedenbouwkundige overwegingen

De ontwikkeling maakt deel uit van een groter gebiedsontwikkelingsproject, bestaande uit het woonblok Hoogwerfsingel 1A, Hoogwerfsingel 2 en het Callaplein. Deze ontwikkeling sluit aan bij de visie van Nissewaard naar 2040 en het ontwikkelraamwerk Spijkenisse. Ook draagt dit bouwplan bij aan de vitaliteit van de stad door een gedifferentieerd woningaanbod toe te voegen en een kwaliteitsimpuls te geven aan het stadsdeel Schiekamp-Hoogwerf.

Om het plan financieel haalbaar te maken, is in overleg met de gemeente afgeweken van de eerder opgestelde spelregelkaart voor deze specifieke locatie. Deze afwijking betreft voornamelijk de hoogte van het gebouw. De nieuwe hoogte past binnen de context van het gebied en versterkt de herkenbaarheid dankzij de markante architectonische vorm. Deze verhoogde hoogte maakte de trapsgewijze vorm van het gebouw mogelijk wat niet alleen esthetisch aantrekkelijk is, maar ook helpt om schaduwwerking te minimaliseren. Het plan voldoet verder aan de lichte TNO-norm, waardoor de schaduwwerking op bestaande gebouwen beperkt blijft.

Wat betreft het gesloten karakter van de parkeergarage aan de zijde van de Winston Churchilllaan en Anjerstraat: de groene wand wordt hier niet doorgetrokken tot aan het openbaar niveau. Indien technisch haalbaar, zou het doorzetten van Hedera tot aan de begane grond een goede oplossing zijn waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met de noodzakelijke ventilatie via de roosters in de plint/wand.

Het Callaplein wordt geheel als parkeren ingericht.

Vanuit gebruikersperspectief voegt de ontwikkeling een doelgroep toe aan het gebied die intensief gebruik zal maken van het winkelcentrum dankzij het gevarieerde aanbod. Dit is gunstig voor zowel de nieuwe bewoners die profiteren van nabijheid van voorzieningen als het winkelcentrum dat een toename van klanten kan verwachten.

Conclusie

Door de bovengenoemde redenen is deze ontwikkeling vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), op grond van de beoordelingscriteria van het Bkl. Voor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorwaarde

1. Uitsluiting horeca en detailhandel

Er mag geen horeca of detailhandel in de plint worden gerealiseerd. De toegestane invulling betreft zorg-gerelateerde, maatschappelijke en/of kantoorfuncties (bijvoorbeeld fysiotherapiepraktijken, consultatiebureaus, tandartspraktijken, huisartsenpraktijken en kantoren met en zonder baliefunctie).

Opmerkingen

Sinds de Omgevingswet ontbreekt er een aanhaking voor de beschermde soorten (flora en fauna). Hier gaat nu de provincie over. Wél willen wij u het volgende aan u meegeven:

1. Flora en fauna

Het document "Quickscan Fysieke Leefomgeving Natuur activiteit flora en fauna Hoogwerfsingel I", opgesteld door Veldbiologische Werken vof, rapportnummer VBW c 2024-126 r, d.d. 5 april 2024, is beoordeeld, en als gevolg hiervan komt het volgende naar voren:

a. Vleermuizen:

De foto's 25 t/m 30 tonen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen (dakranden en open stootvoegen). Binnen het plangebied is geen optimaal foerageergebied voor vleermuizen aanwezig, buiten het plangebied is foerageergebied aanwezig. Op basis van het veldonderzoek en op basis van bronnen en literatuuronderzoek kan aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen (gebouwbewonende soorten) binnen het plangebied redelijkerwijs niet worden uitgesloten. **Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid en functionaliteit van het plangebied is noodzakelijk.** Een dergelijk aanvullend onderzoek dient

uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021. Het aanvullend onderzoek dient gericht te zijn op:

- Aanwezige soorten en aantallen (gebouwbewonende soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger);
- Zomerverblijfplaatsen, kraamverblijfplaatsen, paar-/baltsverblijfplaatsen.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen is dit niet van invloed. Als blijkt uit het nog uit te voeren nader onderzoek dat er een vergunning nodig is van de provincie voor de vleermuizen moet deze worden aangevraagd en mag pas na het verlenen van de vergunning worden gestart met de werkzaamheden.

