

Wilhelminahof B.V.
De heer Ooijen
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

datum	pagina	aantal bijlagen	Het gaat over
-	1 van 17	1	Ontwerpbesluit
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	Uw contactpersoon
2025091501737	19304639735	VTH/eenheid Ruimtelijk beheer	J.C van Geest-Odijk

Geachte heer van Ooijen,

Op 15 september 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de transformatie van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex. De aanvraag gaat over de locatie Koningin Wilhelminalaan 3, 3201 CJ Spijkenisse, Koningin Wilhelminalaan 1, 3201 CJ te Spijkenisse, Verzoeklocatie 2025091501737 en is geregistreerd onder nummer 19304639735.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning ontvangt u als bijlage van deze brief.

Lees de omgevingsvergunning en voorwaarden goed door

Aan de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen.

Regelt u de volgende zaken nog voor u begint met de werkzaamheden?

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog de volgende vergunningen aanvragen:

- **Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit** voor de transformatie van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.
- **Omgevingsvergunning Flora en Fauna-activiteit** bij de omgevingsdienst Haaglanden (ODH)

Meld sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

Start en einde werkzaamheden

U informeert de gemeente over het moment waarop gestart kan worden met de (bouw)werkzaamheden. Na afronding van de (bouw)werkzaamheden informeert u de gemeente opnieuw. Doe dit ruim op tijd. De startmelding moet minimaal 5 werkdagen vooraf. En de gereedmelding uiterlijk 1 werkdag na beëindiging van de werkzaamheden.

Wanneer u zover bent, kunt u de start en het einde van de werkzaamheden aan ons doorgeven door een e-mail te sturen naar bouwinspecteurs@nissewaard.nl. Vermeld in de e-mail svp het vergunning nummer, de bouwlocatie en uw contactgegevens, de datum start of de datum gereed.

Toezichthouder

De toezichthouder van de gemeente Nissewaard zal toezicht houden op de naleving van de omgevingsvergunning. U komt in contact met de toezichthouder door een bericht te sturen aan bouwinspecteurs@nissewaard.nl.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

De werkzaamheden kunnen invloed hebben op de omgeving. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens werkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving, hoofdstuk 7 staan de regels voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Betaling leges

Voor de betaling van de legeskosten ontvang u nog een factuur. Bij deze factuur wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij mevrouw S. Hammach, emailadres s.hammach@nissewaard.nl of bij mevrouw J.C. van Geest-Odijk, emailadres jc.odijk@nissewaard.nl. Indien u telefonisch contact wilt over uw aanvraag kunt per email een terugbelnotitie achterlaten.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

Mevrouw 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.

Bijlage(n)

- Besluit omgevingsvergunning, inclusief bijlagen.



OMGEVINGSVERGUNNING

Datum besluit: -

Aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 15 september 2025 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de transformatie van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex

De aanvraag betreft de locatie Koningin Wilhelminalaan 3, 3201 CJ Spijkenisse, Koningin Wilhelminalaan 1, 3201 CJ Spijkenisse, Verzoeklocatie 2025091501737 en is geregistreerd onder nummer 19304639735 en DSO nummer 2025091501737.

Aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de volgende activiteiten

- *Omgevingsplan activiteit (Ow artikel 5.1 lid 1 onder a).*
 - o *Het transformeren van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.*
- *Afwijken van regels in het omgevingsplan (Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder a):*
 - o *Het transformeren van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.*
- *Omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid (Omgevingswet artikel 5.1, lid 1, onder a):*
 - o *Het transformeren van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.*
- *Omgevingsplanactiviteit maken/veranderen uitweg (Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder a):*
 - o *Het maken of veranderen van een uitweg.*

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 de activiteiten:

- *Omgevingsplan activiteit (Ow artikel 5.1 lid 1 onder a).*
 - o *Het transformeren van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.*
- *Afwijken van regels in het omgevingsplan (Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder a):*
 - o *Het transformeren van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.*
- *Omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid (Omgevingswet artikel 5.1, lid 1, onder a):*

- *Het transformeren van de kerk naar appartementen en het bouwen van een klein appartementencomplex.*
- *Omgevingsplanactiviteit maken/veranderen uitweg (Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder*
 - *Het maken of veranderen van een uitweg.*

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

Doorlopen procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, met een standaard beslistermijn van 26 weken. De aanvraag is ingediend op 15 september 2026.

Deze beslistermijn is langer geworden vanwege de volgende oorzaken.

Op 10 oktober 2025 hebben wij aanvullende gegevens opgevraagd. De aanvullende gegevens ontvingen wij op 18 december 2025.

Wij hebben in overleg met u op 8 mei 2026 de beslistermijn met 6 maanden opgeschort.

Participatie

In de vooroverlegfase, in aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning zijn er meerdere gespreksmomenten (participatie) met de omwonenden en andere betrokkenen geweest. Er zijn 4 informatie/participatiebijeenkomsten geweest, namelijk op:

- 6 juni 2024
- 10 juli 2024
- 4 november 2024
- 4 september 2025

De verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maken ook onderdeel uit van dit besluit.

Ontwerpbesluit/zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) met ingang van datum ... tot en met datum ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbesluit is daarom gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld.

De wijziging betreft ...

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, Team Bestuur, 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 start melding van ontvangen, dan nemen wij 2 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 mevrouw S. Hammach, emailadres s.hammach@nissewaard.nl of bij mevrouw J.C. van Geest-Odijk, emailadres jc.odijk@nissewaard.nl. Indien u telefonisch contact wilt over uw aanvraag kunt per email een terugbelnotitie achterlaten.

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

Mevrouw 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
2. Voorwaarden en mededingen
3. Documenten waar het besluit op is gebaseerd

CONCEPT

Bijlage 1 Overwegingen per activiteit

CONCEPT

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 en artikel 5.18 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.29 van het omgevingsplan Nissewaard.

Gelet op artikel 22.29, lid 1 van het omgevingsplan Nissewaard 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 locatie.

Het ter plaatse geldende (tijdelijke) omgevingsplan "Centrum 2012", vastgesteld d.d. 14-06-2013 is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Het plan is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan, voorheen bekend als het bestemmingsplan "Centrum 2012", waarin de gronden de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Waarde – Archeologie-2", en functieaanduidingen 'Religie' bij het kerkgebouw en 'Wonen' bij de pastorie hebben.

Het bouwplan is verder getoetst aan het tijdelijk omgevingsplan "Parkeren & laden en lossen". Het parkeren wordt in z'n geheel op eigen terrein gerealiseerd en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

Het bouwplan is ook getoetst aan het programma 'Geluid', vastgesteld op 23 april 2025.

Het voorliggende programma is opgebouwd uit twee delen. In het eerste deel wordt ingegaan op het geluid van de gemeente Nissewaard bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid was tot op heden vastgelegd in de nota Hogere grenswaarde beleid Wet geluidhinder van Nissewaard (vastgesteld op 2 januari 2017). Met de inwerkingtreden van de Omgevingswet zijn de regels rondom geluid veranderd waardoor het noodzakelijk is om dit beleid te actualiseren. Dit onderdeel wordt behandeld in hoofdstuk [2 Geluid bij ruimtelijke ontwikkelingen in Nissewaard](#) van dit programma.

In het ontwikkelperspectief "Nissewaard naar 2040" zijn uitgangspunten benoemd voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Nissewaard. Belangrijke punten hierin zijn het creëren van een voldoende woningvoorraad met differentiatie die aansluit op de veranderende woonbehoefte en het inzetten op meer werkgelegenheid. Om invulling te geven aan deze ambities zet de gemeente Nissewaard in op centrum-binnenstedelijke inbreiding en nieuwe ontwikkelingen nabij de metrostations.

Voor wat betreft industrielawaai blijkt dat de hoogste appartementen niet voldoen aan de standaardwaarde van 51 dB(A). Hiervoor hebben wij een hogere grenswaardebesluit genomen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft tegelijk met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Overwegingen

Ad a. (Omgevingsplan)

De aanvraag betreft transformatie van het kerkgebouw naar 13 woonappartementen, inclusief verbouwing van het kerkgebouw. De strijdigheid met het omgevingsplan is dat op deze plek de bestemming 'Maatschappelijk' en functieaanduiding 'Religie' rust. Het realiseren van woonappartementen is hier niet toegestaan.

Op de plek van de pastorie is de strijdigheid met het omgevingsplan dat er ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een woning is toegestaan. In dit bouwplan wordt de (pastorie)woning gesloopt en wordt er een nieuw woongebouw met 6 appartementen teruggebouwd. Ook wordt het bouwvlak overschreden. De nieuwbouw heeft een iets groter bouwvolume dan de bestaande pastorie.

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.

Ad b. (welstand)

Het plan is op 3 februari 2026 voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK)

Het plan is op een zeer zorgvuldige wijze uitgewerkt en voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de nota ruimtelijke kwaliteit. De commissie is enthousiast over dit initiatief en dat op deze manier deze zeer karakteristieke kerk behouden kan blijven.

Ad. c (bodem)

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 De buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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

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 hebben wij onderzocht of er mogelijkheid bestaat om hiervan te kunnen afwijken. In het omgevingsplan is geen afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee deze ontwikkeling vergund zou kunnen worden. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is daarom een zogenoemde buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa) nodig.

Voor de vraag of dit mogelijk is, moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is in artikelen 8.0a, lid 2 bepaald, dat deze activiteit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties alleen verleend mag worden als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden afgewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

In de onderbouwing (document FL-BOPA-62411910 BOPA Wilhelminahof inclusief bijlagen [6-5-2026]) is de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gemotiveerd en deze maakt deel uit van dit besluit (bijlagen).

Hieronder is aangegeven hoe wij het bouwplan hebben beoordeeld en waarom wij onze medewerking aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen.

Stedenbouw:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan in hoofdlijnen voorstelbaar. De transformatie van de kerk doet recht aan het karakter en de historische waarde van het gebouw. Het uitgangspunt om de oorspronkelijke hoofdvorm en ruimtelijke structuur te respecteren, draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische betekenis binnen de stedelijke context.

De voorgenomen nieuwbouw op de locatie van de voormalige pastorie is in beginsel passend. De toevoeging van appartementen zorgt voor een nieuwe variatie in woningtypologie binnen de wijk en de stad, wat bijdraagt aan differentiatie en versterking van het woonaanbod. De positionering en oriëntatie op zowel de Singel als de Koningin Wilhelminalaan sluiten logisch aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Groen & Ecologie:

Ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen aanwezig zijn in het voormalige kerkgebouw. Eco Reest (ecologisch bureau) is op dit moment het mitigatie- en activiteitenplan aan het opzetten. Op basis hiervan zal een omgevingsvergunningsaanvraagtraject worden gestart bij de omgevingsdienst Haaglanden (ODH).

Verkeer:

Vanuit verkeer wordt de aanpassing in het aantal woningen als positief beoordeeld. Hierdoor is de parkeerbalans rond en wordt het volledig afgewikkeld op eigen terrein.

De verbreding van de inrit is akkoord bevonden. Wel wordt als tip meegeven dat het verwijderen van het eerste paaltje gewenst is. Die komt nu te kort op de uitrit uit, wat mogelijk gaat zorgen voor het rijden van schade aan voertuigen.

Wonen:

In Nissewaard werken wij aan doorstroming op de woningmarkt. Als we middels nieuwbouw er in slagen om senioren te laten doorstormen vanuit hun eengezinswoning naar levensloopbestendige appartementen, komt er een verhuisketen op gang. Het Wilhelminahof kan bijdragen aan de gewenste doorstroming en biedt een geschikte woonplaats voor senioren, omdat de locatie nabij de voorzieningen van het stadscentrum gelegen is. Het is daarnaast voor jongeren lastig om een eerste stap op de koopmarkt te zetten. De betaalbare woningen in het plan bieden een ideale kans voor lokale jongeren om hun wooncarrière te starten en te blijven wonen in de gemeente waar zij zijn opgegroeid.

Milieu:

Voor wat betreft industrielawaai blijkt dat de hoogste appartementen niet voldoen aan de standaardwaarde van 51 dB(A). Hiervoor hebben wij een hogere grenswaardebesluit genomen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde (geluid) hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen.

Duurzaamheid:

Bij de realisatie van dit bouwplan, de toevoeging van 19 huishoudens, zullen twee ondergrondse containers en een GFE-voorziening worden geplaatst.

Dit zal in openbaar gebied moeten worden geplaatst. Exacte locatie kan nu nog niet worden aangeven, dit komt in een later stadium.

De onderbouwing waarom deze containers nodig zijn is dat Reinis heeft aangegeven dat de al bestaande containers niet toereikend zijn om daar 19 huishoudens aan toe te voegen. Er zal dus een nieuwe voorziening getroffen moeten worden om afval te kunnen inzamelen. Omdat het gestapelde bouw betreft zal dit moeten gebeuren door middel van een nieuw cluster ondergrondse containers.

De ligging van deze cluster zal nog onderzocht moeten worden. Dit moet in openbaar gebied en dit heeft natuurlijk invloed op de bestaande openbare ruimte. Ook kunnen deze niet zomaar overall worden aangelegd door bestaande kabels en leidingen. Hier zal een goede afweging in moeten worden gemaakt.

Daarnaast zijn de containers uiteindelijk eigendom van de gemeente. Nieuw beleid zorgt ervoor dat deze niet op slot staan en dus ook door andere inwoners in de wijk kan worden gebruikt. Omliggende inwoners zijn aangewezen op minicontainers, dus dit zal dan alleen om restafval gaan.

Omdat de containers uiteindelijk eigendom zijn van de gemeente kunnen deze ook gefinancierd worden door de gemeente. We hebben als richtlijn dat de aannemer de betonputten plaatst en de gemeente de ondergrondse containers. De kosten voor de aanvrager betreffen dus de aanlegkosten en materiaalkosten van drie betonputten. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten met de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Rioolbeheer:

In de ETFAL-onderbouwing wordt terecht aangegeven dat het hemelwater en afvalwater gescheiden moeten worden afgevoerd en dat er geen watercompensatie nodig is omdat het verhard oppervlak afneemt i.p.v. toeneemt. Wel moet er nog aan de andere eis uit de LIOR worden voldaan, namelijk het tegengaan van versneld afvoeren door het realiseren van 50mm berging over het totale oppervlak:

Voor nieuwbouw (openbare ruimte + gebouwen) geldt (gebaseerd op de Maatlat klimaat-adaptieve groene gebouwde omgeving);

- Ten behoeve van het tegengaan versneld afstromen van hemelwater, dient er minimaal 50 mm berging over het totaal (nieuw en bestaand) verhard oppervlak te worden gerealiseerd op het perceel (geldt voor zowel particulier als openbaar). De berging dient tussen de 24 en 48 uur weer leeg te zijn, tenzij deze is voorzien van een geautomatiseerd ledigingsysteem.

Voor overige eisen wordt verwezen naar de LIOR.

Erfgoed en Archeologie:

De cultuurhistorische waarden blijven gerespecteerd. De kerk blijft herkenbaar, materiaal en architectuur draagt bij aan oorspronkelijk situatie.

Veiligheid, VRR

Externe Veiligheid: geen bijzonderheden

Bluswatervoorziening: akkoord

Conclusie

Voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Gezien de bovenstaande adviseringen hebben wij daarom beoordeeld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben ook beoordeeld dat het bouwplan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een gezonde en leefbare fysieke leefomgeving.

1c Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid omgevingsplanactiviteit.

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

Het plan is getoetst aan artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.21 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.278 van het omgevingsplan.

Gelet op artikel 22.278, lid 1 van het omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit.

Overwegingen

Binnen het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan "Centrum 2012" gelden de volgende nadere voorwaarden voor uw plan:

Voor wat betreft de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' geldt er binnen deze bestemmingen geen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan geldt er in het belang van de archeologische monumentenzorg op grond van artikel 27.3 van het tijdelijk deel omgevingsplan een omgevingsvergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit- uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

De omgevingsvergunning wordt verleend als de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van gemeentelijk beleid, de archeologische verwachting van het gebied, alsmede de bodemverstorende aard van de werkzaamheden is door de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam als volgt op dit bouwplan geadviseerd:

Archeologie Rotterdam ziet naar aanleiding van de voorgelegde plannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie en adviseert de gemeente dan ook om af te zien van een dergelijk onderzoek. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening dient te worden gehouden 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.

Conclusie

Wij concluderen dat uw plan voldoet aan de voorwaarden van het omgevingsplan.

Voor de activiteit 'omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

1d Maken, veranderen uitweg

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 1 onder a en artikel 5.18 en 5.21 en artikel 22.8 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening en het omgevingsplan.

Gelet op artikel 2:12 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening 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 de belangen van derden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Geen weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2:12 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening doen zich voor.

De verbreding van de inrit is akkoord bevonden. Wel willen we als tip meegeven dat het verwijderen van het eerste paaltje gewenst is. Die komt nu te kort op de uitrit uit, wat mogelijk gaat zorgen voor het rijden van schade aan voertuigen.

De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Voorwaarde

De weg is eigendom van de gemeente Nissewaard. Werkzaamheden voor het maken van de uitweg worden daarom in opdracht van de gemeente uitgevoerd. De kosten voor het maken van de uitweg, zal de gemeente Nissewaard bij u in rekening brengen. Vooraf ontvangt u een kostenopgave, met opdrachtformulier.

Bijlage 2

Voorwaarden Algemeen

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:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en;
 - het straatpeil is uitgezet.Neem hiervoor contact op met de toezichthouder: bouwinspecteurs@nissewaard.nl.
4. Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn.
5. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet.
 - het (bouw)werk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning;
 - er niet is voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.
6. 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 mag je niet beschadigen en vernielen.

Bijlage 3

Documenten die wij ontvangen hebben bij de aanvraag

De volgende documenten hebben wij bij de aanvraag ontvangen en betrokken bij het besluit. Deze documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit:

- Verzoek 2025091501737_002pdf, ontvangen op 07-05-2026.
- FL-BOPA-62411910 BOPA Wilhelminahof inclusief bijlagen [6-5-2026], ontvangen op 07-05-2026.
- 20250915-Ontmoetingskerk- DO-situatie-en-nieuwbouw-PDF, ontvangen op 15-09-2026.
- P2 Verslaglegging vervolg participatieavond_10072024-V04, ontvangen op 15-09-2026.
- 20250915-Ontmoetingskerk-DO-kerk-PDF, ontvangen op 15-09-2026.
- 20250904-DEF-Ontmoetingskerk-Presentatie -gecomprimeerd, ontvangen op 15-09-2026.
- Verslaglegging vervolg participatieavond_04112024-V02_WV, ontvangen op 15-09-2026.
- 20250910-SLOOP_KONINGIN-WILHELMINALAAN-3, ontvangen op 15-09-2026.
- Verslaglegging participatieavond_06062024-V02, ontvangen op 15-09-2026.
- PRES_INFOAVOND_06062024_V4-DEFINITIEF -gecomprimeerd, ontvangen op 15-09-2026.
- 20240606B-Ontmoetingskerk-presentatie-schetsontwerp-MET-BULLETS-DEF -gecomprimeerd, ontvangen op 15-09-2026.
- SP-SIT06-1a200-afstanden-tot-bebouwing, ontvangen op 18-12-2026.
- Verslaglegging vervolg participatieavond_04092025-24102025-V03, ontvangen op 18-12-2026.
- SP-SIT05-1a200-met-maatvoering, ontvangen op 18-12-2026.
- 20251216-Ontmoetingskerk-DO-nieuwbouw-Detailboek-mailversie, ontvangen op 18-12-2026.
- 1194-S3-Nota Uitgangspunten Constructie appartementen Kon Wilhelminaalaa 1 Spijkenisse - 09-10-2025, ontvangen op 18-12-2026.
- SP-SIT04-1a500, ontvangen op 18-12-2026.
- 20251216-Ontmoetingskerk-DO-kerk-Detailboek, ontvangen op 18-12-2026.
- 20251216-Ontmoetingskerk-DO-kleur-en-materiaalstaat, ontvangen op 18-12-2026.
- INRIT-01, ontvangen op 18-12-2026.