Overige zoogdieren:

Egel. Gezien het biotoop kunnen 'overige zoogdieren' incidenteel gebruik maken van het plangebied (binnenterrein). Het betreft dan met name incidentele aanwezigheid van de egel. Deze is niet aangetroffen maar ook niet uit te sluiten. **Er is geen nader onderzoek nodig maar er zijn wel aanbevelingen om op te volgen.** Deze zijn uitgewerkt in de Zorgplicht.

Houdt rekening met aanwezigheid van egel, haas en konijn bij opslag van materieel waaronder zoogdieren kunnen gaan verblijven, ruim stapels materieel op. Bij het aantreffen van een egel dient het dier zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen. Bij het aantreffen van een egel in winterslaap, neemt u contact op met een egelopvang in de buurt en vraagt u daar advies over hoe te handelen. De egel houdt winterslaap in de periode november – mei.

b. Hoofdstuk 6 Aanbevelingen, 6.5 Conclusie en samenvatting

De aanwezigheid van beschermde flora (vaatplanten) is redelijkerwijs uit te sluiten. **Ten aanzien van beschermde fauna dient verdiepend/aanvullend onderzoek plaats te vinden naar gebouwbewonende vleermuissoorten.** Aanwezigheid van andere beschermde faunasoorten is redelijkerwijs uit te sluiten. Behoudens het opstellen van een emissiereductieplan en het uitvoeren van stikstofberekeningen is aantasting van beschermde gebieden redelijkerwijs uit te sluiten. **Er dient zorgplicht toegepast te worden t.a.v. broedende vogels en vrijgestelde zoogdieren.**

1c Bouwactiviteit (technisch)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit hebben wij als volgt beoordeeld.

Kader

Omgevingswet artikel 5.1.2.a juncto artikelen 5.18 en 5.20 geven voor de technische bouwactiviteit de beoordelingsregels in afdeling 8.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Dit voor zover het bouwactiviteiten betreft als bedoeld in artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben, gelet op artikel 8.3b, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en met inachtneming van de voorschriften in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardige maatregelen, vastgesteld dat het voldoende aannemelijk is dat uw project zal voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, hoofdstuk 4 en 7, afdeling 7.1, en artikel 4.7 en 4.9 van de Omgevingswet en Bbl, artikel 2.2, onder 1, onder c.

Overwegingen

Gelijkwaardigheid Bbl

De aanvraag voldoet voor wat betreft de buitenbergingen niet aan de eisen gesteld in het Bbl. Deze schrijft voor dat een woonfunctie als nevengebruiksfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte heeft met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² en een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 m. (Bbl, artikel 4.172)

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat met de opgestelde memo inzake bergingen (document 'OA_GWBF' d.d. 31 oktober 2024) voldoende is aangetoond dat sprake is van een gelijkwaardige oplossing. Met een gemeenschappelijke fietsenstalling moeten de interne bergingen minimaal 2,7 m² zijn (exclusief techniek). Dit is uitgewerkt in de overzichtstekening van de interne bergingen en uitgerekend voor elke type woning.

Brandveiligheid

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft op 5 maart 2025 een positief advies uitgebracht met voorwaarden.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid zijn er geen opmerkingen voor dit bouwwerk.

Constructie

De ingediende constructieve uitgangspunten zijn akkoord.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorwaarden

Wij hebben de volgende voorwaarde(n) (op grond van artikel 8.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) aan de technische bouwactiviteit verbonden.

1. Brandveiligheid

Er dient een brandmeldinstallatie volledige bewaking te worden aangebracht in de parkeergarage.

2. Constructie

U moet nog nadere constructieve berekeningen en/of tekeningen indienen, welke geen deel uitmaken van dit besluit. Deze gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het DSO te worden ingediend. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hierop van het cluster Constructie van het team Vergunningen goedkeuring verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met onze constructeur dhr. A. El Safty, email a.elsafty@nissewaard.nl. (Omgevingsregeling, artikel 7.16 en 7.20)

1d Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

Kader

Het maken van een uitweg is getoetst aan artikel 5.1, lid a, en artikel 5.18 en 5.21 en artikel 22.8 van de Omgevingswet, en artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV), en het Omgevingsplan.

Gelet op artikel 2:12 van de APV kan de omgevingsvergunning worden geweigerd op grond van:

- a. Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of;
- d. Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Overweging

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en derde belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast.

De inritten zijn conform de gestelde NEN-normen (normen welke gelden voor parkeergarages). De voorrang voor de inritten naar kelder en verdieping gaat d.m.v. VRI's. De inritten hebben voldoende zicht op het verkeer op de openbare weg.

Conclusie

Voor de activiteit 'Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

1e Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben inzake de aanvraag om omgevingsvergunning, ingediend op 1 november 2024, voor het realiseren van twee nieuwbouw woontorens met 124 woningen, een verdiepte parkeergarage en een commerciële plint, met projectnaam “Hoogwerfsingel 1A”, op de adressen Hoogwerfsingel 1A, 1A-1 t/m 33, en Callaplein 4 t/m 184 (even), in Spijkenisse, ambtshalve een maatwerkvoorschrift opgesteld.

Uit de aangeleverde risicomatrix als bedoeld in artikel 5.4 van de Omgevingsregeling blijkt dat er noodzaak is tot het aanstellen van een veiligheidscoördinator directe omgeving en het opstellen van een bouw- en sloopveiligheidsplan, als bedoeld in artikel 7.5a, tweede lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben, gelet op artikel 8.3d van het Besluit kwaliteit leefomgeving, toepassing gegeven aan het volgende specifieke maatwerkvoorschrift.

Maatwerkvoorschrift:

De navolgende gegevens uiterlijk drie weken voor uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden via het DSO bij ons in te dienen.

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl artikelen 7.5b en 7.15 t/m 7.19).
 - a. Een definitief veiligheidsplan;
U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. Deze is hier te vinden:
<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>. (Bbl, afdeling 7.1, in samenhang met de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid Ow)
 - b. De naam en de contactgegevens van de ‘Veiligheidscoördinator directe omgeving’ (Bbl, artikel 7.5b);
 - c. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
 - d. De kraanfundatie.

Met de sloop- en bouwwerkzaamheden mag niet worden aangevangen alvorens de gegevens met betrekking tot aangestelde veiligheidscoördinator en sloop- en bouwveiligheidsplan én het definitieve BLVC-plan door ons zijn beoordeeld en goedgekeurd.

Bijlage 2 Voorwaarden en mededelingen

Voorwaarden

1. Te allen tijde dient voldaan te worden aan de inhoudelijke eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2. De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via het emailadres: bouwinspecteurs@nissewaard.nl.
3. Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil
Met het bouwen van het bouwwerk mag niet begonnen voordat:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en;
 - b. het straatpeil is uitgezet.Neem hiervoor contact op met de toezichthouder: bouwinspecteurs@nissewaard.nl.
4. Archeologie
Bij de bouw- en sloopwerkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te maken bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger om dit bij de bevoegde overheid, de gemeente Nissewaard, te doen.
5. Bluswatervoorziening
Rondom de te realiseren woonzorgvoorziening dient u zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Voor een maatwerkadvies verwijzen wij u naar de afdeling Operationele Informatie. Zij zijn bereikbaar via bluswater@vr-rr.nl.
6. Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn.
7. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. het (bouw)werk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - b. er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning;
 - c. er niet is voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.
8. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

Mededelingen

1. De wettelijke regels die in dit besluit worden aangehaald zijn te vinden op de website <https://wetten.overheid.nl/>. Meer specifiek voor de Omgevingswet op <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/geconsolideerde-teksten-omgevingswet/>.
2. In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen, dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.
3. In de Wet natuurbescherming is gebieds- en soortenbescherming opgenomen. In het onderdeel soortenbescherming worden plant- en diersoorten die in het wild voorkomen beschermd. Alle vogels en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden

om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen.

Voortplantings- en rustplaatsen mogen niet worden beschadigd en vernield.

4. Op grond van artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het niet toegestaan om geluidhinder te veroorzaken. Praktisch gezien betekent dit dat het werken buiten de periode maandag tot en met zaterdag van 7.00 tot 19.00 uur niet toegestaan is. Wanneer buiten de genoemde periode geluidhinder veroorzakende werkzaamheden moeten worden verricht dient hiervoor bij burgemeester en wethouders ontheffing te worden aangevraagd.

datum
22 oktober 2025

ons kenmerk
19304325432

pagina
20 van 20

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Bijlage 3 Documenten waar het besluit op is gebaseerd

De documenten, welke zijn genoemd in het document '20251020- HWS1 - documentlijst aanvraagomgevingsvergunning - samengevoegd' en wij bij de aanvraag hebben ontvangen, maken onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit.